

Ronson Development SE

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe
za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku

Zarząd

Boaz Haim, *Prezes Zarządu*
Yaron Shama, *Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy*
Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Sprzedaży*
Karolina Bronszewska, *Członek Zarządu Dyrektor Marketingu i Innowacji*

Rada Nadzorcza

Amos Luzon, *Przewodniczący*
Alon Kadouri
Ofer 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 2021**

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021	1
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31 grudnia 2021	2
Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021	3
Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021	4
Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	5

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	6	457.677	400.257
Przychody ze sprzedaży gruntów	6	22.500	-
Przychody ze sprzedaży usług	6	722	976
Przychody		480.899	401.233
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	6	(371.223)	(315.023)
Koszt własny sprzedaży gruntów	6	(24.976)	-
Koszt własny sprzedaży		(396.199)	(315.023)
Zysk brutto		84.700	86.210
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości	13	(297)	(307)
Koszty sprzedaży i marketingu	7	(4.760)	(5.928)
Koszty ogólnego zarządu	8	(23.676)	(22.542)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	14	5.763	(803)
Pozostałe koszty	9	(4.857)	(3.401)
Pozostałe dochody	10	2.363	1.923
Wynik z działalności operacyjnej		59.236	55.152
Przychody finansowe		600	558
Koszty finansowe		(4.412)	(5.168)
Wynik operacji finansowych netto		(3.812)	(4.610)
Zysk/(strata) brutto		55.424	50.542
Podatek dochodowy	11	(15.077)	(10.399)
Zysk/(strata) za rok		40.347	40.143
Pozostałe całkowite dochody		-	-
Calkowite dochody razem		40.347	40.143
Zysk netto/ (strata netto) za rok przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej	22	40.347	40.143
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Zysk/(strata) za rok		40.347	40.143
Calkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		40.347	40.143
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Calkowite dochody razem		40.347	40.143
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)	22	162.445.075	163.103.163
<i>W złotych (PLN)</i>			
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy)	22	0,248	0,246
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)	22	0,248	0,246

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 72 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień 31 grudnia		2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	12	7.558	8.797
Nieruchomości inwestycyjne	13	28.596	8.956
Wartości niematerialne i prawne		1.016	39
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	14	3.846	8.902
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	8.195	9.037
Grunty przeznaczone pod zabudowę	16	10.041	45.486
Aktywa trwałe razem		59.251	81.217
Aktywa obrotowe			
Zapasy	16	655.542	664.761
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	58.180	37.374
Zaliczki na grunty	18	48.453	3.700
Należności z tytułu podatku dochodowego		1.002	338
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom		1.621	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	14	319	1.039
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	8.794	14.239
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	133.434	135.099
Aktywa obrotowe razem		907.345	856.550
Aktywa razem		966.597	937.767
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał własny	21		
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	157.905
Akcje własne		(1.732)	(1.613)
Zyski zatrzymane		258.996	211.022
Kapitał własny/ Kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej ogółem		420.045	379.817
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	23	196.991	175.382
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	13.513	9.562
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	24	553	590
Zobowiązania długoterminowe razem		211.057	185.534
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	25	61.086	58.347
Obligacje	23	49.770	52.625
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	23	2.477	2.065
Zabezpieczone kredyty bankowe	23	1.568	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług		-	8.482
Zaliczki otrzymane	26	198.227	224.267
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		2.716	11.734
Rezerwy		2.128	994
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	24	17.523	13.902
Zobowiązania krótkoterminowe razem		335.495	372.416
Zobowiązania razem		546.552	557.950
Pasywa razem		966.597	937.767

Nota zaprezentowane na stronach 5 do 72 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>					
Stan na dzień 1 stycznia 2021	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817
Calkowite dochody:					
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2021	-	-	-	40.347	40.347
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Dochody całkowite razem	-	-	-	40.347	40.347
Nabycie akcji własnych	-	-	(119)	-	(119)
Zmiana prezentacji wyniku za rok obrotowy 2019 – przeniesienie z Nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej do Zysków zatrzymanych ⁽¹⁾	-	(7.627)	-	7.627	-
Stan na dzień 31 grudnia 2021	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045

(1) zmiana prezentacji alokacji wyniku za rok obrotowy 2019 z Nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej do Zysków zatrzymanych

	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>					
Stan na dzień 1 stycznia 2020	12.503	150.278	(580)	188.293	350.494
Calkowite dochody:					
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2020	-	-	-	40.143	40.143
Inne 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

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 72 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2021	2020
W tysiącach złotych (PLN)	Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) za rok		40.347	40.143
Korekty uzgadniające zysk roku do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		731	1.029
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości		297	(163)
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę		4.351	1.326
Koszty finansowe		4.412	5.168
Przychody finansowe		(843)	(558)
Zakup gruntów		(113.784)	(25.500)
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych		-	60
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(5.763)	803
Podatek dochodowy	11	15.076	10.399
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	33	167.376	71.762
Nabycie projektu Nova Królikarnia	5	-	(46.914)
Zmiana stanu zaliczek na grunty		(36.553)	(3.700)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	33	(28.937)	(11.669)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		5.445	7.918
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	33	1.502	17.580
Zmiana stanu rezerw		1.134	(1.022)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		(26.040)	(30.703)
Odsetki zapłacone		(10.729)	(8.331)
Odsetki otrzymane		2	473
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)	11	(19.971)	(2.118)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1.948)	25.983
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie nowej Spółki zależnej		-	(1.000)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(173)	(70)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(19.937)	-
Wpływy z pożyczek udzielonych wspólnemu przedsięwzięciu		11.808	3.127
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu		-	(1.126)
Pożyczki udzielone w pozostałych jednostkach		(1.621)	-
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	146
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(9.922)	1.077
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	23	19.223	26.029
Spłata kredytów bankowych	23	(18.497)	(39.217)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	23	95.105	96.223
Wykup obligacji	23	(77.929)	(55.000)
Spłata pożyczek od innych podmiotów		(6.674)	(3.500)
Wyplacone dywidendy		-	(9.787)
Zapłata zobowiązań z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania	24	(904)	(1.268)
Wykup akcji własnych	21	(119)	(1.033)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		10.205	12.447
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(1.665)	39.508
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		135.099	95.591
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu(*)		133.434	135.099

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 58.526 tys. złotych oraz 17.606 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 72 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 w Warszawie. Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie w Holandii. W roku 2018 zmianie uległa nazwa Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby spółki z Holandii do Polski. Adres zarejestrowanego biura Spółki jest taki sam jak siedziba Spółki (Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie).

Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie całej Polski. W 2021 roku Spółka również zdecydowała się rozwijać swoją działalność w zakresie tzw. najmu instytucjonalnego. Spółka sporządziła Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021 r., które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 16 marca 2022 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 2021 roku:

- 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group (poprzez I.T.R. Dori B.V.) oraz 27,98% akcji jest bezpośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. (jednostka dominująca najwyższego szczebla). Beneficjentem rzeczywistym jest pan Amos Luzon, członek Rady Nadzorczej;
- 0,96% akcji pozostaje własnością Spółki,;
- 5,00% akcji było własnością pozostałych inwestorów.

Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 31 grudnia 2021 oraz na dzień 15 marca 2022 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group (poprzez I.T.R. Dori B.V.) oraz 32,98% akcji jest bezpośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. (jednostka dominująca najwyższego szczebla).

Dnia 15 marca 2022 roku cena zamknięcia jednej akcji wynosiła 2,46 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 403,5 mln złotych.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności (cd.)

- (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 2021 roku oraz na 31 grudnia 2020 r.

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

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
3 Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2011	100%	100%
4 Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2011	100%	100%
5 Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
6 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
7 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
8 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
9 Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
10 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
11 Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
12 Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
13 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
14 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
15 Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100%	100%
16 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
17 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
18 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	100%	100%
19 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
20 Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.	2019	100%	100%
21 Ronson Development SPV1 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2021	100%	n/a
22 Ronson Development SPV2 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2021	100%	n/a
23 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2021	100%	n/a
24 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2021	100%	n/a
25 Ronson Development SPV5 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	100%	n/a
26 Ronson Development SPV6 Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	100%	n/a
27 Ronson Development SPV7 Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2021	100%	n/a
28 Ronson Development SPV8 Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2021	100%	n/a
29 Ronson Development SPV9 Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2021	100%	n/a
30 Ronson Development SPV10 Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2021	100%	n/a
31 Ronson Development SPV11 Sp. z o.o. ⁽⁷⁾	2021	100%	n/a
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
32 Nova Królikarnia B.V. (Company with the registered office in the Netherlands) ⁽⁶⁾	2016	-	100%
33 AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
34 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
35 Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp.k.	2007	100%	100%
36 Ronson Development Sp. z o.o. – Home Sp.k.	2007	100%	100%
37 Ronson Development Sp. z o.o. – Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
38 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. – Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
39 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
40 Ronson Development Sp. z o.o. – Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. – Idea Sp.k.	2009	100%	100%

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności (cd.)

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
42 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
43 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
44 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
45 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
46 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%
50 Retreat Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2010	-	100%
51 Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2010	-	100%
52 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
54 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k	2011	100%	100%
55 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
56 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
57 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
58 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
59 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
60 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
61 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
62 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
63 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	100%	100%
64 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
65 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
67 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
68 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
69 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
70 Bolzanus Limited (<i>Company with the registered office in Cyprus</i>)	2013	100%	100%
71 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
72 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
73 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
74 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
75 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
76 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
77 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
78 Darwen Sp. z o.o.	2017	100%	100%
79 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
80 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
81 Totton Sp. z o.o.	2017	100%	100%
82 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
83 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
84 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
85 Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%
86 Semela Sp. z o.o. ⁽⁸⁾	2021	100%	n/a
c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:			
87 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
88 Coralchief sp. z o.o. – Projekt 1 sp. k.	2016	50%	50%
89 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
90 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	50%	50%

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

(2) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w pierwszym kwartale 2021 roku.

(3) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w drugim kwartale 2021 roku.

(4) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w trzecim kwartale 2021 roku.

(5) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 28 września 2021 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 28 września 2021 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

(6) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 października 2021 r., spółka została przejęta przez Tras 2016 Sp. Z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 października 2021 r. Tras 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

(7) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w trzecim kwartale 2021 roku.

(8) Spółka nabyta w dniu 14 grudnia 2021 pośrednio przez Spółkę Ronson Development SPV 7 Sp. z o.o.

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 2021 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 16 marca 2022 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 2021 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 zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie 1 stycznia 2021 r.:

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR
W odpowiedzi na oczekiwaną reformę stóp referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawią się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany wprowadzają szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień.
Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Grupa posiada wszystkie instrumenty finansowe oparte na WIBOR za którego reformę, kalkulację wskaźników referencyjnych oraz ich publikację, odpowiada spółka GPW Benchmark S.A. pod nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego oraz Komitetu Stabilności Finansowej. Szczegółowe informacje dotyczące aktywów oraz pasywów opartych na zmiennych stopach procentowych zawarte w Nocie 31.
WIBOR jest zgodny rozporządzeniem BMR (Benchmark Market Resolution).
- Zmiana do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe”
Zmiana do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” odracza zastosowanie standardu MSSF 9 „Instrumenty finansowe” do dnia 1 stycznia 2023 r. do momentu rozpoczęcia obowiązywania MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”.
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing”
W związku z pandemią koronawirusa (COVID-19), w 2020 r. wprowadzono zmianę do standardu MSSF 16, która umożliwiła zastosowanie uproszczenia w zakresie oceny, czy zmiany w umowach leasingowych wprowadzone w czasach pandemii stanowią modyfikacje leasingu. W rezultacie leasingobiorcy mogli skorzystać z uproszczenia polegającego na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. Ponieważ zmiana ta dotyczyła redukcji w opłatach leasingowych należnych do dnia 30 czerwca 2021 r. i wcześniej, stąd w marcu 2021 r. Rada wydłużyła dostępność praktycznego rozwiązania dotyczącego ulg w płatnościach leasingowych do czerwca 2022 r. Zmiana obowiązuje od 1 kwietnia 2021 r. z możliwością jej wcześniejszego zastosowania.

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)****(a) Podstawa sporządzenia i oświadczenie zgodności (cd.)****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 2021 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 13 oraz Nocie 27.

(c) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane finansowe spółek Grupy ujmowane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność (waluta funkcjonalna), czyli w złotych polskich („PLN”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy prezentowane jest w polskich złotych, jest to również waluta funkcjonalna jednostki dominującej.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich (z wyjątkiem sytuacji, gdy wskazano inaczej).

(d) Zastosowanie szacunków i osądów

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

- Nota 13 - nieruchomości inwestycyjne
- Nota 15 – rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
- Nota 16 – zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę
- Nota 29 – 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. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 6 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)

(d) Zastosowanie szacunków i osądów (cd.)

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. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 16 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

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. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 13 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Wycena zobowiązania leasingowego

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

Rozpoznanie aktywa z tytułu podatku odroczonego

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

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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

(d) Zastosowanie szacunków i osądów (cd.)

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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 11 oraz Nocie 15.

(e) Zasady konsolidacji

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Grupy i jej spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2021 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)****(e) Zasady konsolidacji (cd.)**

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

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 są ujmowane w momencie, gdy Grupa wywiązała się ze zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra klientowi. 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.

Naprawy gwarancyjne wykazywane są jako osobna pozycja w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako Zobowiązanie do wykonania świadczenia.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(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.

Klasyfikacja i późniejsza wycena instrumentów dłużnych zależy również od modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania danym portfelem aktywów.

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

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

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

Uznano, że pierwsza kategoria jest najbardziej adekwatna dla aktywów finansowych Grupy (środków pieniężnych, pożyczek, należności handlowych oraz innych aktywów finansowych). Po początkowym ujęciu aktywa finansowe 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(c) Instrumenty finansowe (cd.)

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

Dla należności z tytułu dostaw i usług 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 dożywnym w każdym okresie sprawozdawczym. Grupa stosuje macierz rezerw opartą o dane historyczne, skorygowane o wpływ informacji dotyczących przyszłości, odpowiednią dla należności i otoczenia gospodarczego.

Zobowiązania finansowe

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.

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	Metoda zamortyzowanego kosztu
	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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)****(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 dla poszczególnych istotnych grup rzeczowych aktywów trwałych przedstawia się następująco:

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

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

W przypadku, gdy odrębne i istotne części określonego składnika rzeczowych aktywów trwałych mają różny przewidywany okres użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki (istotne komponenty) aktywów. Poprawność stosowanych metod amortyzacji, okresów użytkowania oraz wartości rezydualnych środków trwałych jest corocznie weryfikowana na dzień bilansowy i w razie potrzeby korygowana od początku roku obrotowego.

(e) Leasing

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

Zasady ujmowania, wyceny i prezentacji leasingu w sprawozdaniach finansowych Grupy

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

Grupa ujmuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w tej samej linii sprawozdania z sytuacji finansowej, w której prezentowane są odpowiadające leasingowanym aktywa gdy stanowią własność Grupy. 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(e) Leasing (cd.)

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). Odtąd zamiast opłat z tytułu użytkowania wieczystego Grupa zobowiązana jest do uiszczania opłat przekształceniowych. W momencie gdy wydane jest pozwolenie na użytkowanie budynku oraz przychód ze sprzedaży lokalu jest rozpoznany (w momencie gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty) aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania leasingowe reklasyfikowane są do pozostałych należności i pozostałych zobowiązań i prezentowane są odpowiednio w liniach „*Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*” oraz „*Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania*”. Wartości bilansowe pozostałych należności i zobowiązań rozliczane są w momencie podpisania aktów notarialnych przenoszących własność.

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

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

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

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

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

Pozostałe leasingi

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

(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 aktywum krótkoterminowe w pozycji Zapasy, w innym przypadku - jako aktywum długoterminowe w pozycji Grunty przeznaczone pod zabudowę.

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

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

(i) Zapasy

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 (cd.)

(g) Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę (cd.)

(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 (cd.)****(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) Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)****(o) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

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

(p) 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)****(q) 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.

(r) 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 13 i 28.

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 sprzedanie 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.

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 bądź tzw. najmu instytucjonalnego. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycja we wspólne przedsięwzięcia w ramach segmentu Warszawa. Grupa nie wprowadziła zmian w podziale na segmenty ani w sposobie ustalania zysku/straty danego segmentu od ostatniego Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. W Grupie nie występuje agregacja przychodów do jednego odbiorcy, przychody są rozproszone do wielu klientów, głównie klientów indywidualnych.

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

Wyniki segmentu, aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz obligacje, zaś aktywa nieprzypisane obejmują przede wszystkim nieprzypisane środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz aktywo i rezerwę z tytułu podatku dochodowego. Nieprzypisany wynik (strata) za okres zawiera koszty ogólnego zarządu. Kolumna „Uzgodnienie z MSSF” przedstawia eliminację segmentu „Wspólne przedsięwzięcie” dla celów uzgodnienia wyniku (straty), aktywów i zobowiązań do skonsolidowanych danych. Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane według metody praw własności.

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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

4. Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

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

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 grudnia 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsię- wzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	546.714	85.181	19.914	30.449	116.951	-	45.403	-	97.797	-	-	(15.749)	926.660
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.937	-	39.937
Aktywa razem	546.714	85.181	19.914	30.449	116.951	-	45.403	-	97.797	-	39.937	(15.749)	966.597
Pasywa segmentu	218.314	952	547	1.329	6.064	-	11.413	-	28.594	-	-	(547)	266.666
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	279.886	-	279.886
Pasywa razem	218.314	952	547	1.329	6.064	-	11.413	-	28.594	-	279.886	(547)	546.552

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 grudnia 2020

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsię- wzięcie	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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

4. Sprawozdawczość według segmentów działalności (cd.)

W tysiącach złotych (PLN)

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021

	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem		
	Joint venture				Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy					
	Mieszkania	Domy	Wynajem										
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾⁽²⁾	275.389	29.166	67.639	697	19.322	-	92.739	-	63.586	-	-	(67.639)	480.899
Wynik segmentu	50.088	5.540	14.600	(82)	(244)	-	18.751	-	2.547	-	-	(14.600)	76.600
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.365)	-	(17.365)
Wynik działalności operacyjnej	50.088	5.540	14.600	(82)	(244)	-	18.751	-	2.547	-	(17.365)	(14.600)	59.235
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(145)	(85)	(151)	25	(33)	-	(52)	-	(118)	-	(3.403)	151	(3.812)
Wynik przed opodatkowaniem	49.943	5.455	14.449	(57)	(277)	-	18.699	-	2.429	-	(20.768)	(14.449)	55.424
Podatek dochodowy													(15.077)
Zysk/(strata) netto za okres													40.347

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

(2) Przychody ze sprzedaży gruntów oraz ze sprzedaży usług są odpowiednio alokowane do danego segmentu tzn. sprzedaż projektu Naturalis została przypisana do segmentu Warszawa – mieszkania zgodnie z warunkami zabudowy gruntu, przychody z tytułu usług zostały przypisane segmentu Warszawa – Mieszkania ponieważ dotyczą refakturowania usług wykonanych na rzecz JV Wilanów Tulip, która to inwestycja dotyczy mieszkań w Warszawie

W tysiącach złotych (PLN)

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020

	Warszawa		Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem		
	Joint venture				Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy					
	Mieszkania	Domy	Wynajem										
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	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 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/(strata) netto za okres													40.143

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

5. Nabycie projektu Nova Królikarnia

W 2019 roku Spółka wykonała pierwszą oraz drugą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna odpowiednio za kwoty 33,9 mln złotych oraz 35,1 mln złotych, odpowiednio. Ponadto dnia 9 kwietnia 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) wykonała ostatnią opcję kupna na podstawie umowy opcji kupna za łączną kwotę 9,9 mln złotych. Wszystkie płatności zostały zrealizowane zgodnie z ustalonymi terminami. Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2021 roku Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań związanych z nabyciem projektu Nova Królikarnia.

6. Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

Przychody Grupy pochodzą w większości z działalności deweloperskiej i sprzedaży lokali, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski ("lokale mieszkalne"). Grupa rozpoznaje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zgodnie z polityką Grupy, spełnienie wymogów następuje w momencie przekazania lokalu mieszkalnego klientowi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli Grupy oraz przez klienta, 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 żadnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką zawieranych umów, Grupa, co do zasady, nie wykazuje należności lub innych aktywów z tytułu umów, z wyjątkiem kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy, które skapitalizowano na Rozliczenia międzyokresowe. Zobowiązania z tytułu umów stanowią Zaliczki otrzymane i opisane są w Nocie 26.

Za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody ze sprzedaży		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	457.677	400.257
Przychody ze sprzedaży gruntów	22.500	-
Przychody ze sprzedaży usług ⁽¹⁾	722	976
Łącznie przychody ze sprzedaży	480.899	401.233
Koszty własne sprzedaży		
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(369.299)	(313.698)
Koszt własny sprzedaży gruntów	(24.976)	-
(Odpis aktualizujący)/ odwrócenie odpisu aktualizującego do wartości netto możliwej do uzyskania	(1.924)	(1.325)
Łącznie koszty własne ze sprzedaży	(396.199)	(315.023)
Marża brutto ze sprzedaży	84.700	86.210
Marża brutto ze sprzedaży %	18%	21%

(1) Przychody ze sprzedaży usług związane są z przychodami z tytułu opłat za usługi zarządzania świadczone dla wspólnych przedsięwzięć

Sprzedaż gruntów

Dnia 28 września 2021 roku Zarząd zdecydował o sprzedaży gruntu zlokalizowanego w Łomiankach dotyczącego projektu Naturalis. Decyzja o sprzedaży gruntu była spowodowana dokonaną analizą rentowności projektu. Ponadto weryfikacja przeprowadzona przez Spółkę wykazała, że realizacja kolejnych etapów projektu, biorąc pod uwagę koszty i możliwe problemy mogą przyczynić się do realizacji projektu ze stratą. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 22.500.000 złotych na podstawie oferty otrzymanej od kupującego. Cena została w pełni uregulowana w dniu podpisania umowy. Poniższa tabela przedstawia wynik netto ze sprzedaży gruntu:

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Cena netto sprzedaży gruntu	22.500	-
Koszt własny przypisany do gruntu	24.976	-
Wynik netto ze sprzedaży	(2.476)	-

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

6. Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży (cd.)

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

Za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Panoramika VI	15.675	-
Vitalia III	45.816	-
Ursus Centralny Ia	56.951	-
Viva Jagodno I	43.887	-
Nova Królikarnia 3a	35.691	-
Nova Królikarnia 3b	26.435	-
Nova Królikarnia 3c	26.712	-
Nowe Warzymice I	16.537	-
Ursus Centralny IIa	24.114	-
Miasto Moje IV	46.863	-
City Link III	15.467	149.448
Grunwald2	15.923	80.916
Miasto Marina	2.132	46.485
Panoramika IV	786	28.888
Miasto Moje III	34.893	33.388
Panoramika V	8.064	27.757
Nova Królikarnia 2c	27.095	18.584
Miasto Moje I&II	1.704	1.446
Nova Królikarnia 2b	2.071	4.074
Nova Królikarnia 1d	-	2.237
Młody Grunwald I & II	2.449	1.248
Pozostałe projekty	8.412	5.786
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych razem	457.677	400.257

Tabela poniżej przedstawia podział kosztów własnych sprzedaży alokowanych do projektów mieszkaniowych w podziale na projekty:

Za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Panoramika VI	14.573	-
Vitalia III	37.533	-
Ursus Centralny Ia	47.106	-
Viva Jagodno I	32.857	-
Nova Królikarnia 3a	30.255	-
Nova Królikarnia 3b	23.432	-
Nova Królikarnia 3c	22.661	-
Nowe Warzymice I	13.507	-
Ursus Centralny IIa	18.245	-
Miasto Moje IV	32.301	-
City Link III	9.204	91.999
Grunwald2	12.088	62.265
Miasto Marina	2.015	46.472
Panoramika IV	780	28.639
Miasto Moje III	29.049	27.546
Panoramika V	7.386	27.034
Nova Królikarnia 2c	23.945	16.856
Miasto Moje I&II	1.246	1.127
Nova Królikarnia 2b	1.862	3.676
Nova Królikarnia 1d	-	1.845
Młody Grunwald I & II	2.534	1.199
Pozostałe projekty	6.719	5.041
Koszty własne sprzedaży razem	369.299	313.698

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

7. Koszty sprzedaży i marketingu

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty reklamy	3.403	4.684
Amortyzacja	464	385
Pozostałe	892	859
Koszty sprzedaży i marketingu razem	4.760	5.928

8. Koszty administracyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty wynagrodzeń w tym m.in.:	17.035	15.762
- Wynagrodzenia	14.974	13.746
- Ubezpieczenia społeczne oraz pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	2.061	2.016
Usługi obce	3.085	3.007
Oplaty konsultingowe dla głównego akcjonariusza	862	865
Zużycie materiałów i energii	735	628
Amortyzacja	436	644
Podatki i opłaty	1.036	1.336
Pozostałe	487	300
Koszty administracyjne razem	23.676	22.542
Średnia liczba zatrudnionych	78	74

9. Pozostałe koszty operacyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty utrzymania niesprzedanych mieszkań	1.430	1.463
Koszty napraw gwarancyjnych	1.704	548
Koszty kar umownych i odszkodowań	435	106
Odpis aktualizujący należności	344	1.081
Koszty badań rynkowych dot. nowych projektów	624	-
Pozostałe koszty	321	202
Pozostałe koszty razem	4.857	3.401

10. Pozostałe przychody operacyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody z tytułu kar umownych i odszkodowań	184	299
Przychody z wynajmu niesprzedanych mieszkań	518	455
Zysk netto ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	39	321
Rozwiązanie rezerw związanych w latach ubiegłych	606	-
Przychód z tytułu partycypacji innych deweloperów w budowie drogi	722	-
Pozostałe dochody	294	847
Pozostałe przychody razem	2.363	1.923

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

11. Podatek dochodowy

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	10.475	12.892
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(192)	(334)
Bieżący podatek dochodowy razem	10.283	12.558
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	5.589	(792)
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(795)	(1.367)
Odroczony podatek dochodowy razem	4.794	(2.159)
Podatek dochodowy razem	15.077	10.399

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zysk/(strata) za rok	40.347	40.143
Podatek dochodowy	15.077	10.399
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	55.424	50.542
Podatek dochodowy zgodnie ze stawką obowiązującą w Polsce (19%)	10.531	9.603
Efekt podatkowy:		
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(192)	(334)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1.818	368
Zmiana stanu nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczącego strat podatkowych w Polsce	119	315
Zmiana stanu nierozpoznanego zobowiązania z tytułu podatku odroczonego z lat ubiegłych	127	-
Zmiana aktywa z tyt. restrukturyzacji Grupy w latach ubiegłych	2,603	(452)
Rozliczenie transakcji Nova Królikarnia ⁽¹⁾	-	735
Wpływ wyniku Spółek Joint venture	(1,095)	-
Odpis aktywa z tytułu podatku odroczonego z tytułu strat podatkowych	947	506
Pozostałe różnice	219	(342)
Podatek dochodowy za okres	15.077	10.399
Efektywna stawka podatkowa	27,20%	20,57%

(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)).

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Wartość brutto				
Stan na dzień 1 stycznia	1.030	3.444	10.105	14.579
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania samochodów	353	-	-	353
Przeniesienie na zapasy	-	-	(944)	(944)
Sprzedaż i zbycia	(106)	-	-	(106)
Bilans zamknięcia	1.277	3.444	9.161	13.882
Amortyzacja				
Stan na dzień 1 stycznia	608	2.960	2.214	5.782
Amortyzacja za okres	129	430	285	844
Przeniesienie na zapasy	-	-	(196)	(196)
Sprzedaż i zbycia	(106)	-	-	(106)
Bilans zamknięcia	631	3.390	2.303	6.324
Wartość netto				
Na dzień 1 stycznia	422	484	7 891	8 797
Bilans zamknięcia	646	54	6.858	7.558

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Wartość brutto				
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
Wartość netto				
Na dzień 1 stycznia	928	939	6.685	8.552
Bilans zamknięcia	422	484	7.891	8.797

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Rzeczowe aktywa trwałe o wartości 6.489 tys. złotych zostały przeznaczone na zabezpieczenie obligacji serii R. Na dzień 31 grudnia 2021 roku żadne z Rzeczowych aktywów trwałych nie podlegało zabezpieczeniu

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości

W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2021 roku i dnia 31 grudnia 2020 roku Grupa nie dokonywała odpisów z tytułu trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

13. Nieruchomości inwestycyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Stan na dzień 1 stycznia	8.956	10.098
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	(8)	(8)
Zakup gruntów inwestycyjnych	19.944	-
Przeniesienie do Rzeczowych aktywów trwałych	-	(827)
Zmiany wartości godziwej w ciągu roku	(297)	(307)
Stan na dzień 31 grudnia, w tym:	28.596	8.956
<i>Koszt</i>	<i>23.590</i>	<i>3.646</i>
<i>Użytkowanie wieczyste (MSSF16)</i>	<i>537</i>	<i>545</i>
<i>Korekta wartości godziwej</i>	<i>4.468</i>	<i>4.765</i>

Na dzień 31 grudnia 2021 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

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

Nieruchomość inwestycyjna przy ul. Gwiazdzistej (budynek biurowy)

Na nieruchomości inwestycyjne składały się zlokalizowane w Warszawie grunt oraz budynek biurowy (przy ulicy Gwiazdzistej 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 2021 roku na podstawie wyceny przygotowanej przez niezależnego rzeczoznawcę, posiadającego odpowiednie uprawnienia, metodą zdyskontowanych przepływów na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Na 31 grudnia 2021 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%, oraz miesięcznej stawki czynszu na poziomie 43,89 złotych/m². Zakładając wykorzystanie przy wycenie na dzień 31 grudnia 2021 roku stopy dyskontowej wyższej o 100 punktów bazowych wartość nieruchomości byłaby o 4,8% niższa. W takim przypadku kapitał przypadający akcjonariuszom spadłby o 390 tys. złotych.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 i dnia 31 grudnia 2020 przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły odpowiednio 559 tysięcy złotych i 502 tysięcy złotych. Nieruchomości inwestycyjne są obecnie wynajęte. W 2021 r. bezpośrednie koszty operacyjne (w tym naprawy i utrzymanie) z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które generowały w tym okresie przychody z najmu wyniosły 277 tys. zł oraz bezpośrednie koszty operacyjne (w tym naprawy i utrzymanie) z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które nie generowały w okresie przychodów z tytułu najmu wyniosły 100 tys. zł.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020, nieruchomości inwestycyjne służyły jako zabezpieczenie obligacji serii R. Na dzień 31 grudnia 2021 roku, powyższa nieruchomość inwestycyjna nie była przedmiotem zabezpieczenia żadnych zobowiązań finansowych Grupy.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021**Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****13. Nieruchomości inwestycyjne (cd.)***Grunty inwestycyjne*

W 2021 roku Grupa zakupiła dwa grunty, które decyzją Zarządu będą przeznaczone pod budowę i rozwój nowej działalności Grupy, tzw. Najmu instytucjonalnego:

- 1) Grunt zlokalizowany przy ul. Galopu 9 w Warszawie – zakup gruntu w dniu 29 listopada 2021 roku za kwotę 7.5 mln zł;
- 2) Grunt zlokalizowany przy ul. Poleczki 5 w Warszawie – zakup gruntu w dniu 25 listopada 2021 roku za kwotę 11.2 mln zł.

Grunty zostały zakupione w krótkim okresie przed dniem 31 grudnia 2021 roku i na warunkach rynkowych. Grupa dokonała niezależnej oceny w wyniku której uznała, że cena transakcyjna odzwierciedla wartość rynkową na dzień 31 grudnia 2021 roku.

14. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie**Na dzień 31 grudnia**

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2021	2020
Udzielone pożyczki	319	11.634
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	3.846	(1.693)
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	4.165	9.941
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(319)	(1.039)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	3.846	8.902

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>	2021	2020
Bilans otwarcia	(1.693)	(572)
Wynik netto wspólnego przedsięwzięcia za dany rok	5.579	(1.121)
Kompensata wyniku netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia z tytułu odsetek między jednostkami powiązаныmi	184	318
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	5.763	(803)
Wyplacona dywidenda	-	-
Saldo zamknięcia przed kompensatą	4.070	(1.375)
Odwroćenie kompensacji odsetek wewnątrzgrupowych narosłych w ciągu roku	(224)	(318)
Bilans zamknięcia	3.846	(1.693)

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

14. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie (cd.)

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

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

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Aktywa		
Środki trwałe	-	40
Zapasy	14.239	52.026
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.441	1.942
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1.262	3.177
Zobowiązania		
Pożyczki od udziałowców	(631)	(28.476)
Zaliczki otrzymane	(5.116)	(24.760)
Pozostałe zobowiązania	(6.504)	(7.335)
Kapitał własny	7.691	(3.386)
Udział Spółki	3.846	(1.693)

Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w ramach wspólnego przedsięwzięcia:

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody	67.639	2.065
Koszt własny sprzedaży	(52.315)	(1.511)
Zysk brutto	15.324	554
Koszty administracyjne	(775)	(1.123)
Koszty sprzedaży i marketingu	(434)	(627)
Pozostałe przychody/(koszty)	114	(215)
Przychody finansowe	5	12
Koszty finansowe	(454)	(843)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	13.780	(2.242)
Podatek dochodowy	(2.622)	-
Zysk netto (działalność kontynuowana)	11.158	(2.242)
Całkowite dochody w roku obrotowym (działalność kontynuowana)	11.158	(2.242)
Udział Spółki w zysku/(stracie) za rok	5.579	(1.121)

(1) W tym opłata za zarządzanie dla Grupy, która wyniosła 720 tys. złotych i 976 tys. złotych odpowiednio w latach zakończonych 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

14. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie (cd.)

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>	2021	2020
Bilans otwarcia	11.634	13.166
Udzielone pożyczki	117	1.126
Spłacone pożyczki	(10.564)	(3.107)
Naliczone odsetki	377	595
Odsetki zapłacone	(1.244)	(146)
Saldo zamknięcia przed kompensacją	319	11.634
Kompensacja wyniku ujemnego z inwestycji we wspólne przedsięwzięcia za dany rok	-	-
Saldo zamknięcia po kompensacją	319	11.634

Na dzień 31 grudnia 2021 roku łączna wartość pożyczek udzielonych do joint ventures wyniosła 319 tysięcy złotych i jest wymagana nie później niż do dnia 31 grudnia 2022 roku. Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom joint venture nie powinny być traktowane jako inwestycje w spółki joint venture i są prezentowane w Rocznym 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%.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

15. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2021
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	3.491	795	4.285
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	16.454	3.965	20.420
Odsetki naliczone od pożyczek	3.126	(1.240)	1.885
Rezerwa na koszty okresu	719	41	760
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2,041	569	2.610
Pozostałe*	4,663	(2.710)	1.953
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	30.494	1.419	31.913
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	20.666	6.887	27.553
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	8.573	(965)	7.608
Odsetki naliczone	166	469	635
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1.031	(56)	975
Pozostałe	582	(121)	461
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	31.018	6.213	37.231
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 11)		4.794	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	30.494	-	31.913
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	31.018	-	37.231
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(21.457)	-	(23.718)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	9.037	-	8.195
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	9.562	-	13.513

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

Z powyższych kwot przed kompensatą 28.812 tys. zł z rezerwy z tytułu podatku odroczonego oraz 21.388 tys. zł z aktywów z tytułu podatku odroczonego zrealizuje się w ciągu najbliższych 12 miesięcy.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

15. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego (cd.)

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans na 1 stycznia 2020	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans na 31 grudnia 2020
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		(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.

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 167.962 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.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

15. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania

Na dzień 31 grudnia	2021			2020		
	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 2016r.	-	-	-	2	126	129
Niewykorzystane straty za 2017r.	1.596	4.817	6.413	6.318	87	6.405
Niewykorzystane straty za 2018r.	2.865	414	3.278	3.228	222	3.450
Niewykorzystane straty za 2019r.	1.642	1.375	3.017	2.894	610	3.504
Niewykorzystane straty za 2020r.	3.634	2.386	6.020	5.931	2.880	8.811
Niewykorzystane straty za 2021r.	12.813	477	13.290	-	-	-
Razem niewykorzystane straty podatkowe	22.550	9.469	32.019	18.373	3.926	22.299

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania wygasają w następujących okresach na dzień 31 grudnia 2021 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe
2022	303	915
2023	544	79
2024	312	261
2025	691	453
2026	2.434	91
Niewykorzystane straty podatkowe razem	4.284	1.799

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 2020	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia / (Realizacja)	Saldo na 31 grudnia 2020	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia / (Realizacja)	Saldo na 31 grudnia 2021
Straty podatkowe	1.070	(9)	(315)	746	(24)	(1.077)	1.799
Razem	1.070	(9)	(315)	746	(24)	(1.077)	1.799

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 2021 jest szacowana na 1.799 tysięcy złotych (na dzień 31 grudnia 2020: 4.548 tysięcy złotych).

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

16. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony 31 grudnia 2021

Zapasy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Przeniesione z/na grunty przeznaczone pod zabudowę	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2021
Wydatki związane z zakupem gruntu	294.430	7.240	(64.281)	121.585	358.975
Koszty prac budowlanych	194.539	-	(277.942)	198.959	115.557
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	16.760	-	(7.403)	7.774	17.131
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	34.844	496	(7.215)	10.307	38.432
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽²⁾	2.758	-	(632)	913	3.039
Pozostałe	3.839	30	(3.618)	3.396	3.647
Produkcja w toku	547.170	7.766	(361.090)	342.933	536.780

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Przeniesione ze środków trwałych	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2021
Wyroby gotowe	109.419	747	361.090	(365.575)	105.681

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2021
		Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(5.503)	-	1.385	(4.118)

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Rekalkulacja ⁽³⁾	Amortyzacja	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2021
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽¹⁾	13.675	6.379	(167)	(2.688)	17.199

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	664.761				655.542
--	----------------	--	--	--	----------------

(1) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 24.

(2) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 4,4241%.

(3) Dotyczy zwiększenia opłaty za użytkowanie wieczyste od 2022 roku

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

16. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę (cd.)

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 wytworzenia 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	-	(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	Amortyzacja	Przeniesienie do pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2020
Prawo do użytkowania wieczystego gruntu	23.120	-	(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 24.

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

16. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę (cd.)

Grunty przeznaczone pod zabudowę

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	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	45.486	44.321
Przeniesione z zapasów	-	31.920
Sprzedaż gruntu	(24.976)	-
Przeniesione do zapasów	(7.766)	(28.750)
Odpis aktualizujący	(2.703)	(2.005)
Bilans zamknięcia	10.041	45.486
W tym:		
Wartość księgową	17.301	50.043
Odpis aktualizujący	(7.260)	(4.557)
Bilans zamknięcia	10.041	45.486

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka zdecydowała o przeniesieniu do linii Zapasy projektu Vivaldi o łącznej wartości 7.766 tys. złotych ze względu na plany Zarządu dotyczące rozpoczęcia inwestycji w najbliższych 3 latach oraz na fakt, że proces dewelopmentu inwestycji już się rozpoczął. Na dzień 31 grudnia 2020 roku do linii Zapasy został przeniesiony projekt Falenty, którego budowa była planowana w ciągu najbliższych 3 lat. Z drugiej strony do linii Grunty przeznaczone pod zabudowę Spółka przeniosła projekty Chilli oraz Naturalis, które Zarząd ze względu na niską marżowość nie planował rozwijać w ciągu najbliższych 3 lat. Szczegóły dotyczące sprzedanych gruntów w Nocie 6.

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 2021 roku oraz dnia 31 grudnia 2020 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 1.685 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2021 (1.385 tys. zł odwrócenie odpisu w linii Zapasy, 300 tys. zł odwrócenie odpisu w linii Grunty przeznaczone pod zabudowę). Odwrócenie odpisu aktualizującego było spowodowane sprzedażą zrealizowaną na projektach z negatywną marżą wykazaną w latach ubiegłych, jak również poprzez wzrost cen sprzedanych na projektach, przeznaczonych pod zabudowę, gdzie odpisy aktualizujące były utworzone przeszłości. Ponadto Spółka dokonała odpisu w wysokości 3.052 tys. złotych, który był spowodowany w głównej mierze wzrostem cen kosztów generalnych wykonawców na projekcie Chilli. Wartość ta została ujęta jako część kosztu własnego sprzedaży w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 Grupa dokonała odpisu aktualizacyjnego netto na kwotę 2.005 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	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
W koszcie wytworzenia	619.197	640.348
W wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	46.386	69.899
Zapasy i gruntów przeznaczonych pod zabudowę razem	665.583	710.247

Szczegóły dotyczące wartości bilansowej zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę użytych do zabezpieczenia kredytów bankowych opisano w Nocie 23.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	31.800	12.748
Należności z tytułu dostaw i usług	2,824	8.649
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego MSSF 16)	809	1.377
Wadium	1,437	1.437
Depozyt notarialny	14.742	6.765
Rozliczenia międzyokresowe ⁽¹⁾	6.569	6.398
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	58.180	37.374

(1) Skapitalizowane koszty związane z otrzymywaniem kontraktów zostały zaprezentowane w tej linii i opiewały na kwotę 2,4 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku oraz 3,7 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2021 roku oraz dnia 31 grudnia 2020 roku Grupa odpisała nieodzyskiwalne należności ujęte w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe” odpowiednio w kwotach: 1.043 tysięcy złotych oraz 936 tysięcy złotych.

Depozyty notarialne to kwoty wpłacone do Konceralii Notarialnych zgodnie z zapisami przedwstępnych umów zakupu gruntów. Saldo wadium dotyczy uczestnictwa w przetargu na potencjalny zakup gruntu, który został anulowany przez Sąd. Spółka oczekuje otrzymać zwrot wadium w pierwszym kwartale 2022 roku.

18. Zaliczki na grunty

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na zakup gruntów na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Lokalizacja inwestycji	Na dzień 31 grudnia 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Warszawa, Białołęka	7.500	1.000
Warszawa, Ursynów	9.000	-
Warszawa, Ursus	10.000	-
Warszawa, Targówek	4.000	-
Warszawa, Wola	-	2.700
Warszawa, Ursynów	2.100	-
Warszawa, Ochota	7.100	-
Warszawa, Białołęka	3.753	-
Warszawa, Bemowo	5.000	-
Razem	48.453	3.700

19. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują wyłącznie środki zdeponowane na rachunkach powierniczych. Regulacje nakładają na deweloperów mieszkaniowych działających w Polsce obowiązek utworzenia rachunku powierniczego dla klientów zakupujących mieszkania w czasie trwania prac budowlanych. Zgodnie z tymi regulacjami kwoty zapłacone przez klientów muszą być bezpośrednio wpłacone na rachunek powierniczy, zaś deweloper jest upoważniony do ich wypłacenia po spełnieniu określonych warunków, związanych głównie z postępem 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	72.597	112.127
Depozyty krótkoterminowe	2.312	5.366
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	58.526	17.606
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	133.434	135.099

Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych naliczane są na podstawie zmiennej stopy procentowej opartej na dziennej stopie depozytowej banku. Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku Grupa utrzymywała depozyty w kwotach odpowiednio 2.312 tysięcy złotych oraz 5.366 tysięcy złotych, natomiast stopy oprocentowania tych depozytów zawierały się w przedziałach, odpowiednio: 0,35%-0,40% oraz 0,35%-1,20%. Termin zapadalności krótkoterminowych depozytów wynosi od jednego dnia do trzech miesięcy i zależy od zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne. Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku stopa procentowa dla krótkoterminowych depozytów zawierała się w przedziale, odpowiednio: 0,35%-0,40% oraz 0,00%-0,44%.

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 27.

21. 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 2021 wyniosła 164.010.813 (na dzień 31 grudnia 2020: 164.103.813 akcji akcji wyemitowanych i w obrocie). Liczba akcji pozostających w obrocie jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

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

Podział zysku netto za 2020 rok

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 30 czerwca 2021 roku zatwierdziło przeznaczenie zysku netto za 2020 rok w wysokości 40.143 tysięcy złotych w całości na kapitał zapasowy (zaprezentowany w zyskach zatrzymanych). Decyzja o przeznaczeniu zysku netto na kapitał zapasowy była podyktowana niepewną sytuacją gospodarczą wynikającą z wciąż nieznanymi skutkami ekonomicznymi pandemii COVID-19 i rosnącymi cenami gruntów, jak również intencją Zarządu do dalszego rozwoju Spółki.

Proponowany podział zysku

Zarząd, zgodnie z przyjętą polityką dywidendową, rozważy zaproponowanie Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy, które odbędzie się w 2022 roku, możliwość wypłaty dywidendy za 2021 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

21. Kapitał własny (cd.)

Akcje własne

Dnia 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia programu nabywania akcji własnych oraz utworzenia kapitału rezerwowego na potrzeby takiego programu. Na podstawie tej uchwały, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki upoważnia Zarząd Spółki do nabycia w pełni pokrytych akcji zwykłych na okaziciela Spółki. W celu sfinansowania programu nabywania akcji własnych utworzono kapitał rezerwowy (w ramach zysków zatrzymanych) w wysokości 2,0 mln złotych. Kapitał rezerwowy będzie następnie zmniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje.

Poniższa tabela przedstawia akcje własne posiadane przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku:

<i>W złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Liczba akcji	164.010.813	164.010.813
Kapitał zakładowy	12.503.000	12.503.000
Akcje własne	1.567.954	1.489.235.00
Wartość akcji własnych	(1.731.716)	(1.613.110)
% wszystkich akcji	0,96%	0,91%

22. 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 2021 oraz 2020 takie instrumenty nie wystąpiły.

Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowa):

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>(w polskich złotych)</i>		
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	40.347	40.143
Stan na początek roku	162.521.578	163.335.913
Akcje własne - średnioważona liczba akcji w ciągu roku	(76.503)	(232.750)
Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowe)	162.445.075	163.103.163
Podstawowy zysk na akcję	0,248	0,246

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

23. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2021 oraz 31 grudnia 2020 obejmowały obligacje oraz zabezpieczone kredyty bankowe:

Na dzień 31 grudnia		2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>			
	<i>Nota</i>		
Obligacje	25	249.238	230.072
Zabezpieczone kredyty bankowe		1.568	-
Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji razem		250.806	230.072

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 31.

Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji z rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	230.072	187.969
Wykup obligacji	(77.929)	(55.000)
Umorzenie obligacji (rozliczenie niepieniężne)	(2.247)	(2.141)
Wpływy z emisji obligacji (wartość nominalna)	100.000	100.000
Koszty emisji	(2.648)	(1.636)
Zamortyzowany koszt emisji	1.576	783
Odsetki naliczone	10.775	8.429
Odsetki spłacone	(10.362)	(8.331)
Bilans zamknięcia	249.238	230.072
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	52.247	54.690
Zobowiązania długoterminowe	196.991	175.382
Bilans zamknięcia	249.238	230.072

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2021:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii T	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2022	50.000	332	(230)	50.102
Obligacje serii V ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	1.136	(1.467)	99.669
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,00%	2025	100.000	1.009	(1.542)	99.466
Razem				250.000	2.477	(3.239)	249.238

1) 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.

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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021**Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****23. Zobowiązania finansowe (cd.)****Obligacje (cd.)**

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2020:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii R	PLN	Wibor 6M + 2,85%	2021	47.859	151	(81)	47.929
Obligacje serii T	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2022	50.000	277	(233)	50.045
Obligacje serii U ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 3,50%	2023	32.317	512	(334)	32.495
Obligacje serii V ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4,30%	2024	100.000	1.124	(1.521)	99.604
Razem				230.176	2.065	(2.168)	230.072

1) 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.

2) 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.

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

W dniu 15 kwietnia 2021 roku Spółka wyemitowała 100.000 obligacji serii W o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 złotych oraz łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 100,0 mln złotych. Wykup obligacji serii W nastąpi poprzez zapłatę kwoty w dwóch ratach: pierwszej na koniec VII okresu odsetkowego, 15 października 2024 r. (40% wartości nominalnej obligacji) oraz drugiej 15 kwietnia 2025 roku poprzez zapłatę pozostałej części wartości nominalnej.

Jednocześnie z emisją obligacji serii W Spółka:

- nabyła w celu umorzenia obligacje Spółki serii R o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 złotych od podmiotów, które nabyły obligacje o co najmniej tej samej łącznej wartości nominalnej. Ponadto Spółka zapłaciła odsetki narosłe od tych obligacji do dnia transakcji;
- nabyła w celu umorzenia obligacje Spółki serii U o łącznej wartości nominalnej 2.247.400 złotych od podmiotów, które nabyły obligacje o co najmniej tej samej łącznej wartości nominalnej. Rozliczenie tych transakcji nastąpiło bezgotówkowo (przez potrącenie z ceną emisyjną obligacji), z wyjątkiem naliczonych odsetek od tych obligacji do dnia transakcji, które zostały zapłacone przez Spółkę.

Dnia 24 maja 2021 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 37.859 obligacji serii R o łącznej wartości nominalnej 37.859 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii R wyniosła zero.

W dniu 31 lipca 2021 roku Spółka dokonała wcześniejszego wykupu obligacji serii U poprzez zapłatę kwoty wykupu równej wartości nominalnej obligacji powiększonej o narosłe odsetki oraz dodatkowe świadczenie pieniężne w postaci premii. Wcześniejszy wykup dotyczy wszystkich obligacji serii U o łącznej wartości nominalnej 25,2 mln złotych.

Wcześniejszy wykup przeprowadzany został w związku z planami Spółki, dotyczącymi realizacji projektów deweloperskich na niektórych nieruchomościach, których hipoteki stanowią zabezpieczenie Obligacji. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii U wyniosła zero.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

23. Zobowiązania finansowe (cd.)

Obligacje (cd.)

Wskaźniki finansowe dla konwentantów:

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

Wskaźniki zadłużenia netto na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	249.238	230.072
Zabezpieczone kredyty bankowe	1.568	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	8.482
<i>Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)</i>	(8.794)	(14.239)
<i>Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	(133.434)	(135.099)
Dług netto	108.578	89.216
Kapitał własny razem	420.045	379.817
Wskaźnik	25,8%	23,5%
Maksymalna wartość wskaźnika	80,0%	80,0%

Dnia 5 listopada 2021 roku odbyły się Zgromadzenia obligatariuszy obligacji serii T, V i W, na których podjęto uchwały w sprawie zmiany warunków emisji tych obligacji, polegających na usunięciu z katalogu Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu Obligacji:

- punktu dotyczącego Nadmiernej inwestycji w nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym stanie (dla serii T, V i W). W związku z podjęciem tych uchwał Spółka zobowiązała się do zapłacenia dodatkowej płatności na rzecz obligatariuszy w wysokości 0,4% wartości nominalnej obligacji. Wspomniana premia została zapłacona w dniu 25 listopada 2021 roku,
- punktu dotyczącego braku ograniczeń w stosunku do Emitenta w odniesieniu do Wycofania akcji Emitenta z obrotu na GPW (wyłącznie dla serii T).

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku wszystkie kowenanty były spełnione.

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.

Dodatkowe informacje na temat MSSF 16 znajdują się w Nocie 24.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021**Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****23. Zobowiązania finansowe (cd.)****Obligacje (cd.)***Pozostałe kowenanty:**Serie T, V i W:*

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

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły 862 tysięcy złotych. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 30.

Zabezpieczone kredyty bankowe

Poniższa tabela przedstawia ruchy na zabezpieczonych kredytach bankowych:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Saldo otwarcia	-	12.875
Otrzymane kredyty bankowe	20.031	26.096
Spłaty kredytów bankowych	(18.497)	(39.217)
Opłaty bankowe zapłacone	(809)	(67)
Opłaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	571	323
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	238	-
Odsetki naliczone/(zapłacone), netto	34	(10)
Saldo zamknięcia	1.568	-
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	1.568	-
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	1.568	-

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2021 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej ('000 złotych)	Niezapłacona kwota na dzień 31 grudnia 2021r. ('000 złotych)	Naliczone odsetki ('000 złotych)	Saldo na dzień 31 grudnia 2021r. ('000 złotych)
Ursus IB	złoty	3M Wibor + 3,00%	2023	26.700	639	10	649
Miasto Moje V	złoty	3M Wibor + 3,00%	2023	35.300	449	12	461
Nowe Warzymice II	złoty	3M Wibor + 3,00%	2022	15.300	446	12	458
Grunwaldzka	złoty	3M Wibor + 2,90%	2023	20.880	-	-	-
Razem				98.180	1.534	34	1.568

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021**Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****23. Zobowiązania finansowe (cd.)****Zabezpieczone kredyty bankowe (cd.)**

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa nie posiadała kredytów bankowych.

Dnia 30 marca 2021 roku Spółka podpisała umowę o kredyt inwestycyjny dla projektu Miasto Moje V w wysokości do 35,3 mln złotych oraz dla projektu Ursus Centralny Ib w wysokości do 26,7 mln złotych.

Dnia 17 sierpnia 2021 roku Spółka podpisała umowę o kredyt dla projektu Nowe Warzymice II w wysokości do 15,3 mln złotych.

Dnia 26 listopada 2021 roku Spółka podpisała umowę o kredyt dla projekty Grunwaldzka w kwocie do 20,9 mln złotych.

Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone.

Kowenanty dotyczące zabezpieczonych kredytów bankowych:

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 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 zwykle oraz hipoteki kaucyjne na zapasach, patrz Nota 16.
- 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 20.
- 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.

24. Leasing

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 i 31 grudnia 2020 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja*	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2021
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	13.675	-	(167)	-	6 379	(2.688)	17.199
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	(8)	-	-	n/d	545
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	-	353	(57)	-	-	n/d	296

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja*	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2021
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	13.902	292	746	(903)	6 204	(2.718)	17.523
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	590	-	-	(37)	-	n/d	553

*dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 01.01.2022

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

24. Leasing (cd.)

<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

25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	22.909	26.994
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	25.121	22.215
Gwarancje od generalnych wykonawców na roboty budowlane	8.007	5.310
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	2.061	1.087
Pozostałe zobowiązania	2.165	1.343
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 (przeniesienie użytkowania wieczystego do zobowiązania)	823	1.398
Zobowiązania razem	61.086	58.347

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

26. Zaliczki otrzymane

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Bilans otwarcia	219.645	254.970
- wzrost (zaliczki otrzymane)	436.801	364.932
- spadek (przychód rozpoznany)	(458.399)	(400.256)
Łącznie zaliczki otrzymane	198.047	219.645
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	180	4.622
Razem	198.227	224.267

* przychody przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur za przekazane lokale, ale nie w pełni opłacone na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na 31 grudnia 2021 roku.

Szczegóły dotyczące należności warunkowych wynikających z podpisanych umów z klientami - patrz Nota 29. 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.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

27. 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:

W tysiącach złotych (PLN)	Kategoria	Nota	Na dzień 31 grudnia 2021	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	17	2.824	2.824
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	19	8.794	8.794
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	20	133.434	133.434
Pożyczki udzielone innym jednostkom			1.621	1.621
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	14	319	319
Zobowiązania:				
Obligacje	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	23	249.238	235.603
Zabezpieczone kredyty bankowe	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	23	1.568	1.554
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	25	48.030	48.030
Nierozpoznany zysk/(strata)			13.648	

W tysiącach złotych (PLN)	Kategoria	Nota	Na dzień 31 grudnia 2020	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	17	8.649	8.649
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	19	14.239	14.239
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	20	135.099	135.099
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	14	11.634	12.028
Zobowiązania:				
Obligacje	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	23	230.072	229.412
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu		8.482	8.575
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	25	49.209	49.209
Nierozpoznany zysk/(strata)			961	

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 2021 roku zostało określone jako nieznaczące.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

27. Oszacowanie wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych

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 2021 i 31 grudnia 2020 powiększoną o marżę, jak pokazano poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
Kredyty i pożyczki	5,4-6,8%	2,9-4,3%
Udzielone pożyczki	4,23% -6%	4,3%
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	0.44%-6.9%	6,9%

28. 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 2020 oraz 31 grudnia 2021:

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-21	-	19.944	8.114
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	31-gru-21	-	-	1.621
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	31-gru-21	-	319	-
Zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana:				
Obligacje	31-gru-21	-	235.600	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	31-gru-21	-	1.554	-

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	-	-	-

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

29. 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:

W tysiącach złotych (PLN)	Zobowiązania inwestycyjne			
	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2021 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2021	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2020 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2020 roku
Karmar S.A.	167 567	129 300	116 351	48 297
Hochtief polska S.A.	50 242	34 792	105 857	37
Mostostal Warszawa S.A.	-	-	37 636	11 478
Danya Cebus Poland Sp. z o.o.	58 547	18 759	130 211	77 254
Glif Sp. z o. o.	-	-	11 515	1 643
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	25 155	11 087	13 008	1 945
Erbud S.A.	-	-	27 457	3 300
Totalbud S.A.	27 305	27 305	19 835	-
Total	328 816	221 243	461 870	143 954

Niewykorzystane kredyty budowlane:

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Nova Królikarnia 2C	-	20.725
Miasto Moje V	29.791	-
Ursus Centralny 1B	19.158	-
Nowe Warzymice II	8.370	-
Grunwaldzka	20.880	-
Razem (wyłączając JV)	78.199	20.725
Wilanów Tulip	-	28.324
Razem (włączając JV)	78.199	49.049

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

29. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe (cd.)

Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży:

Tabela poniżej przedstawia całość wynagrodzenia do uzyskania od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 31 grudnia 2021 roku oraz do dnia 31 grudnia 2020 roku, które nie zostały klientom dostarczone (uwzględniając zaliczki otrzymane oraz kwoty płatności nieotrzymanych na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku):

W tysiącach złotych (PLN)	Data zakończenia inwestycji*	Na dzień 31 grudnia 2021 (badane)			Na dzień 31 grudnia 2020 (badane)		
		Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2021	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2021	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2020	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2020
Ursus IIa	Q4 2021	80.911	75.349	5.562	78.726	28.158	50.569
Ursus Ia	Q1 2021	642	648	(6)	56.257	41.748	14.509
Ursus IIb	Q4 2022	64.510	18.367	46.143	-	-	-
Ursus Ib	Q3 2022	41.720	23.438	18.282	14.763	1.704	13.059
Ursus IIc	Q2 2023	1.521	-	1.521	-	-	-
Miasto Moje III	Q4 2020	-	74	(74)	29.301	26.071	3.230
Miasto Moje IV	Q4 2021	15.571	15.330	241	38.027	15.333	22.694
Miasto Moje V	Q4 2022	57.945	30.701	27.244	15.531	1.661	13.870
Miasto Moje VI	Q2 2023	16.803	2.280	14.523	-	-	-
Vitalia III	Q1 2021	-	38	(38)	37.570	27.760	9.809
Viva Jagodno I	Q3 2021	-	13	(13)	22.731	7.945	14.786
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	18.302	3.257	15.045	-	-	-
Panoramika VI	Q4 2021	7.464	6.914	549	13.280	2.466	10.814
Panoramika V	Q3 2020	1.104	513	591	1.465	590	874
Nowe Warzymice (Chopin)	Q2 2021	-	56	(56)	9.119	2.332	6.787
Nowe Warzymice II (Chopin)	Q2 2022	20.859	10.193	10.666	-	-	-
Nowe Warzymice III (Chopin)	Q4 2022	18.547	3.828	14.719	-	-	-
Totton 3c	Q2 2021	1.401	1.415	(15)	20.018	9.592	10.426
Wrocław 2016	Q3 2020	-	-	-	19.000	9.423	9.577
Truro 3a	Q2 2021	3.325	332	2.992	26.010	17.912	8.097
Darwen 3b	Q1 2021	-	-	-	23.230	17.239	5.992
City Link 4	Q4 2019	344	344	-	9.868	3.497	6.371
Grunwald2	Q2 2020	624	312	312	7.260	1.281	5.979
Grunwaldzka	Q1 2023	12.636	2.579	10.057	-	-	-
Pozostałe projects		4.919	2.063	2.856	7.484	4.931	2.553
Razem (z wyłączeniem JV)		369.148	198.047	171.101	429.640	219.645	209.995
Wilanów Tulip		8.833	5.023	3.810	47.865	26.967	20.898
Razem		377.981	203.069	174.911	477.505	246.612	230.894

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

30. 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 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 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 doradcą ze swoim głównym (pośrednim) akcjonariuszem, Grupą A. Luzon. Całkowity miesięczny koszt z tytułu wyniósł 70 tysięcy złotych oraz pokrywa koszty podróży i zakwaterowania poniesione w związku ze świadczeniem usług. Umowa była kontynuowana w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2021 roku, a cała kwota wydatków poniesionych w ramach powyższej umowy wyniosła odpowiednio 864 tys. zł oraz 862 tys. zł.

Transakcje z kluczowymi członkami kadry kierowniczej

W ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2021 oraz 31 grudnia 2020 roku kluczowymi członkami kadry kierowniczej Spółki byli:

Boaz Haim	- Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający
Yaron Shama	- Członek Zarządu i Dyrektor Finansowy
Andrzej Gutowski	- Członek Zarządu i Dyrektor ds. Sprzedaży
Karolina Bronszewska (od 1 czerwca 2021)	- Członek Zarządu i Dyrektor ds. Marketingu i Innowacji
Alon Haver (do 31 grudnia 2021)	- Członek Zarządu

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

30. Podmioty powiązane (cd.)

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	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	352	292
Premia dla Zarządu	95	83
Inne	218	204
Suma pośrednia - Pan Yaron Shama	665	579
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	175	-
Premia dla Zarządu	50	-
Inne ⁽¹⁾	13	-
Suma pośrednia – Pani Karolina Bronszewska	238	-
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	-	66
Świadczenie z tyt. rozwiązania umowy	-	241
Suma pośrednia - Pan Rami Geris	-	307
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	384	429
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	425	445
Inne ⁽¹⁾	41	21
Suma pośrednia - Pan Andrzej Gutowski	850	895
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1.531	1.549
Premia dla Zarządu	754	736
Inne ⁽¹⁾	749	728
Suma pośrednia – Pan Boaz Haim	3.034	3.013
Razem	4.787	4.793

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

Świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej

W dniu 23 listopada 2021 roku Pan Alon Haver złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2021 roku. W roku 2021 Pan Alon Haver był również członkiem zarządu w spółce będącej pośrednio głównym akcjonariuszem Spółki (A. Luzon Group) i ze względu na powyższy fakt nie otrzymywał on żadnego wynagrodzenia od Ronson Development SE, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki. Spółka pokrywała koszty pełnienia przez niego funkcji Członka Zarządu Spółki, takie jak koszty podróży oraz zakwaterowania.

Pożyczki udzielone członkom Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**30. Podmioty powiązane (cd.)****Pozostałe transakcje z Zarządem i członkami kadry kierowniczej**

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Grupa sprzedała jedno mieszkanie Panu Boazowi Haim za cenę netto (bez VAT) 369,1 tys. złotych oraz mieszkanie spółce należącej w 100% do Pana Alona Haver za cenę 378,3 tys. złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczy transakcji z jednostkami powiązаныmi.

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 powiązаныmi.

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 2021 oraz 2020 wyniosła odpowiednio 294 tysiące złotych (64,7 tysiące euro) oraz 333 tysiące złotych (75 tysiące euro). Co więcej, Spółka zapłaciła podatek ZUS od wynagrodzeń w kwocie 40 tysiące złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021.

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

Pożyczki udzielone jednostkom powiązаныm

Wszystkie pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia (Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. oraz Ronson IS sp. z o.o. Sp.k.) zostały przedstawione w Nocie 14.

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.

31. 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 2021 oraz 31 grudnia 2020 roku obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Grupy należą środki pieniężne, środki pieniężne prezentowane jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, pożyczki udzielone pozostałym jednostkom, pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu, kredyty bankowe i obligacje, należności oraz zobowiązania handlowe. Podstawowym celem zastosowania powyższych instrumentów finansowych jest pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Grupy.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

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, środki pieniężne prezentowane jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, udzielone pożyczki pozostałym jednostkom, udzielone pożyczki wspólnemu przedsięwzięciu oraz należności handlowe.

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 poprzez bieżący przegląd należności (przegląd przeterminowanych należności handlowych, monitorowanie instytucji finansowych oraz ich ryzyko kredytowe, kontrolowanie płynności JV oraz j. pozostałych, którym Grupa udziela pożyczki). 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 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
Należności z tytułu dostaw i usług oraz rozliczenia międzyokresowe	10.830	16.484
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	1.621	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	319	11.634
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	133.434	135.099
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	8.794	14.239
Razem	154.997	177.456

Grupa lokuje środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe w instytucjach finansowych o wysokiej wiarygodności finansowej. Zarząd nie posiada informacji o tym, jakoby którykolwiek z kontrahentów nie był w stanie regulować swoich zobowiązań wobec Spółki. Koncentracja ryzyka kredytowego w zakresie należności handlowych jest ograniczona z uwagi na dużą liczbę klientów Grupy. Jakość kredytowa finansowych środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz depozytów krótkoterminowych może zostać oceniona w odniesieniu do zewnętrznych ratingów kredytowych. Spółka korzysta z agencji ratingowej EuroRating.

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Ocena <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
A	84.263	69.008
BBB	6.080	5.937
BB	43.091	60.155
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	133.434	135.099

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Ocena <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021	Na dzień 31 grudnia 2020
A	7.608	2.605
BBB	1.051	-
BB	135	11.634
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem	8.794	14.239

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)***Ryzyko kredytowe*

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze prezentowane w pozycji Inne aktywa finansowe w Sprawozdaniu Finansowym charakteryzują się niskim ryzykiem kredytowym. Spółka posiada rachunki w instytucjach finansowych o ratingu inwestycyjnym publikowanym przez co najmniej jedną dużą agencję ratingową.

Chociaż Inne aktywa finansowe oraz Środki pieniężne i ich ekwiwalenty również podlegają wymogom dotyczącym utraty wartości zawartym w MSSF 9, zidentyfikowany odpis z tytułu utraty wartości był nieistotny.

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 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku 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 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku.

*Ryzyko rynkowe**(iii) Ryzyko zmiany stóp procentowych*

Spółka nie zawarła żadnych transakcji dłużnych ze stałą stopą procentową w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 r. Pożyczki i kredyty ze zmienną stopą procentową narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Ryzyko to jest ograniczane poprzez pożyczki udzielane jednostkom zależnym, których warunki i terminy zapadalności odpowiadają otrzymanemu finansowaniu. W związku z reformą IBOR dotyczącą zmian metodologii kalkulacji zmiennych stóp procentowych (WIBOR) Spółka oraz Grupa są narażone w przyszłości na zmiany przepływów pieniężnych związanych z kredytami i obligacjami. Wzrost zmian stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Spółki i Grupy, jej sytuację i wyniki finansowe, jak również negatywny wpływ na dalsze perspektywy rozwoju.

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 narażania reputacji Spółki oraz niepotrzebnego ryzykowania strat.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

Ryzyko płynności

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.

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 2021								
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	6 miesięcy lub krótszy okres	6-12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	Więcej niż 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	0,0%	131.121	131.121	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	0,0%	8.794	8.794	-	-	-	-
Pożyczki udzielone innym jednostkom		6,00%	1.621	-	1.621	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	Wibor ON Wibor 3M+	2.312	2.312	-	-	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	23	2,70% - 3,00%	(1.568)	(1.568)	-	-	-	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	23	Wibor 6M + 3,5%-4,3%	(249.238)	(52.247)	-	(140.000)	(56.991)	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	14	Wibor 6M + 3,2%	319	-	319	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2020								
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	6 miesięcy lub krótszy okres	6-12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	Więcej niż 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	0,0%-0,1%	129.733	129.733	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	0,0%	14.239	14.239	-	-	-	-
Pożyczki udzielone innym jednostkom		4,90%	(8.482)	-	(8.482)	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	Wibor ON Wibor 6M +	5.366	5.366	-	-	-	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	23	2,85%-4,3%	(230.072)	(54.640)	-	(116.345)	(59.087)	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	14	Wibor 3M + 4%	11.634	-	-	11.634	-	-

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

Analiza wrażliwości stopy procentowej i płynności Spółki

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.

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2021		Na dzień 31 grudnia 2010	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	8	(8)	18	(18)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową*	(836)	836	(767)	767
Razem	(828)	828	(749)	749
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	8	(8)	18	(18)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową*	(836)	836	(767)	767
Razem	(828)	828	(749)	749

- * 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.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

Ryzyko płynności

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.

Na dzień 31 grudnia 2021					
	Do	Pomiędzy	Pomiędzy	Powyżej	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	1 roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	5 lat	
Zobowiązania					
Obligacje	62.847	54.025	211.019	-	327.891
Zabezpieczone kredyty bankowe	1.568	-	-	-	1.568
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	1.131	2.398	3.389	11.158	18.076
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	60.263	-	-	-	60.263
Razem zobowiązania	125.809	56.423	214.408	11.158	407.798

Na dzień 31 grudnia 2020					
	Do	Pomiędzy	Pomiędzy	Powyżej	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	1 roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	5 lat	
Zobowiązania					
Obligacje	61.059	128.908	61.372	-	251.339
Zabezpieczone kredyty bankowe	-	-	-	-	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8.482	-	-	-	8.462
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	958	838	2.201	10.495	14.492
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	56.949	-	-	-	56.949
Razem zobowiązania	127.985	130.175	64.000	10.495	332.635

Działalność biznesowa Spółki i Grupy jest w istotny sposób uzależniona od wydarzeń o zasięgu globalnym oraz ich skutków na polską gospodarkę, jak również wpływu pandemii COVID-19, których Spółka doświadcza w trakcie ostatnich dwóch lat. Najbardziej istotne czynniki makroekonomiczne oddziałujące na Spółkę i Grupę to: stopa wzrostu gospodarczego Polski, poziom stóp procentowych w Polsce, sytuacja banków oraz ich zdolność do zapewnienia finansowania deweloperom i ich klientom, jak również możliwości pozostałych instytucji finansowych do inwestycji w obligacje korporacyjne.

W zakresie ryzyka specyficznego dla sektora, w którym Grupa prowadzi swoją działalność, potencjalny wzrost kosztów budowlanych, pozyskiwanie gruntów mimo ich wysokiej ceny, przy jednoczesnym wpływie na marżę nowych etapów i projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz wzrost konkurencji na rynku stanowiły najbardziej istotne obszary niepewności w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2021 roku, jak również będą miały istotny wpływ na dalszą działalność Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

Ryzyko związane z kosztami budowlanymi

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch lat, szczególnie wzrost natomiast został zaobserwowany w czwartym kwartale 2021 roku. Istnieje duże ryzyko, iż koszty budowy mogą nadal rosnąć w 2022 roku. Dotychczasowy wzrost był głównie związany ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz energii, co przełożyło się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, a ponadto sytuacją pandemii wraz z czwartą falą i brakami wśród pracowników 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 2021 roku wystąpiły liczne zmiany w prawie budowlanym, wywierające wpływ na koszty budowlane, ponadto odnotowano gwałtowny wzrost inflacji, kosztów materiałów budowlanych oraz kosztów energii. W zakresie prawa budowlanego, największa zmiana dotyczy zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpożarowego w przypadku zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części. Do zgłoszenia zmiany należy dołączyć ekspertyzę z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, które może znaleźć odzwierciedlenie w kosztach budowy oferowanych przez generalnego wykonawcę. Dnia 19 października 2021 roku uchwalone zostały przepisy o udziale deweloperów w kosztach budowy dróg i infrastruktury, uchwalone miejscowo (na obecnym etapie dla Warszawy), obowiązują od 1 stycznia 2022 roku. Nowe przepisy nakładają na deweloperów budujących nieruchomości mieszkaniowe lub komercyjne obowiązek inwestycji środków w przebudowę lub budowę niezbędnych dróg publicznych lub w pobliżu realizowanych projektów wraz z związaną z nimi infrastrukturą zgodnie z ustalonym cennikiem opłat uzależnionych od lokalizacji inwestycji.

Nowe prawo budowlane wymusza wprowadzenie rozwiązań Eko w nowych budynkach, nakładając na dewelopera obowiązek zastosowania Eko rozwiązań w budynkach, w szczególności paneli słonecznych, stacji ładowania samochodów elektrycznych oraz innych rozwiązań mających wpływ na całkowite koszty budowy.

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, wzrostu wynagrodzeń, kosztów materiałów budowlanych oraz wzrostu cen energii. 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

Ryzyko związane z finansowaniem

Działalność deweloperska, którą prowadzi Spółka i Grupa, wymaga znaczących nakładów początkowych na zakup gruntów i pokrycie kosztów budowy, infrastruktury i projektu. W związku z tym, Spółka i Grupa, aby kontynuować rozwój swojej działalności, potrzebują znaczących środków finansowych, a potrzeby te są zaspokajane zewnętrznym finansowaniem pozyskiwanym od banków oraz z tytułu emisji obligacji. Zdolność Spółki i Grupy do pozyskiwania takiego finansowania uzależniona jest od wielu czynników, a w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Spółki i Grupy. W przypadku trudności z pozyskaniem finansowania, skala rozwoju Spółki i Grupy oraz tempo realizacji celów strategicznych może odbiegać od pierwotnych założeń. Nie jest pewne, czy Spółka i Grupa będą w stanie uzyskać wymagane finansowanie, ani czy środki zostaną pozyskane na warunkach korzystnych dla Spółki i Grupy.

W celu ograniczenia ryzyka związanego z posiadaniem niewystarczających środków finansowych, Spółka stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków finansowych, które zapewnią niezbędne finansowanie oraz korzystne ich warunki.

Dostępność kredytów hipotecznych

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe 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 bądź wyniki Spółki i Grupy. W 2021 r. dostęp do kredytów hipotecznych był selektywny ze względu na wymogi narzucone przez banki w związku z wybuchem pandemii. Pandemia COVID-19 miała negatywny wpływ na pozyskiwanie finansowania od banków pod względem warunków i czasu uzyskania zgody banków. Oprocentowanie kredytów hipotecznych na początku roku pozostawało niskie na poziomie zbliżonym do historycznego minimum, niemniej jednak istotnie wzrosło na koniec roku obrotowego. Gwałtowny wzrost stóp procentowych, a w szczególności stóp wewnętrznych banków, znacząco wpłynął i będzie wpływał na dużą część kredytobiorców hipotecznych ubiegających się o finansowanie z kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe oraz mniejszą dostępność kredytów hipotecznych ze względu na niższą zdolność kredytową osób fizycznych. Spółka stale obserwuje sytuację i oferuje swoim klientom pomoc administracyjną w pozyskaniu kredytów.

Ryzyko stopy procentowej

Zdecydowana większość kredytów i pożyczek (w tym w ramach wyemitowanych obligacji) pozyskanych przez Grupę oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR powiększonej o marżę. Z tego względu zmiany stawki WIBOR będą mieć znaczący wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy.

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. W latach 2020 i 2021 dodatkowym negatywnym czynnikiem, który wpłynął istotnie na sposób współpracy Grupy z władzami lokalnymi, była pandemia COVID-19 ze względu na fakt, że część urzędów zostało zamkniętych dla odwiedzających lub funkcjonowały w ograniczony sposób. Opisane powyżej czynniki wpływają na możliwości przeprowadzenia realizowanych i planowanych projektów.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

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 Spółki i 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.

Ryzyko związane z regulacjami, ryzyko związane z interpretacją i zastosowaniem przepisów

Częste zmiany, niespójność i brak jednolitej interpretacji przepisów pociąga za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w którym działa Spółka i Grupa. W szczególności przepisy i interpretacje podatkowe są przedmiotem częstych zmian. Praktyka organów podatkowych, wydawane interpretacje podatkowe oraz decyzje sądowe w tym obszarze nie są jednolite. Jeżeli organy podatkowe przyjmą interpretację przepisów podatkowych różniącą się od przepisów obowiązujących w Spółce, taka sytuacja może mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Spółki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy.

Poniżej przedstawiono główne zmiany w przepisach prawa, które mogą mieć wpływ na działalności Spółki:

- wejście w życie od 1 stycznia tzw. Polskiego Ładu, który to zgodnie ze swoimi założeniami zakłada rezygnację z możliwości zaliczania do kosztów podatkowych amortyzacji domów i mieszkań, która była szczególnie istotną korzyścią podatkową dla osób fizycznych oraz firm planujących zakup nieruchomości na wynajem;
- uchwalone zostały przepisy o udziale deweloperów w kosztach budowy dróg i infrastruktury, uchwalone lokalnie (na obecnym etapie dla Warszawy), obowiązujące od 1 stycznia 2022 roku. Nowe przepisy nakładają na deweloperów budujących nieruchomości mieszkaniowe lub komercyjne obowiązek inwestycji środków w przebudowę lub budowę niezbędnych dróg publicznych lub w pobliżu realizowanych projektów wraz z związaną z nimi infrastrukturą zgodnie z ustalonym cennikiem opłat uzależnionych od lokalizacji inwestycji.
- Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, która obowiązywać będzie od 1 lipca 2022 roku;
- Nowe przepisy dotyczące uzyskania pozwolenia na budowę i standardów dla projektów, które mogą przyczynić się do wzrostu kosztów budowy.

COVID-19

W bieżącym roku obrotowym, drugim z kolei, Spółka doświadczyła skutków pandemii na polskim rynku i spodziewa się, że taka sytuacja będzie się utrzymała prawdopodobnie dłuższy czas. W okresie sprawozdawczym Spółka zaobserwowała na niektórych swoich projektach przedłużające się postępowania administracyjne w sprawach uzyskania pozwoleń, co przełożyło się na opóźnienia w rozpoczęciu realizacji projektów, a wynikało to bezpośrednio z ograniczeń COVID-19, jak również z problemów klientów w pozyskaniu finansowania na zakup mieszkań.

Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację, a w razie potrzeby podejmuje odpowiednie dalsze działania mające na celu maksymalne ograniczenie wpływu pandemii na działalność i strategię Spółki.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (cd.)

Ryzyko związane z inflacją

Inflacja w Polsce w grudniu 2021 roku wzrosła o 8,6% rok do roku. Ceny towarów konsumpcyjnych (Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych) wzrosły o 9% rok do roku, a ceny usług wzrosły o 7,6% rok do roku.

Wysoką presję inflacyjną generuje energia (energia elektryczna, gaz, ogrzewanie, benzyna, olej napędowy), która była o ok. 20% droższa niż w grudniu 2020 roku. Ten wzrost przekłada się na ceny innych towarów i usług. Po gwałtownym wzroście inflacji, Polska zmieniła swoją politykę pieniężną, podnosząc stopy procentowe z niemal zera do 3% na koniec roku obrotowego.

Wzrost inflacji, a wraz z nim wzrost oprocentowania międzybankowego wpłynie na polską gospodarkę w wielu aspektach, a sektor nieruchomości mieszkaniowych w następujący sposób:

- ryzyko wzrostu średniego oprocentowania kredytów hipotecznych, co wpłynie na zmniejszenie popytu na nieruchomości klientów indywidualnych;
- ryzyko wzrostu kosztów budowlanych, związane z problemami produkcji, energii oraz transportu;
- ryzyko opóźnienia lub wstrzymania rozpoczęcia nowych projektów ze względu na wysokie koszty;
- istotny wzrost oprocentowania obligacji, który bezpośrednio wpłynie na przepływy pieniężne Grupy.

Zarząd będzie na bieżąco monitorować sytuację, a w razie potrzeby będzie podejmował odpowiednie dalsze działania mające na celu maksymalne ograniczenie wpływu inflacji oraz wzrostu stóp procentowych na działalność i strategię Spółki.

32. 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 23).

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.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021**Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****32. Zarządzanie kapitałem**

Wskaźniki zadłużenia i dźwigni finansowej na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje i zabezpieczone kredyty bankowe	250.806	230.072
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	8.482
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(133.434)	(135.099)
Minus: pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	(8.794)	(14.239)
Dług netto	108.578	89.216
Kapitał własny razem	420.045	379.817
Całkowity zaangażowany kapitał	528.623	469.033
Wskaźnik dźwigni finansowej	25,8%	23,5%
Wskaźnik zadłużenia	20,5%	19,0%

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.

33. Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych**Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę**

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu zapasów	43.298	52.134
Koszty finansowe netto skapitalizowane w wartości zapasów	10.174	6.875
Aktywa z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	3.480	(8.266)
Zakup gruntów zaprezentowany w przepływach z działalności operacyjnej w osobnej linii	113.784	25.500
Przeniesienie środków trwałych na zapasy	747	-
Nabycie projektu Studzienna	-	628
Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	(3.793)	(1.326)
Pozostałe	(314)	(3.783)
Zmiana stanu zapasów w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	167.376	71.762

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

33. Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, rozliczeń międzyokresowych	(20.806)	(12.629)
Wpływ użytkowania wieczystego rozpoznanego na zapasach*	(569)	960
Przeniesienie z rozliczeń międzyokresowych do WNiP	(1.458)	-
Realizacja depozytu notarialnego jako zaliczka na zakup gruntów	(5.500)	-
Inne	(604)	-
Zmiana stanu należności oraz rozliczeń w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(28.937)	(11.669)

*patrz również Nota 24

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	2.739	(29.917)
Wpływ użytkowania wieczystego rozpoznanego na zapasach*	576	409
Przeniesienie z oprocentowanych odroczonej zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(1.698)	174
Niezapłacone faktury za zakup środków trwałych	(115)	-
Nabycie projektu Nova Królikarnia	-	46.914
Zmiana stanu zobowiązań oraz rozliczeń w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	1.502	17.580

*patrz również Nota 24

34. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

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

Za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach PLN</i>		
Wynagrodzenie z tytułu badania i przeglądów sprawozdania finansowego	464	460
Inne usługi atestacyjne	77	46
Zwrot kosztów przeglądów ⁽¹⁾	(117)	(127)
Łączne wynagrodzenie z tytułu audytu	424	379

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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

35. Zdarzenia w trakcie okresu

Rozpoczęcie nowych projektów

Tabela poniżej prezentuje projekty rozpoczęte w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Ursus Centralny IIb	Warszawa	206	11.758
Viva Jagodno IIa	Wrocław	76	4.329
Grunwaldzka	Poznań	70	3.351
Miasto Moje VI	Warszawa	227	11.722
Nowe Warzymice III	Szczecin	62	3.535
Viva Jagodno IIb	Wrocław	152	8.875
Ursus Centralny IIc	Warszawa	219	11.124
Razem		1.012	54.694

Ukończone projekty

Tabela poniżej prezentuje projekty zakończone w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 roku, dla których pozyskano pozwolenie na użytkowanie i rozpoczęto proces odbioru lokali przez klientów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	16 Lutego 2021	23	2.270
Vitalia III	Wrocław	2 Marca 2021	81	6.790
Ursus Centralny Ia	Warszawa	23 Marca 2021	138	7.542
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	27 Kwietnia 2021	31	3.188
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	14 Maja 2021	23	2.298
Nowe Warzymice I	Szczecin	21 Maja 2021	54	3.234
Viva Jagodno I	Wrocław	21 Lipca 2021	121	6.241
Miasto Moje IV	Warszawa	29 Października 2021	176	8.938
Ursus Centralny IIa	Warszawa	8 Listopada 2021	251	13.509
Panoramika VI	Szczecin	16 Listopada 2021	75	3.591
Razem (wyłączając JV)			973	57.601
Wilanów Tulip ⁽¹⁾	Warszawa	21 Września 2021	149	9.574
Razem (wylączając JV)			1.122	67.174

(1) Projekt jest prezentowany w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział w kapitale zakładowym Spółki wynosi 50%.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

35. Zdarzenia w trakcie okresu (cd.)

Zakup gruntów

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych umów końcowych na zakup gruntów w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 grudnia 2021 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Poznań, Grunwald	końcowa	11 Lutego 2021	26,0	26,0	343	19.790
Warszawa, Wola	końcowa	29 Czerwca 2021	13,5	13,5	84	4.800
Warszawa, Białołęka	końcowa	11 Sierpnia 2021	13,1	13,1	191	11.000
Szczecin, Północ	końcowa	27 Października 2021	21,0	21,0	555	26.500
Warszawa, Ursynów ⁽¹⁾	końcowa	27 Października 2021	11,2	11,2	86	3.500
Warszawa, Bemowo	końcowa	14 Grudnia 2021	12,7	12,7	64	3.860
Warszawa, Ursynów ⁽¹⁾	końcowa	21 Grudnia 2021	7,5	7,5	95	4.000
Warszawa, Białołęka	końcowa	28 Października 2021	36,9	36,9	651	31.300
Razem			141,9	141,9	2.069	104.750

(1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS – zaprezentowany jako Inwestycja w nieruchomości w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 grudnia 2021 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Białołęka*	wstępna	23 Listopada 2020	20,0	13,4	432	20.700
Warszawa, Ursus	wstępna	17 Stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	100.000
Warszawa, Ursynów	wstępna	3 Marca 2021	16,0	9,0	94	5.700
Warszawa, Targówek	wstępna	2 Czerwca 2021	14,0	4,0	125	6.875
Warszawa, Ochota	wstępna	10 Sierpnia 2021	10,0	7,1	67	3.700
Warszawa, Bemowo	wstępna	16 Października 2021	45,4	5,0	267	14.500
Warszawa, Białołęka	wstępna	28 Października 2021	14,5	11,9	219	11.300
Warszawa, Wola**	wstępna	23 Grudnia 2021	23,0	-	570	18.790
Warszawa, Ursynów	wstępna	29 Grudnia 2021	16,0	2,0	142	8.400
Razem			298,9	62,4	3.776	189,965

* Część z zakupu o wartości 5,9 mln złotych dotyczy końcowej umowy nabycia grunt

**wartość umowy to 5 mln EUR, przeliczona wg kursu NBP na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

35. Zdarzenia w trakcie okresu (cd.)

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny wykonawca	Data umowy	Wartość netto umowy (w mln złotych)	Dodatkowe warunki
Viva Jagodno II	Wrocław	228	Karmar S.A.	11 lutego 2021	53,0	-wzrost opłaty o 1 mln złotych w związku z dodatkowymi kosztami - dodatkowe prace o wartości 2,4 mln złotych
Ursus IIB i IIC	Warszawa	401	Karmar S.A.	28 maja 2021	93,8	- wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy może również ulec podwyższeniu o kwotę nie większą niż 1,5 mln złotych netto, w przypadku spełnienia się określonych w umowie, niezależnych od stron, warunków
Grunwaldzka	Poznań	70	Karmar S.A.	28 maja 2021	18,0	brak
Nowe Warzymice III	Szczecin	63	Ebud S.A.	23 czerwca 2021	12,9	brak
Miasto Moje VI	Warszawa	227	Hochtief S.A.	24 czerwca 2021	51,4	- 400 tysięcy złotych (plus VAT) stanowi koszt prac dotyczących przyszłych etapów inwestycji Miasto Moje - wartość netto umowy jest gwarantowana w przypadku opóźnienia w przekazaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę do 31 stycznia 2022
Siekierki I	Warszawa	227	TOTALBUD S.A.	23 grudnia 2021	27,3	
Razem					256,4	

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki

Dnia 27 maja 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki na podstawie art. 8 ust. 1 Statutu Spółki, powołała z dniem 1 czerwca 2021 r. Panią Karolinę Bronszewską na stanowisko Członka Zarządu ds. Marketingu i Innowacji na okres wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu Spółki, która rozpoczęła się 1 kwietnia 2019 roku.

W związku z powołaniem Pani Karoliny Bronszewskiej na stanowisko Członka Zarządu Spółki ds. Marketingu i Innowacji, nazwa stanowiska Pana Andrzeja Gutowskiego uległa zmianie z „Wiceprezes Zarządu ds. Marketingu i Sprzedaży” na „Wiceprezes ds. Sprzedaży”.

Dnia 23 listopada Pan Alon Haver złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2021 r. W wypowiedzeniu wskazał, iż rezygnacja ma związek z jego nowymi planami zawodowymi jak również zaznaczył, że rezygnacja obejmuje wszystkie stanowiska w Grupie Luzon (głównego pośredniego akcjonariusza Spółki) oraz Grupie Ronson.

Inne zdarzenia

W dniu 13 sierpnia 2021 r. Spółka otrzymała od swojego pośredniego akcjonariusza większościowego, Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. z siedzibą w Ra'anana, Izrael („Akcjonariusz Większościowy”), że nabył on w ramach transakcji pakietowych przeprowadzonych na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. łącznie 41.505.074 akcji w kapitale zakładowym Spółki. Po tych transakcjach Akcjonariusz Większościowy posiadał bezpośrednio i pośrednio (poprzez ITR Dori BV i Spółkę, która posiada akcje własne) 92,32% kapitału zakładowego Spółki (łącznie 151.422.215 akcji). Od 13 sierpnia do 31 grudnia 2021r. Spółka była wielokrotnie informowana przez Akcjonariusza Większościowego (również w związku z faktem, że jest on podmiotem powiązany z Panem A. Luzon – Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki) o nabyciu dodatkowych 4.383.800 akcji Spółki, stanowiących 2,68% w kapitale zakładowym Spółki. Zgodnie z tymi zawiadomieniami, na dzień 31 grudnia 2021 r., Akcjonariusz Większościowy posiadał (bezpośrednio i pośrednio) 94,9970% udziałów w kapitale zakładowym Spółki (włączając akcje własne Spółki – należy zauważyć, że zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka nie wykonuje prawa głosu z akcji własnych).

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Wydarzenia po dacie bilansowej

Zawarcie istotnych umów inwestycyjnych

W dniu 1 lutego 2022 r. Spółka i Amos Luzon Development and Energy Group Ltd., Akcjonariusz Większościowy Spółki, zawarli umowy inwestycyjne typu SAFE z Sphera Master Fund L.P., More Provident Funds Ltd., Sphera Small Cap Fund L.P. oraz EJS Galatee Holdings („Inwestorzy”), na podstawie których Inwestorzy zobowiązali się, z zastrzeżeniem określonych warunków, do zainwestowania w Spółce łącznej kwoty o wartości 45 milionów izraelskich szekli (równowartość 55 milionów polskich złotych). Powyższa kwota zostanie otrzymana przez Spółkę po spełnieniu się warunków zawieszających określonych w umowach, co ma nastąpić w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy (termin ten może zostać przedłużony przez każdą ze stron o dodatkowe 30 dni). Powyższe umowy przyznają Inwestorom określone prawa, które znajdą zastosowanie po wycofaniu akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, w tym prawa do obejmowania instrumentów zamiennych na akcje Spółki oraz prawa do konwersji ich inwestycji na akcje spółki Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.

W dniu 20 lutego 2022 r. Ronson Development SE („Emitent”) oraz Amos Luzon Development and Energy Group Ltd., dominujący akcjonariusz Emitenta, zawarły umowy SAFE z Klirmark Opportunity Fund III LP („Inwestor”), na mocy których Inwestor zobowiązał się, pod pewnymi warunkami zainwestować w Emitenta łączną kwotę 15 mln izraelskich szekli (równowartość 20 milionów polskich złotych). Powyższa kwota zostanie otrzymana przez Emitenta po spełnieniu się określonych w umowach warunków zawieszających, które to warunki muszą być spełnione w ciągu trzydziestu dni od zawarcia danej umowy (termin ten może zostać przedłużony przez każdą ze stron o dodatkowe 30 dni). Powyższe umowy przyznają Inwestorom określone uprawnienia obowiązujące po wycofaniu Emitenta z rynku regulowanego Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, w tym prawo do subskrybowania instrumentów zamiennych na akcje Emitenta, a także prawo do zamiany ich inwestycji na akcje w Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.

Zakup gruntów

Dnia 4 stycznia 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała aneks do umowy przedwstępnej nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie dzielnicy Białołęka o powierzchni 27,5 tys. m². Na podstawie którego termin zawarcia umowy ostatecznej został przedłużony do dnia 31 grudnia 2022 roku, a Spółka otrzymała prawo odstąpienia od Umowy Przedwstępnej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej w każdym przypadku i bez podania przyczyny.

Dnia 4 stycznia 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała aneks do przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie, dzielnicy Ursynów z dnia 3 marca 2021 roku, o powierzchni około 2,4 tys. m². Ceną netto za nieruchomość została pierwotnie ustalona w wysokości 15,9 mln złotych. Na podstawie powyższego aneksu obniżono cenę za Nieruchomość do wysokości 11,9 mln złotych, przy czym jednocześnie podniesiono wynagrodzenie za uzyskanie i przeniesienie na Spółkę przez Sprzedającego decyzji o warunkach zabudowy dla Nieruchomości, tak aby całość kwoty, która ma zostać zapłacona przez Spółkę za Nieruchomość oraz decyzja o warunkach zabudowy pozostała niezmieniona. Zgodnie ze 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.

Dnia 11 stycznia 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała ostateczną umowę nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie dzielnicy Białołęka o powierzchni 14,9 tys. m². Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 1.200 zł netto za każdy m² powierzchni użytkowej budynków możliwych do wybudowania na Nieruchomości („PUM”), zgodnie ze wstępną oceną Emitenta, na Nieruchomości będzie możliwa realizacja projektu deweloperskiego o łącznej powierzchni ok. 10.000 m² PUM. Cena za Nieruchomość nie uległa zmianie i została zapłacona.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**36. Wydarzenia po dacie bilansowej****Zakup gruntów (cd.)**

W związku z uzyskaniem od Lasów Państwowych oświadczenia o zrzeczeniu się prawa pierwokupu, dnia 13 stycznia 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła ostateczną umowę przenoszącą własność nieruchomości o powierzchni ok. 1,8ha oraz zapłaciła cenę za tą nieruchomość w kwocie 12 mln złotych. Dodatkowo zakupiła pozostałą część nieruchomości o powierzchni 0,37 ha za cenę 2,5 mln złotych, na której zostanie zbudowana droga służąca Nieruchomości. Powyższe zakupy dotyczą zawartych w grudniu 2021 umowy przedwstępnej nabycia praw własności nieruchomości położonej w Warszawie o łącznej powierzchni 10 ha, pozostałe części nieruchomości zostały zakupione finansowo w 2021 roku.

Dnia 16 lutego 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała przedwstępną umowę nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie dzielnicy Bemowo o powierzchni 0,5447 ha za kwotę 9 milionów złotych. Umowa sprzedaży zostanie zawarta pod warunkiem nieskorzystania przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działający na rzecz Skarbu Państwa.

Dnia 22 lutego 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała finalną umowę nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie dzielnicy Bemowo o powierzchni 0,1323 ha za kwotę 25.920 tys. złotych netto.

Podpisanie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Dnia 1 lutego 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką "EBUD" Przemysłówka Sp. z o.o. (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo etapu IV inwestycji Nowe Warzymice. Prace budowlane zostaną rozpoczęte na początku marca 2022 roku. Wykonanie podetapu IV przewidziane jest w terminie 17 miesięcy. Nowe Warzymice IV składa się z budynku mieszkalnego (75 lokali mieszkalnych). Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 16,8 mln złotych, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Dnia 4 marca 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką TECHBAU BUDOWNICTWO Sp. z o.o. (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo inwestycji Falenty (etap I). Prace budowlane zostaną rozpoczęte w marcu 2022 roku. Wykonanie inwestycji przewidziane jest w terminie 19 miesięcy od dnia przekazania Wykonawcy terenu budowy. Inwestycja Falenty (etap I) składa się z 21 domów jednorodzinnych, wszystkie budynki dwulokalne, to jest łącznie z 42 lokali. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 19.150.000,00 złotych, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Rozpoczęcie nowych projektów

Dnia 22 stycznia 2022 roku Spółka otrzymała pozwolenia na budowę w ramach projektu Nowe Warzymice IV w Szczecinie obejmującego 75 lokali o łącznej powierzchni 3.800 m².

Dnia 15 marca 2022 roku Spółka otrzymała pozwolenia na budowę w ramach projektu Smardzewska w Poznaniu obejmującego 96 lokali o łącznej powierzchni 5.500 m².

Wykup akcji przez Akcjonariusza Większościowego

Po 31 grudnia 2021 roku Spółka była kilkakrotnie informowana przez Akcjonariusza Większościowego o nabywaniu dodatkowych akcji Spółki. Na skutek tych transakcji Akcjonariusz Większościowy w dniu 17 stycznia 2022 roku poinformował Spółkę o przekroczeniu (wraz z podmiotami zależnym) 95% w kapitale zakładowym Spółki.

W związku z przekroczeniem progu, o którym mowa powyżej, dnia 14 lutego 2022 roku akcjonariusz Spółki, Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ogłosił żądanie przymusowego wykupu akcji Spółki należących do wszystkich pozostałych jej akcjonariuszy. Po zrealizowaniu przymusowego wykupu (rozliczenie nastąpiło w dniu 17 lutego 2022 roku) Luzon Group posiada obecnie, pośrednio i bezpośrednio, 100% kapitału zakładowego Spółki.

Wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym

W dniu 8 marca 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Spółki, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. W związku z podjęciem powyższej uchwały,

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**36. Wydarzenia po dacie bilansowej****Wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym (cd.)**

Spółka w dniu 9 marca 2022 roku złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym.

Wpływ wojny na Ukrainie na branżę nieruchomości

Sytuacja społeczna i polityczna w Europie w związku z konfliktem zbrojnym między Rosją a Ukrainą bezpośrednio wpływa na branżę nieruchomości. W tej chwili trudno jest uzyskać informacje o tym, jak skutki wojny na Ukrainie wpłyną na gospodarkę europejską, w tym polską. Znaczne pogorszenie sytuacji społecznej, jak również bezpieczeństwa kraju i Unii Europejskiej, może prowadzić do istotnych implikacji dla gospodarki europejskiej, polskiej, jak również dla polskiego sektora nieruchomości.

Możliwy ekonomiczny wpływ kryzysu na Ukrainie na gospodarkę europejską może mieć kilka możliwych ścieżek:

- Zakłócenie/brak dostaw energii (ropy i gazu);
- Kryzysy humanitarne i problem uchodźców w całej Europie;
- Wzrost cen energii;
- Wzrost wskaźników inflacji z powodu wyższych cen energii i cen produktów.

Każdy z tych elementów bądź ich połączenie może mieć dramatyczny wpływ na europejską gospodarkę, jak również wpływ w zakresie ryzyk charakterystycznych dla sektora, w którym działa Grupa. Branża nieruchomości może spodziewać się spadku popytu na mieszkania, zakłócenia lub zmiany polityki pieniężnej wobec projektów nieruchomościowych przez banki finansujące, wzrostu kosztów pracy, niedoboru pracowników budowlanych, niedoboru materiałów budowlanych i dalszego wzrostu kosztów energii i materiałów.

Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć wpływ na zdolność spółki i Grupy do prowadzenia oraz zakończenia realizowanych i planowanych projektów.

Spółka na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność firmy. Pomoże to w jak największym stopniu złagodzić wpływ tego kryzysu na działalność Spółki.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu,
Dyrektor Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
Dyrektor Marketingu i Innowacji

Anna Rzeczkowska
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
Sprawozdania finansowego

Warszawa, 16 marca 2022