

**Jednostkowe Sprawozdanie
Finansowe
za rok obrotowy zakończony
31 grudnia 2022 roku**



Ronson Development SE

Spis treści

Strona

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku

Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	1
Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	2
Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	3
Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	4
Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego	5

Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok zakończony 31 grudnia		2022	2021
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży usług doradczych	4	3.904	6.025
Koszty ogólnego zarządu i administracji	5,6	(5.920)	(5.308)
Pozostałe przychody/(koszty)		(918)	11
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(1.076)	-
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		(4.010)	728
Wynik jednostek po opodatkowaniu	9	31.660	46.588
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		27.650	47.316
Przychody finansowe	7	20.681	6.430
Koszty finansowe	7	(19.570)	(12.746)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		4.121	-
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej		5.232	(6.316)
Zysk/(strata) brutto		32.882	41.000
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)	8	(2.610)	(653)
Zysk za rok		30.272	40.347
Pozostałe całkowite dochody		-	-
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		30.272	40.347
Średnia ważna liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)		162.442.859	162.445.075
<i>w złotych (PLN)</i>			
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)*		0,186	0,248

* spółka nie ma obowiązku ujawniania zysku na akcję zgodnie z MSR 33 „Zysk na akcję”, jest to ujawnienie dobrowolne

Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień 31 grudnia		2022	2021
<i>w tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Wartości niematerialne i prawne		2	19
Udziały w jednostkach zależnych	9	445.275	458.449
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	266.441	196.918
Razem aktywa trwałe		711.717	655.386
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		1.410	122
Należności od jednostek zależnych		-	473
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	10.140	2.910
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		6.397	12.556
Razem aktywa obrotowe		17.947	16.061
Razem aktywa		729.664	671.447
Pasywa			
Kapitał własny	11		
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(1.732)	(1.732)
Zyski zatrzymane		289.268	258.996
Razem kapitał własny/ Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej ogółem		450.317	420.045
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	12	158.110	196.991
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3.323	714
Razem zobowiązania długoterminowe		161.433	197.705
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje	12	40.000	49.770
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	12	5.260	2.477
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	14	2.148	1.450
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	13	70.506	-
Razem zobowiązania krótkoterminowe		117.914	53.697
Razem zobowiązania		279.347	251.402
Razem kapitał własny i zobowiązania		729.664	671.447

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 28 stanowią integralną część jednostkowego sprawozdania finansowego

Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

w tysiącach złotych	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
Stan na dzień 1 stycznia 2022	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045
<i>Całkowite dochody:</i>					
Zysk netto za okres zakończony 31 grudnia 2022	-	-	-	30.272	30.272
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	30.272	30.272
Stan na dzień 31 grudnia 2022	12.503	150.278	(1.732)	289.268	450.317

w tysiącach złotych	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
Stan na dzień 1 stycznia 2021	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817
<i>Całkowite dochody:</i>					
Zysk netto za okres zakończony 31 grudnia 2021	-	-	-	40.347	40.347
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	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

Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok zakończony 31 grudnia		2022	2021
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		30.272	40.347
<i>Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe	7	(19.244)	(6.430)
Koszty finansowe	7	19.570	12.746
Amortyzacja		17	-
Aktualizacja wyceny zobowiązania wycenianego do wartości godziwej przez wynik finansowy		(4.121)	-
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych		(1.449)	-
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	8	2.609	673
Odpis netto z tytułu utraty wartości i aktywów finansowych	9	1.076	-
Zysk netto jednostek zależnych		(31.660)	(46.588)
Podsuma		(2.930)	748
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(1.288)	(34)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych		473	3.226
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		698	(220)
Podsuma		(3.047)	3.720
Odsetki zapłacone		(15.303)	(14.158)
Odsetki otrzymane		4.426	5.257
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(13.924)	(5.181)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	10	(106.725)	(110.000)
Spłaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	10	43.702	70.178
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	9	44.845	24.020
Inwestycje w jednostkach zależnych netto		(10)	(7)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(18.188)	(15.809)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wykup akcji własnych	11	-	(119)
Wpływy z tytułu umowy inwestorskiej typu SAFE	13	74.626	-
Spłaty pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	12	-	(10.665)
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji	12	-	95.105
Wykup obligacji	12	(50.000)	(77.929)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		24.626	6.392
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(7.485)	(14.596)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		12.556	27.152
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1.326	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia		6.397	12.556

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 28 stanowią integralną część jednostkowego sprawozdania finansowego.

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

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

Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski. Od 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 2022, które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 15 marca 2023 roku.

Akcje Spółki były notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych do dnia 28 kwietnia 2022 roku. Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego, 66,06% udziałów jest kontrolowanych pośrednio przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("A. Luzon Group"), (via I.T.R. Dori B.V.) oraz 32,98% udziałów jest bezpośrednio kontrolowanych przez A. Luzon Group (jednostkę dominującą najwyższego szczebla). Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, członek Rady Nadzorczej. Dodatkowo 0,96% udziałów jest w posiadaniu Spółki.

Poniżej oraz na następnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie spółek wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o. ⁽³⁾	2000	-	100%
3 Ronson Development Investment Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
4 Ronson Development Metropol Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
5 Ronson Development Creations Sp. z o.o. ⁽³⁾	2005	-	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. ⁽⁴⁾	2007	100%	100%
10 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
11 Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	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. ⁽³⁾	2007	-	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.	2021	100%	100%
22 Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
23 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
24 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
25 Ronson Development SPV5 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
26 Ronson Development SPV6 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
27 Ronson Development SPV7 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
28 Ronson Development SPV8 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
29 Ronson Development SPV9 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
30 Ronson Development SPV10 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
31 Ronson Development SPV11 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
32 Ronson Development SPV12 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2022	100%	-
33 Ronson Development SPV13 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2022	100%	-

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
34 AGRT Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2007	-	100%
35 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
36 Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
37 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
38 Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
39 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
40 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
42 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
43 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
44 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
45 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
46 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
50 Ronson Espresso Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	2006	-	100%
51 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
52 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
53 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k	2011	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
55 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
56 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
57 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
58 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
59 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
60 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
61 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
62 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	100%	100%
63 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
64 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
65 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
67 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
68 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
69 Bolzanus Limited (<i>Company with the registered office in Cyprus</i>)	2013	100%	100%
70 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
71 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
72 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
73 Jasminova 2016 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2016	-	100%
74 Town 2016 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2016	-	100%
75 Enterprise 2016 Sp. z o.o. ⁽⁶⁾	2016	-	100%
76 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
77 Darwen Sp. z o.o.	2016	100%	100%
78 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
79 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
80 Totton Sp. z o.o.	2017	100%	100%
81 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
82 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
83 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
84 Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%
85 Semela Sp. z o.o. ⁽⁴⁾	2021	-	100%
c. Inne nie podlegające konsolidacji pełnej:			
86 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
87 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	n/a	n/a
88 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
89 Ronson IS sp. z o.o. sp. k.	2012	n/a	n/a

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

2) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w pierwszym kwartale 2022 roku.

3) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 9 marca 2022 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 9 marca 2022 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

4) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 18 sierpnia 2022 r., spółka została przejęta przez Ronson Development SPV7 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 18 sierpnia 2022 r. Ronson Development SPV7 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

5) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 22 sierpnia 2022 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 22 sierpnia 2022 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki

6) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 13 października 2022 r., spółka została przejęta przez Treas 2016 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 13 października 2022 r. Tras 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

2. Zasady rachunkowości

a) Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

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

Zarząd Spółki zaakceptował Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE z datą publikacji dnia 15 marca 2023 roku w języku angielskim i polskim (polska wersja jest wiążąca).

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

Niniejsze Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem zobowiązania finansowego (umowa „SAFE”) wycenianego według wartości godziwej. W odniesieniu do wyceny inwestycji w jednostki zależne, MSR 27 pozwala na wycenę po koszcie lub wartości godziwej, lub zgodnie z metodą praw własności. Spółka wybrała metodę praw własności.

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje:

Spółka zastosowała po raz pierwszy następujące standardy i zmiany standardów, które zaczęły obowiązywać z dniem 1 stycznia 2022 roku:

- Zmiany do MSR 16 – „Rzeczowe Aktywa trwałe - zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa”;
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – aktualizacja Założeń Konceptyjnych w MSSF;
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – wyjaśnienia dotyczące czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia;
- Roczne zmiany do MSSF 2018 – 2020 (MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”).

Wpływ powyższych zmian standardów oraz interpretacje był przedmiotem analizy Zarządu. W oparciu o wykonaną analizę powyższe zmiany nie mają wpływu na Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe zakończone 31 grudnia 2022 roku.

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 za rok 2022 i nie zostały wcześniej przyjęte przez Spółkę. W ocenie Spółki te standardy nie będą mieć istotnego wpływu na Spółkę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych bądź na przewidywalne przyszłe transakcje.

b) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji jednostkowego sprawozdania finansowego

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

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

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

2. Zasady rachunkowości

c) Zastosowanie szacunków i osądów

Sporządzenie Jednostkowego 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.

Wycena zobowiązania finansowego w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat

Wartość godziwa zobowiązania finansowego wycenianego w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o symulacyjny model Monte Carlo oraz model Black & Scholes. Ustalenie wartości godziwej zobowiązania wymaga użycia szacunków takich jak cena udziałów, cena wykonawcza, termin zapadalności zobowiązania, stopa wolna od ryzyka, ryzyko kredytowe, oczekiwana zmienność oraz oczekiwany dochód z dywidendy. Dodatkowe informacje zawarto w Nocie 13.

Szacunek dot. utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych i pożyczek udzielonych

Test na utratę wartości przeprowadza się, gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych. Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności w przypadku jednostek zależnych, które nie prowadziły 31 grudnia 2022 r. istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej, a ceną nabycia udziałów.

W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd ustala odpis przy zastosowaniu metodologii oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z MSSF 9. Odpisy na oczekiwane straty wykazywane są w oparciu o założenia dotyczące ryzyka niewykonania zobowiązania i oczekiwane wskaźniki strat. Przyjmując te założenia i wybierając dane do kalkulacji utraty wartości Spółka stosuje subiektywną ocenę opartą o jej dotychczasową historię i istniejące warunki rynkowe, a także szacunki dotyczące przyszłości na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku. Przedstawione poniżej zasady rachunkowości zostały zastosowane w sposób ciągły dla wszystkich okresów przedstawionych w niniejszym Sprawozdaniu Finansowym.

(a) Waluty obce

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

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

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

(b) Przychody z tytułu umów z klientami

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

(c) Instrumenty finansowe

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

Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia jest ustalana w oparciu o przepływy pieniężne wynikające z umowy oraz model biznesowy Spółki w zakresie zarządzania nimi. Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług (niezawierających istotnego elementu finansowania lub dla których Spółka zastosowała praktyczne rozwiązanie), Spółka w momencie początkowego ujęcia wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne. Należności z tytułu dostaw i usług niezawierające istotnego elementu finansowania lub dla których Spółka zastosowała praktyczne rozwiązanie wyceniane są według ceny transakcyjnej zgodnie z MSSF 15.

W celu odpowiedniej klasyfikacji i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, Spółka dokonuje sprawdzenia czy instrument finansowy zasadniczo daje prawo jedynie do kwoty głównej i odsetek. Taka ocena jest określana jako test klasyfikacyjny SPPI (tzw. „kryterium SPPI” – ang. solely payments of principal and interest) i przeprowadzana jest na poziomie instrumentu.

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

(c) Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe

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 Spółki. Po początkowym ujęciu aktywa finansowego według zamortyzowanego kosztu, Spółka wycenia aktywa finansowe przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i dokonuje analizy pod kątem odpisu z tytułu utraty wartości. Zyski i straty są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym nastąpiło usunięcie, zmiana lub utrata wartości aktywa. Spółka dokonuje odpisów utraty wartości w związku z oceną oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z wszystkimi instrumentami dłużnymi niewycenionymi w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Oczekiwane straty kredytowe obliczane są jako różnica pomiędzy przepływami pieniężnymi jakie Spółka powinna otrzymać zgodnie z umową, a przepływami jakie spodziewa się otrzymać po zdyskontowaniu z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Oczekiwane przepływy pieniężne obejmują przepływy pieniężne ze sprzedaży posiadanych zabezpieczeń lub innych form wsparcia jakości kredytowej, które stanowią integralną część warunków umownych.

Ocena oczekiwanych strat kredytowych jest rozpoznawana dwustopniowo. W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka, ocena oczekiwanych strat kredytowych przeprowadzana jest dla strat kredytowych możliwych do poniesienia w okresie kolejnych 12 miesięcy (12-miesięczne oczekiwane straty kredytowe). W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia wystąpił znaczący wzrost ryzyka, wymagana jest kalkulacja strat w horyzoncie dożywotnym niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywotnie). Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów wynikających z umów, Spółka stosuje uproszczoną kalkulację oczekiwanych strat kredytowych. W konsekwencji Spółka nie dokumentuje na bieżąco zmian w poziomie ryzyka kredytowego, natomiast kalkuluje stratę (przy wykorzystaniu oceny oczekiwanych strat kredytowych) w horyzoncie dożywotnym w każdym okresie sprawozdawczym. Spółka stosuje macierz rezerw opartą o dane historyczne, skorygowane o wpływ informacji dotyczących przyszłości, odpowiednią dla należności i otoczenia gospodarczego.

Zobowiązania finansowe

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

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

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

(c) Instrumenty finansowe

Zobowiązania finansowe

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

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

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

Instrumenty finansowe klasyfikowane są do jednej z następujących kategorii:

Kategoria	Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej	Sposób wyceny
Aktywa według zamortyzowanego kosztu	Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Metoda zamortyzowanego kosztu
Pasywa według zamortyzowanego kosztu	Obligacje	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	Metoda zamortyzowanego kosztu
Zobowiązanie finansowe wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Wartość godziwa

Inwestycje w jednostkach zależnych

Jednostki zależne są to jednostki, które Spółka kontroluje bezpośrednio lub pośrednio. Spółka ujmuje jednostki zależne w sprawozdaniu finansowym, na podstawie MSR 27 pkt 10(c), zgodnie z metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycje w jednostkach zależnych ujmuje się początkowo według kosztu nabycia, a następnie korygowane o zmiany udziału Spółki w aktywach netto jednostek zależnych, które nastąpiły po dacie nabycia. Dywidendy otrzymane bądź należne od jednostek zależnych rozpoznaje się jako pomniejszenie wartości bilansowej inwestycji w jednostkach zależnych. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres, co Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Spółki. Jednostki zależne prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku ("ustawa o rachunkowości") z późniejszymi zmianami i innymi regulacjami wydanymi na podstawie tej ustawy. Wycena inwestycji w jednostkach zależnych następuje na podstawie danych finansowych jednostek zależnych po korektach niezawartych w księgach rachunkowych, które zostały wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF zatwierdzonych przez Unię Europejską.

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

(d) Kapitał własny

(i) Kapitał zakładowy

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

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

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

(iii) Akcje własne

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

(e) Rezerwy

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

(f) Podatek dochodowy

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

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

Podatek odroczony jest wyceniany z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy różnice przejściowe zostaną odwrócone, przyjmując za podstawę stawki i przepisy podatkowe obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego podlegają przeglądowi na każdy dzień bilansowy i obniżane są w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego są równoważone, jeśli istnieje możliwe do wyegzekwowania prawo do kompensacji aktywo z tytułu bieżącego podatku zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku, a podatki odroczone dotyczą tego samego podmiotu podlegającego opodatkowaniu i tego samego organu podatkowego.

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

(g) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ujmowane w bilansie obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie oraz depozyty krótkoterminowe o terminie zapadalności do trzech miesięcy, z wyjątkiem depozytów zabezpieczających.

Na potrzeby sprawozdania z przepływów pieniężnych na środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, jak opisano powyżej, pomniejszone o kredyty w rachunkach bieżących.

4. Przychody

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

Zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. Ze względu na taką charakterystykę podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów ani zobowiązań z tytułu umów, z wyjątkiem należności handlowych. Przychody rozpoznawane są w momencie wykonania usługi.

Spadek przychodów w roku zakończonym 31 grudnia 2022 w porównaniu do roku zakończonym 31 grudnia 2021 wynika głównie ze spadku przychodów z tytułu usług świadczonych w związku z zarządzaniem realizacją inwestycji z kwoty 6.000 tys. złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 do 3.904 tys. złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022, co jest w głównej mierze wynikiem mniejszej aktywności na rynku nieruchomości i brakiem rozpoczęcia zaplanowanych projektów.

5. Koszty ogólnego zarządu

Za rok zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych</i>		
Usługi obce	1.170	1.061
Wynagrodzenia	3.852	4.046
Inne	898	201
Razem	5.920	5.308

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

6. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Świadczenia na rzecz członków Zarządu

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

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe ⁽³⁾	120	70
Premia dla Zarządu	25	50
Suma pośrednia - Pani Karolina Bronszewska	145	120
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	264	264
Premia dla Zarządu	95	95
Inne ⁽²⁾	132	132
Suma pośrednia - Pan Yaron Shama	491	491
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	240	240
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	171	425
Suma pośrednia - Pan Andrzej Gutowski	411	665
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	937	1.099
Premia dla Zarządu	760	754
Inne ⁽¹⁾	951	623
Suma pośrednia - Pan Boaz Haim	2.648	2.476
Razem	3.695	3.752

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

(2) Transakcje z podmiotami powiązаныmi.

(3) Wynagrodzenie za 7 miesięcy 2022 roku (od 1 czerwca 2022 – nominacji na Członka Zarządu)

Alon Haver

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 Spółki, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki. Spółka pokrywała koszty pełnienia przez niego funkcji Członka Zarządu Spółki, takie jak koszty podróży oraz zakwaterowania.

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

6. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Świadczenia na rzecz członków Rady Nadzorczej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Pan Ofer Kadouri (data pierwszego powołania: 1 marca 2017 roku)	56	64
Pan Alon Kadouri (data pierwszego powołania: 1 marca 2017 roku)	53	51
Pan Shmuel Rofe (data pierwszego powołania: 20 listopada 2017 roku, data zakończenia pełnienia funkcji: 7 lipca 2022 roku)	17	64
Pan Piotr Palenik (data pierwszego powołania: 30 czerwca 2017 roku, data zakończenia pełnienia funkcji: 7 lipca 2022 roku)	14	51
Pan Przemysław Kowalczyk (data pierwszego powołania: 30 czerwca 2011 roku, data zakończenia pełnienia funkcji 7 lipca 2022 roku)	17	64
Razem	157	294

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do stałego wynagrodzenia kwartalnego w wysokości 2.225 euro oraz wynagrodzenia wynoszącego 1.500 euro za osobisty udział w spotkaniu Rady Nadzorczej (750 euro w przypadku udziału przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość). Całkowita wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej w roku 2022 oraz 2021 wyniosła odpowiednio 157 tysięcy złotych (33,5 tysięcy euro) oraz 294 tysięcy złotych (64,7 tysięcy euro). W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku Spółka zapłaciła składki ZUS od ww. wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej w łącznej w kwocie 26,3 tysięcy złotych.

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

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku oraz do dnia publikacji Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

W związku z wycofaniem akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, w dniu 26 maja 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło decyzję o dokonaniu zmian Statutu Spółki. W stosunku do Zarządu i Rady Nadzorczej główne zmiany są następujące:

- rezygnacji z wspólnej kadencji członków Zarządu i Rady Nadzorczej,
- zmniejszenie minimalnej liczby członków Rady Nadzorczej z 5 do 3,
- zniesienie wymogu powołania w Radzie Nadzorczej Komitetu ds. Audytu i Komitetu ds. Wynagrodzeń.

W związku z powyższymi zmianami, które zostały zarejestrowane w Krajowym Sądzie Rejestrowym dnia 30 czerwca 2022 roku, dnia 7 lipca 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o:

- zakończeniu okresu aktualnej wspólnej kadencji Rady Nadzorczej Spółki w związku ze zmianą Statutu Spółki oraz o wygaśnięciu mandatów obecnych członków Rady Nadzorczej Spółki;
- ponownym powołaniu do Rady Nadzorczej Amosa Luzon, Alona Kadouri oraz Ofer Kadouri (tj. trzech spośród dotychczasowych sześciu członków Rady Nadzorczej);
- zakończeniu okresu aktualnej wspólnej kadencji Zarządu Spółki w związku ze zmianą statutu Spółki oraz o wygaśnięciu mandatów obecnych członków Zarządu Spółki;
- ponownym powołaniu do Zarządu Spółki wszystkich dotychczasowych jego członków na te same funkcje (tj. Boaza Haim na Prezesa Zarządu, Yarona Shama na Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych, Andrzeja Gutowskiego na Wiceprezesa Zarządu ds. Sprzedaży oraz Karolinę Bronszewską na Członka Zarządu ds. Marketingu i Innowacji).

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

6. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku oraz do dnia publikacji Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Również w związku z powyższymi zmianami w dniu 29 sierpnia 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła następujące uchwały w sprawie:

- powołania pana Aмоса Luzona na Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
- rezygnacji ze stosowania Regulaminu Rady Nadzorczej Ronson Development SE;
- rozwiązania Komitetu Audytu Rady Nadzorczej i rezygnacji ze stosowania jego Regulaminu;
- rozwiązania Komitetu ds. Wynagrodzeń Rady Nadzorczej i rezygnacji ze stosowania jego Regulaminu.

7. Przychody i koszty finansowe netto

Za rok zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	18.886	6.430
Odsetki od lokat bankowych	346	-
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	1.449	-
Przychody finansowe	20.681	6.430
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(18.086)	(10.775)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	-	(206)
Opłaty bankowe	(101)	(104)
Opłaty i prowizje od obligacji wycenione wg zamortyzowanego kosztu	(1.349)	(1.577)
Inne	(34)	(84)
Koszty finansowe	(19.570)	(12.746)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	4.121	-
Przychody/(koszty) finansowe netto	5.232	(6.316)

8. Podatek dochodowy

Za rok zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych</i>		
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	-	-
Odpis należności z tytułu potrąconego podatku u źródła	-	391
Bieżący podatek dochodowy razem	-	391
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	2.507	636
Straty podatkowe wykorzystanie/(rozpoznanie)	103	(374)
Odroczony podatek dochodowy razem	2.610	262
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem	2.610	653

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

9. Inwestycje w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki są wyceniane według metody aktywów netto.

Za rok zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek roku	458.449	435.874
Inwestycje w spółkach zależnych	10	55
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	-	(48)
Zysk netto jednostek zależnych za rok	31.660	46.588
Dywidendy otrzymane w ciągu roku	(44.845)	(24.020)
Stan na koniec roku	445.274	458.449

W roku 2022 Spółka utworzyła dwie nowe spółki zależne. Całkowita kwota zainwestowana w te Spółki zależne wyniosła 10 tys. zł.

Ronson Development Construction Sp. z o.o (spółka zależna) w dniach 18 stycznia, 8-9 września oraz 18 listopada 2022 roku wypłaciła do Spółki zaliczki z tytułu oczekiwanej dywidendy za 2021 rok oraz wypłaty z kapitału zapasowego w łącznej kwocie 36.075 tys. złotych.

Dnia 6 września 2022 roku Spółka otrzymała zaliczkę z tytułu wypłaty oczekiwanej dywidendy za 2021 rok od Spółki zależnej Ronson Development South Sp. z o.o. (spółka zależna) w kwocie 8.770 tys. złotych.

Spółka posiada bezpośrednio i pośrednio udziały w 78 jednostkach zależnych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Informacje na temat jednostek pośrednio i bezpośrednio kontrolowanych przez Spółkę ujęto w Nocie 1 Jednostkowego sprawozdania finansowego. Jednostki te prowadzą działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski, jak również działalność związaną z rozwojem i budową inwestycji pod tzw. najmem instytucjonalny, który Grupa zdecydowała się rozwijać w kolejnych latach. Projekty realizowane przez spółki znajdują się na różnych etapach zaawansowania, począwszy od fazy poszukiwania gruntu pod zakup po projekty zakończone lub bliskie zakończenia.

10. Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Zmiany pożyczek udzielonych jednostkom zależnym przedstawia poniższa tabela:

Za rok zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>w tysiącach złotych</i>		
Stan na początek okresu	199.828	160.347
Udzielone pożyczki	106.725	110.000
Spląty pożyczek	(43.702)	(70.178)
Odpis aktualizujący	(1.076)	-
Kompensata pożyczek	-	(1.513)
Naliczone odsetki	18.886	6.430
Spląty odsetek	(4.080)	(5.257)
Stan na koniec roku razem	276.581	199.828
Aktywa krótkoterminowe	10.140	2.910
Aktywa długoterminowe	266.441	196.918
Stan na koniec roku razem	276.581	199.828

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

10. Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Pożyczki na 31 grudnia 2022:

<i>w tysiącach złotych</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4.0%	2023	993	1,888	-	2.881
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4.0%	2023	5.466	1.793	-	7.259
Tras 2016 (Nova Królikarnia B.V.)	PLN	Wibor 6M + 4.0%	2024	5.300	1.056	-	6.356
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4.0%	2024	20.000	4.703	-	24.703
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	7.000	596	-	7.596
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	3.699	578	-	4.277
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	5.000	426	-	5.426
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	6.000	511	-	6.511
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	10.103	639	-	10.742
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	33.474	2.124	-	35.598
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	48.200	1.621	-	49.821
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	10.000	848	-	10.848
Ronson Development Skyline	PLN	6,00%	2026	4.350	5.172	(9.326)	196
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2026	49.750	2.783	(750)	51.783
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2026	39.875	982	-	40.857
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2026	8.900	165	-	9.065
Tras 2016 (Nova Królikarnia B.V.)	PLN	Wibor 6M + 4.0%	2027	151	2.511	-	2.662
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym razem				258.262	28.395	(10.076)	276.581

Pożyczki na 31 grudnia 2021:

<i>w tysiącach złotych</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Ronson Development Skyline	PLN	6,00%	2022	4.350	4.911	(9.000)	261
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4.0%	2022	151	2.498	-	2.649
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4.0%	2023	893	1.800	-	2.693
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4.0%	2023	11.916	1.264	-	13.180
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4.0%	2024	5.000	584	-	5.584
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4.0%	2024	29.000	2.239	-	31.239
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	13.899	29	-	13.928
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	5.000	10	-	5.010
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	6.000	12	-	6.012
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	10.455	21	-	10.476
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	7.000	14	-	7.014
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	47.874	98	-	47.973
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	43.700	92	-	43.792
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	10.000	17	-	10.017
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym razem				195.239	13.590	(9.000)	199.828

Żadne z pożyczek nie są zabezpieczone na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku.

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

11. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi trzy miliony dwieście osiemdziesiąt tysięcy dwieście szesnaście euro i dwadzieścia sześć eurocentów (3.280.216,26 €) i dzieli się na sto sześćdziesiąt cztery miliony dziesięć tysięcy osiemset trzysta (164.010.813) akcji o wartości nominalnej dwa eurocenty (0,02 €) każda. Kapitał zakładowy Spółki został w całości pokryty. Liczba akcji pozostających w obrocie jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Sądowców Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Podział zysku netto za 2021 rok

Cała kwota zysku netto za rok 2021 w wysokości 40.346 tysięcy złotych została przeznaczona na zyski zatrzymane Spółki.

Proponowany podział wyniku

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania do publikacji Zarząd Ronson Development SE nie podjął uchwały w sprawie propozycji podziału zysku netto za 2022 rok.

Akcje własne

Dnia 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia programu nabywania akcji własnych oraz utworzenia kapitału rezerwowego na potrzeby takiego programu. Na podstawie tej uchwały Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki upoważniło Zarząd Spółki do nabycia w pełni pokrytych akcji zwykłych na okaziciela Spółki. W celu sfinansowania programu nabywania akcji własnych utworzono kapitał rezerwy (w ramach zysków zatrzymanych) w wysokości 2,0 mln złotych. W miarę nabywania akcji własnych w ramach tego programu ww. kapitał rezerwy ulegał zmniejszaniu.

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

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

Poniższa tabela przedstawia akcje własne posiadane przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku:

<i>w złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
Liczba akcji	164.010.813	164.010.813
Kapitał zakładowy	12.503.000	12.503.000
Akcje własne	1.567.954	1.567.954
Wartość akcji własnych	(1.731.716)	(1.731.716)
% wszystkich akcji	0,96%	0,96%

Do dnia publikacji nie było zmian w wartości akcji własnych Spółki.

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

12. Zobowiązania finansowe

Obligacje

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	249.238	230.072
Wykup obligacji	(50.000)	(77.929)
Umorzenie obligacji (rozliczenie niepieniężne)	-	(2.247)
Wpływy z obligacji (wartość nominalna)	-	100.000
Koszty emisji	-	(2.648)
Zamortyzowany koszt emisji	1.349	1.576
Odsetki naliczone	18.086	10.775
Odsetki spłacone	(15.303)	(10.362)
Bilans zamknięcia	203.370	249.238
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	45.260	52.247
Zobowiązania długoterminowe	158.110	196.991
Bilans zamknięcia	203.370	249.238

Dnia 9 maja 2022 roku Spółka spłaciła w całości zobowiązanie z tytułu obligacji serii T wraz z naliczonymi odsetkami w wysokości 51,1 mln złotych. Po tych spłatach wartość zobowiązania z tytułu obligacji serii T wyniosła zero.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku wszystkie kowenanty były spełnione.

13. Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

W dniach 30 stycznia 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku Spółka oraz A. Luzon Group podpisały umowy inwestycyjne typu SAFE („SAFE”) z Sphera Master Fund L.P, More Provident Funds Ltd., Sphera Small Cap Fund L.P, EJS Galatee Holdings oraz Klirmark Opportunity Fund III L.P („Inwestorzy”) pozyskując finansowanie w łącznej kwocie 60 mln ILS, co na dzień dokonania transakcji stanowiło 74,6 mln złotych. Wszystkie wymagania wynikające z umowy SAFE zostały spełnione i cała kwota została otrzymana przez Spółkę do dnia 31 grudnia 2022 roku.

Powyższe umowy przyznają Inwestorom określone uprawnienia obowiązujące po wycofaniu Spółki z rynku regulowanego Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, w tym prawo do subskrybowania instrumentów zamiennych na akcje Spółki, a także prawo do zamiany ich inwestycji na akcje lub obligacje w A. Luzon Group.

Powyższe umowy nie nakładają na Spółkę żadnych restrykcyjnych kowenantów, jak również żadnych dodatkowych obciążeń z tytułu potencjalnych odsetek. Dany instrument należy sklasyfikować jako zobowiązanie finansowe, ponieważ zawiera obowiązek dostarczenia inwestorom środków pieniężnych w przypadku zmiany kontroli oraz zawiera opcję zamiany, która nie spełnia kryteriów ustalonej ceny. Spółka wyznaczyła zobowiązanie finansowe jako wycenione w FVPL (wycena do wartości godziwej przez wynik finansowy) w całości, przy początkowym ujęciu. Żadna kwota nie została ujęta w innych całkowitych dochodach.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość godziwa umowy wyniosła 56.418 tys. szekli izraelskich (70.506 tys. złotych) przy założeniu warunków rynkowych transakcji na dzień wyceny.

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

13. Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Zysk na wycenie do wartości godziwej w kwocie 4.121 tys. złotych został ujęty w rachunku wyników, żadna wartość nie została ujęta w innych całkowitych dochodach. Termin spłaty zobowiązania przypada na sierpień 2023 r., z możliwością decyzji inwestorów o przedłużeniu na kolejne 12 miesięcy.

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

Inwestor	Kwota inwestycji w Ronson [w szeklach izraelskich]	Data płatności	Kwota zapłacona przez inwestorów [w Euro]	Kwota inwestycji w Ronson w dniu płatności [w złotych]	Wartość godziwa 31.12.2022 [w złotych]	Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat
EJS Galatee Holdings	1.500.000	23 luty 2022	413.232	1.876.734	1.773.104	103.629
Sphera Master Fund L.P	26.500.000	18 luty 2022	7.264.254	32.753.070	30.944.513	1.808.557
Sphera Small Cap L.P	2.000.000	18 luty 2022	551.953	2.488.646	2.351.228	137.418
More Provident Funds	15.000.000	23 luty 2022	-	18.656.716	17.626.531	1.030.185
Klirmark Opportunity Fund III L.P	15.000.000	24 luty 2022	-	18.851.326	17.810.395	1.040.931
Razem	60.000.000		8.229.439	74.626.492	70.505.771	4.120.721

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

Wycena umowy SAFE została przeprowadzona przez zewnętrznych doradców z firmy Prometheus Financial Advisory, która specjalizuje się w rachunkowości finansowej oraz wycenie złożonych instrumentów finansowych. Wycena instrumentu została przeprowadzona zgodnie z wytycznymi Amerykańskiego Instytutu Certyfikowanych Księgowych (“AICPA Practice Aid”) oraz według zasad wyceny kapitałowych papierów wartościowych spółek prywatnych wyemitowanych w ramach kompensaty. Założenia użyte w modelu wyceny są oparte na przyszłych zmiennych rynkowych z uwzględnieniem oceny Zarządu Spółki co do realizacji umowy. Liczne obiektywne i subiektywne czynniki określają wartość godziwą akcji zwykłych na dzień przyznania opcji, włączając następujące czynniki:

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

Na potrzeby wyceny, każda z umów SAFE składa się z dwóch komponentów: kapitałowego (zakładającego ofertę publiczną akcji Spółki w Izraelu oraz notowanie akcji spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie (łącznie „IPO”)) oraz długu. Na moment wyceny tj. 31.12.2022 roku Zarząd spółki szacuje, że prawdopodobieństwo IPO spadło do 0%, ze względu na istotne komplikacje formalne, w szczególności podatkowe (obowiązek opłaty podatku od zysków kapitałowych przez inwestorów; obowiązek opłaty podatku od dywidendy w Polsce; rejestracja dla celów podatkowych w Polsce oraz posiadanie numeru podatnika; składanie sprawozdań na temat swoich dochodów w ujęciu rocznym) dla potencjalnych akcjonariuszy nabywających akcje Spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie.

W związku z powyższym kierownictwo firmy nie przewiduje IPO na izraelskiej giełdzie papierów wartościowych przed znalezieniem możliwych rozwiązań tych problemów. W związku z tym w wycenie skoncentrowano się wyłącznie na wycenie komponentu długu.

W celu wyceny wartości godziwej SAFE wyceniono stratę inwestorów wynikającą z faktu, że obiecano im obligacje z YTM 3%, podczas gdy YTM obligacji Luzon (seria 10) na rynku wynosi 6,54%.

W celu oszacowania wartości godziwej SAFE, strata inwestorów pomniejsza pierwotną kwotę SAFE.

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

13. Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

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

Description	Fair Value as at		Nieobserwowalne dane wejściowe	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństw)		Zależności pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
	31 grudnia 2022 [tys. zł]	31 grudnia 2021 [tys. zł]		2022	2021	
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (umowa SAFE)	70.506	-	YTM(Yield to Maturity) stopa dyskontowa	3%-6.54%	-	Przesunięcie YMT stopy o +/-1% powoduje zmianę w wartości godziwej o 1.168 tys zł (2021: zmiana stawki domyślnej o +/- 1% zmieniła wartość godziwą o 0 zł)

14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia W tysiącach złotych (PLN)	2022	2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	2.148	1.450
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne razem	2.148	1.450

Na saldo składają się głównie bonusy i wynagrodzenia Zarządu.

15. Zobowiązania i należności warunkowe

Gwarancje dostarczone przez Spółkę

Poniższa tabela przedstawia gwarancje dostarczone przez Spółkę bankom na dzień 31 grudnia 2022 oraz 31 grudnia 2021 roku w związku z kredytami budowlanymi zaciągniętymi przez jednostki zależne:

Nazwa podmiotu W tysiącach złotych (PLN)	Gwarancja do kwoty	Kwota na dzień 31 grudnia 2022
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	11.327	-
Razem	11.327	-

Nazwa podmiotu W tysiącach złotych (PLN)	Gwarancja do kwoty	Kwota na dzień 31 grudnia 2021
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	7.009	-
Razem	7.009	-

16. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W latach obrotowych zakończonych odpowiednio dnia 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku nie wystąpiły żadne transakcje między Spółką a jej udziałowcami, ich jednostkami powiązаныmi oraz innymi podmiotami powiązаныmi, które mogłyby zostać uznane, jako przeprowadzone na warunkach nierynkowych.

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

16. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

17. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Działalność Spółki jako podmiotu gospodarczego oraz jednostki dominującej dla Grupy Ronson jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko zmiany cen i ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe, ryzyko płynności oraz ryzyko ogólne związane ze stabilnością gospodarczą Unii Europejskiej w związku z Wojną na Ukrainie. Ogólny program zarządzania ryzykiem Spółki i Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i ma za zadanie zminimalizowanie potencjalnie niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Spółki i Grupy. Zarząd weryfikuje i tworzy zasady zarządzania ryzykiem na poziomie skonsolidowanym dla całej Grupy oraz Spółki.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Spółki należą środki pieniężne, obligacje, pożyczki udzielone, należności i zobowiązania handlowe oraz instrumenty finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy. Podstawowym celem wykorzystywania instrumentów finansowych jest zarządzanie płynnością Spółki oraz pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Spółki oraz Grupy. Spółka oraz Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Spółki bądź Grupy oraz źródeł jej finansowania. Polityka Spółki oraz Grupy nie przewidywała w trakcie lat zakończonych 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi.

Ryzyko kredytowe

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

Spółka nie spodziewa się, aby jakkolwiek jej kontrahent nie był w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec Spółki. W szczególności w odniesieniu do pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, Spółka, jako jednostka dominująca Grupy, jest w stanie monitorować na bieżąco kondycję finansową pożyczkobiorców. Wszystkie pożyczki udzielone zostały zaklasyfikowane jako instrumenty finansowe niskiego ryzyka na moment ich ujęcia, oraz w przypadku żadnego z nich w trakcie trwania umowy nie nastąpił wzrost ryzyka kredytowego. Spółka lokuje środki pieniężne i ich ekwiwalenty w instytucjach finansowych o wysokiej wiarygodności finansowej. Zarząd nie posiada informacji o tym, jakoby którykolwiek z kontrahentów nie był w stanie regulować swoich zobowiązań wobec Spółki. Koncentracja ryzyka kredytowego w zakresie należności handlowych jest ograniczona z uwagi na dużą liczbę klientów Spółki, przede wszystkim podmiotów powiązanych. Historia potwierdza odzyskiwalność aktywów finansowych. Wobec takich charakterystyk aktywów finansowych Zarząd Spółki oszacował wartość rezerwy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do wszystkich instrumentów finansowych, w szczególności pożyczek udzielonych, jako niematerialną.

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

17. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko kredytowe

Wartość bilansowa aktywów finansowych odzwierciedla maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku była następująca:

Na dzień <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Należności z tytułu dostaw i usług	50	473
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	276.581	199.828
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.397	12.556
Razem	283.028	212.857

Ryzyko rynkowe

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

(i) Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na ryzyko walutowe w związku z należnościami oraz zobowiązaniami wyrażonymi w walutach innych niż złoty polski w ograniczonym zakresie. Na dzień 31 grudnia 2022 oraz 31 grudnia 2021 należności i zobowiązania handlowe wyrażone w walutach obcych były nieistotne.

(ii) Szacowanie wartości godziwej

Zobowiązanie finansowe wynikające z umowy SAFE jest wyceniane według wartości godziwej oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę (szczegóły Nocie 13). W okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku wystąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które miały wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych znajdujących się w jej portfelu. Wpływ tych zmian został ujęty w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.

(iii) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółka nie zawarła żadnych transakcji dłużnych ze stałą stopą procentową w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 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.

Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołana przez urząd Komisji Nadzoru Finansowego pracuje nad wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego typu RFR – WIRON (Warsaw interest Rate Overnight), który zastąpi WIBOR i WIBID. Mapa Drogowa opublikowana przez NGR wyjaśnia, że zmiana następuje zgodnie z Rozporządzeniem BMR jako część reformy IBOR. Zakończenie reformy jest planowane do końca 2024 roku, przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Sposób zastąpienia dotychczasowych stawek przez WIRON zostanie uregulowany w Rozporządzeniu Ministra Finansów planowanym w 2023, które określi terminy zastąpienia i spread korygujący. Założenia Mapy Drogowej wskazują również, że wskaźniki referencyjne WIBOR i WIBID przestaną być publikowane od początku 2025 roku.

Należności i zobowiązania krótkoterminowe nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

17. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko płynności

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

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

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności

Na dzień 31 grudnia 2022								
W tysiącach złotych (PLN)	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	6 miesięcy lub krócej	6-12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	Więcej niż 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		0,00%	4.797	4.797	-	-	-	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	6,00%	196	-	196	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		2,50%	1.600	1.600	-	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Obligacje ze zmienną stopą procentową	12	Wibor 6M + 3,50%-4,30%	(203.370)	(5.260)	(40.000)	(99.183)	(58.927)	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	Wibor 6M + 3,20%-4,00%	276.581	-	10.140	31.058	235.382	-

Na dzień 31 grudnia 2021								
W tysiącach złotych (PLN)	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	6 miesięcy lub krócej	6-12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	Więcej niż 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		0,00%	12.556	12.556	-	-	-	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	6,00%	261	-	261	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Obligacje ze zmienną stopą procentową	12	Wibor 6M + 3,50%-4,30%	(249.238)	(52.247)	-	(40.000)	(156.991)	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	Wibor 6M + 3,20%-4,00%	199.466	-	2.648	52.696	144.122	-

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

17. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko płynności

Analiza wrażliwości stopy procentowej i płynności Spółki

w tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2022		Na dzień 31 grudnia 2021	
	Wzrost o 10%	Spadek o 10%	Wzrost o 10%	Spadek o 10%
Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	27.638	(27.638)	19.957	(19.957)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(20.337)	20.337	(24.924)	24.924
Razem	7.301	(7.301)	(4.967)	4.967
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	27.638	(27.638)	19.957	(19.957)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(20.337)	20.337	(24.924)	24.924
Razem	7.301	(7.301)	(4.967)	4.967

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2022				
	Do 1 roku	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania					
Obligacje	54.297	113.617	62.928	-	230.841
Razem zobowiązania	54.297	113.617	62.928	-	230.841
W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2021				
	Do 1 roku	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania					
Obligacje	62.847	54.025	211.019	-	327.891
Razem zobowiązania	62.847	54.025	211.019	-	327.891

Wpływ wojny w Ukrainie na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

W 2022 roku światowa gospodarka była osłabiana poprzez zakłócenia w handlu w obszarze cen żywności i paliw, będące wynikiem trwającej wojny w Ukrainie. W drugiej połowie 2022 roku aktywność w strefie euro uległa pogorszeniu z powodu zaburzonych łańcuchów dostaw, zwiększonych napięć finansowych oraz spadku zaufania indeksu konsumentów i przedsiębiorstw. Obserwowalny od początku 2021 roku trend wzrostu światowych cen ropy, gazu i węgla gwałtownie wzrósł po inwazji Rosji na Ukrainę ze względu na sankcje nałożone na Rosję, powodując wzrost inflacji do poziomów nieobserwowanych od dziesięcioleci w Europie.

Według ostatniej aktualizacji publikacji Banku Światowego oczekuje się, że wzrost gospodarczy Polski w 2023 roku spowolni bardziej niż początkowo sądzono, ponieważ trwająca wojna w Ukrainie przyćmiła perspektywy ożywienia gospodarczego w Europie po pandemii.

W 2022 roku wojna w Ukrainie była kluczowym czynnikiem wpływającym na polską gospodarkę. Spowodowała ona wzrost inflacji szczególnie związanej ze wzrostem cen energii i żywności. Poziom polskiej inflacji jest obecnie jednym z najwyższych w Unii Europejskiej.

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

17. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Wpływ wojny w Ukrainie na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

Decyzja polskiego rządu o całkowitej rezygnacji z importu rosyjskich surowców energetycznych do końca 2022 roku również wpłynęła na działania związane z pozyskiwaniem nowych źródeł dostaw, co dotyczy w szczególności węgla oraz na intensyfikację inwestycji mających na celu dywersyfikację energetyczną.

Polski rząd podjął również działania mające na celu obniżenie wzrostu cen energii dla obywateli i przedsiębiorstw w postaci dopłat do węgla i innych surowców energetycznych oraz zamrożenia cen energii elektrycznej dla odbiorców wrażliwych.

W celu powstrzymania rosnącej inflacji Rada Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego (NBP) we wrześniu 2022 roku po raz jedenasty z rzędu podniosła referencyjne stopy procentowe, co spowodowało ogromny wzrost rat kredytów dla kredytobiorców, a w konsekwencji pogorszenie sytuacji wielu gospodarstw domowych. Aby przeciwdziałać pogorszeniu sytuacji materialnej kredytobiorców, polski parlament wprowadził program wsparcia dla konsumentów. Obejmuje on m.in. cztery miesiące wakacji kredytowych w 2022 roku i cztery w 2023 roku. Rząd zwiększył również poziom Funduszu Wsparcia Kredytobiorców i ułatwił ubieganie się o pomoc z niego.

Obniżyła się również zdolność kredytowa Polaków, a co za tym idzie spadła liczba nowo zaciąganych kredytów. Spowodowało to znaczne spowolnienie na rynku nieruchomości. Jednocześnie w zakresie rynku mieszkaniowego Spółka zauważyła istotną tendencję przewagi nabywców gotówkowych w stosunku do nabywców korzystających z kredytów hipotecznych, co spowodowało znaczny spadek liczby sprzedanych lokali obserwowany od początku 2022 roku.

Ponadto w konsekwencji konfliktu zbrojnego na Ukrainie łańcuchy dostaw materiałów z rynków wschodnich zostały zakłócone i w związku z odpływem pracowników z Ukrainy wzrosło również zapotrzebowanie na pracowników na budowach.

Z drugiej jednak strony, zgodnie z obserwacją Zarządu, wysokie stopy procentowe zmuszą również więcej osób do wejścia na rynek wynajmu, ponieważ nie będzie ich już stać na kredyty hipoteczne, wywierając jeszcze większą presję na dostępne zasoby na wynajem. Należy uznać, że ze względu na rosnące ryzyko geopolityczne i gospodarcze konflikt wojenny w Ukrainie nadal będzie wzmagał czynniki takie jak wysoka inflacja, zwiększone koszty budowy oraz bardziej restrykcyjną politykę finansowania nowych inwestycji i kredytów hipotecznych.

Spółka na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność biznesową. W ramach swojej strategii Spółka dokona oceny obecnie planowanych projektów i rozpocznie projekty, które będą zabezpieczone finansowaniem bankowym, i które mają największe szanse powodzenia w najbliższej przyszłości, wszystko po to, aby w jak największym stopniu złagodzić wpływ tego kryzysu na działalność Spółki.

Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

18. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

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

Za rok zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach PLN</i>		
Wynagrodzenie z tytułu badania i przeglądów jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego	509	464
Inne usługi atestacyjne	-	77
Zwrot kosztów przeglądów ⁽¹⁾	(86)	(117)
Łączne wynagrodzenie z tytułu audytu	423	424

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

19. Inne zdarzenia w trakcie okresu

Wypuk akcji przez Akcjonariusza Większościowego

Od dnia 31 grudnia 2021 roku do 18 lutego 2022 roku Spółka była wielokrotnie informowana przez A. Luzon Group o nabyciu dodatkowych akcji Spółki, dającym A. Luzon Group 99,04% w kapitale zakładowym 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, 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. Dnia 14 kwietnia 2022 roku Komisja Nadzoru Finansowego wydała zgodę na wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) od dnia 28 kwietnia 2022 roku. Uchwałę w tej sprawie również podjął Zarząd GPW w dniu 25 kwietnia 2022 roku.

Zarząd Spółki

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu ds.
Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Warszawa, 15 Marca 2023