

# Ronson Development SE



**Jednostkowe  
Sprawozdanie Finansowe  
za rok obrotowy zakończony  
31 grudnia 2023 roku**

# SPIS TREŚCI

## **Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku**

Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	1
Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	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 Sytuacji Finansowej

Na dzień 31 grudnia w tysiącach PLN	Nota	2023	2022
<b>Aktywa</b>			
Wartości niematerialne i prawne		-	2
Udziały w jednostkach zależnych	9	519 740	445 275
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	206 442	266 441
<b>Razem aktywa trwałe</b>		<b>726 181</b>	<b>711 717</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe aktywa		869	1 410
Należności od jednostek zależnych		9 413	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	33 853	10 140
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		22 830	6 397
<b>Razem aktywa obrotowe</b>		<b>66 964</b>	<b>17 947</b>
<b>Razem aktywa</b>		<b>793 145</b>	<b>729 664</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
	11		
Kapitał zakładowy		12 503	12 503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		1 571	-
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		369 974	289 268
<b>Razem kapitał własny/ Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej ogółem</b>		<b>532 593</b>	<b>450 317</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Obligacje	12	118 676	158 110
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 671	3 323
Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	13	19 519	-
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>		<b>143 866</b>	<b>161 433</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Obligacje	12	99 834	40 000
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	12	6 810	5 260
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	14	3 967	2 148
Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	13	6 074	-
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	13	-	70 506
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>116 685</b>	<b>117 914</b>
<b>Razem zobowiązania</b>		<b>260 551</b>	<b>279 347</b>
<b>Razem kapitał własny i zobowiązania</b>		<b>793 145</b>	<b>729 664</b>

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

**Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów**

<b>Za rok zakończony 31 grudnia</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży usług doradczych	4	12 817	3 904
Koszty ogólnego zarządu i administracji	5,6	(6 363)	(5 920)
Pozostałe przychody/(koszty)		(1 464)	(918)
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	(1 076)
<b>Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>4 989</b>	<b>(4 010)</b>
Wynik jednostek po opodatkowaniu	9	74 460	31 660
<b>Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych</b>		<b>79 449</b>	<b>27 650</b>
Przychody finansowe	7	26 072	20 681
Koszty finansowe	7	(28 517)	(19 570)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		6 422	4 121
<b>Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej</b>		<b>3 977</b>	<b>5 232</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>83 427</b>	<b>32 882</b>
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)	8	(2 722)	(2 610)
<b>Zysk za rok</b>		<b>80 705</b>	<b>30 272</b>
Pozostałe całkowite dochody		-	-
<b>Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto</b>		<b>80 705</b>	<b>30 272</b>
<b>Średnia ważna liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)</b>		<b>162 442 859</b>	<b>162 442 859</b>
<i>w złotych (PLN)</i>			
<b>Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)*</b>		<b>0,497</b>	<b>0,186</b>

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

## Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

<i>w tysiącach złotych</i>	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej					Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2023</b>	<b>12 503</b>	<b>150 278</b>	<b>-</b>	<b>(1 732)</b>	<b>289 268</b>	<b>450 317</b>
<i><b>Całkowite dochody:</b></i>						
Zysk netto za okres zakończony 31 grudnia 2023	-	-	-	-	80 705	80 705
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80 705</b>	<b>80 705</b>
Płatności w formie akcji	-	-	1 571	-	-	1 571
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2023</b>	<b>12 503</b>	<b>150 278</b>	<b>1 571</b>	<b>(1 732)</b>	<b>369 973</b>	<b>532 593</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej					Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane		
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2022</b>	<b>12 503</b>	<b>150 278</b>	<b>(1 732)</b>	<b>258 996</b>		<b>420 045</b>
<i><b>Całkowite dochody:</b></i>						
Zysk netto za okres zakończony 31 grudnia 2022	-	-	-	30 272		30 272
Inne całkowite dochody	-	-	-	-		-
<b>Całkowite dochody za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30 272</b>		<b>30 272</b>
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2022</b>	<b>12 503</b>	<b>150 278</b>	<b>(1 732)</b>	<b>289 268</b>		<b>450 317</b>

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

## Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok zakończony 31 grudnia		2023	2022
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) netto za okres		80 705	30 272
<i>Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>			
Przychody finansowe	7	(25 267)	(19 244)
Koszty finansowe	7	27 746	19 570
Amortyzacja		2	17
Wycena umowy SAFE		(6 422)	(4 121)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych		(805)	(1 449)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	8	2 351	2 609
Odpis netto z tytułu utraty wartości i aktywów finansowych	10	-	1 076
Płatności w formie akcji		1 571	-
Zysk netto jednostek zależnych	9	(74 460)	(31 660)
<b>Podsuma</b>		<b>5 421</b>	<b>(2 930)</b>
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		542	(1 288)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych		(9 413)	473
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		1 819	698
<b>Podsuma</b>		<b>(1 631)</b>	<b>(3 047)</b>
Odsetki zapłacone		(22 622)	(15 303)
Odsetki otrzymane		17 752	4 426
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(6 502)</b>	<b>(13 924)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	10	(14 200)	(106 725)
Splaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	10	58 002	43 702
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	9	-	44 845
Inwestycje w jednostkach zależnych netto	9	(5)	(10)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>43 797</b>	<b>(18 188)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wykup akcji własnych	11	-	-
Splata zobowiązania finansowego wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	13	(40 000)	-
Wpływ z tytułu zobowiązania finansowego wycenianego do wartości godziwej przez wynik finansowy	13	-	74 626
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji	12	59 137	-
Wykup obligacji	12	(40 000)	(50 000)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(20 863)</b>	<b>24 626</b>
<b>Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>16 433</b>	<b>(7 485)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		6 397	12 556
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	1 326
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia</b>		<b>22 830</b>	<b>6 397</b>

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

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 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 w Warszawie. Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie w Holandii. W roku 2018 zmianie uległa nazwa Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby spółki z Holandii do Polski.

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

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

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

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

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

Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, będący jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki. 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 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku.

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

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

## Nota 1 – Informacje ogólne

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



## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 1 – Informacje ogólne

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

- 1) Spółka jest upoważniona do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania pożytków z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.
- 2) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 27 stycznia 2023 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South Sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 27 stycznia 2023 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- 3) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 16 marca 2022 r., spółka została przejęta przez Wrocław 2016 Sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 16 marca 2023 r. Wrocław 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- 4) 99,66% udziałów w spółce posiada Ronson Development SE, pozostałe 0,34% udziałów posiadają: Ronson Development sp. z o.o. (0,19%), Ronson Development Partner 2 sp. z o.o. (0,09%), Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. (0,03%) oraz Ronson Development Partner 4 sp. z o.o. (0,03%), wszystkie te spółki są w 100% własnością Ronson Development SE.
- 5) Doszło do zmiany nazwy spółki na LivinGO Ursus sp. z o.o. from Ronson Development SPV12 Sp. z o.o.
- 6) Doszło do zmiany nazwy spółki na LivinGO Holding sp. z o.o. from Ronson Development SPV13 Sp. z o.o.
- 7) Spółki w organizacji

### Nota 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 do publikacji dnia 12 marca 2024 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 do dnia 25 maja 2023 roku. 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

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu Jednostkowego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 2 - Zasady rachunkowości

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

- Zmiany do MSR 1 – „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce
- Zmiany do MSR 8 - „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17

Wpływ powyższych zmian standardów oraz interpretacje był przedmiotem analizy Zarządu. W oparciu o wykonaną analizę powyższe zmiany nie mają wpływu na Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 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 2023 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 ani 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.

#### *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 była ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę, do momentu podpisania aneksu do oryginalnej umowy w dniu 25 maja 2023 roku, 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.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 2 - Zasady rachunkowości

Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowałe dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności w przypadku jednostek zależnych, które nie prowadziły 31 grudnia 2023 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.

### Nota 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 2022 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, które w przypadku Spółki następuje w momencie podpisania umowy z generalnym wykonawcą na poziomie spółki projektowej oraz podpisaniu końcowego aktu notarialnego do sprzedanego mieszkania. Więcej informacji w nocie numer 4.

#### (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.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 3 - Istotne zasady (polityki) rachunkowości

#### (c) Instrumenty finansowe

##### Aktywa finansowe

Należności z tytułu dostaw i usług niezawierające istotnego elementu finansowania lub dla których Spółka zastosowała praktyczne rozwiązanie wyceniane są według ceny transakcyjnej zgodnie z MSSF 15.

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

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

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

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

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 3 - Istotne zasady (polityki) rachunkowości

#### Zobowiązania finansowe

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.

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 według zamortyzowanego	Metoda zamortyzowanego kosztu

#### Inwestycje w jednostkach zależnych

Jednostki zależne są to jednostki, które Spółka kontroluje bezpośrednio lub pośrednio. Spółka ujmuje jednostki zależne w sprawozdaniu finansowym, na podstawie MSR 27 pkt 10(c), zgodnie z metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycje w jednostkach zależnych ujmuje się początkowo według kosztu nabycia, a następnie korygowane o zmiany udziału Spółki w aktywach netto jednostek zależnych, które nastąpiły po dacie nabycia. Dywidendy otrzymane bądź należne od jednostek zależnych rozpoznaje się jako pomniejszenie wartości bilansowej inwestycji w jednostkach zależnych. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres, co 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.

#### (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.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 3 - Istotne zasady (polityki) rachunkowości

#### (d) *Kapitał własny*

##### (iv) *Płatności w formie akcji*

Grupa wprowadziła program wynagrodzeń w formie akcji rozliczany w instrumentach kapitałowych dla dyrektora generalnego Grupy, w ramach którego jednostka otrzymuje usługi od dyrektora generalnego w zakresie instrumentów kapitałowych (opcji) akcjonariusza Grupy. Wartość godziwa usług pracownika otrzymanych w zamian za przyznanie opcji ujmowana jest jako koszt administracyjny oraz jako zaliczenie kapitału rezerwowego na płatności w formie akcji. Łączną kwotę, która zostanie obciążona w okresie nabywania uprawnień, ustala się poprzez odniesienie do wartości godziwej opcji lub udziałów ustalonej na dzień przyznania. Wpływy otrzymane w wyniku realizacji opcji, pomniejszone o bezpośrednio dające się przyporządkować koszty transakcyjne, zaliczane są na kapitał zakładowy (wartość nominalna) oraz premię za akcje. Anulowane nagrody uważa się za nabyte w momencie anulowania. Wszelkie niezamortyzowane koszty związane z takimi nagrodami są natychmiast ujmowane w rachunku zysków i strat.

#### (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.

#### (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.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 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.

Wzrost przychodów o 8.9 milionów złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 w porównaniu do roku zakończonym 31 grudnia 2022 wynika głównie ze wzrostu przychodów z tytułu usług świadczonych w związku z zarządzaniem realizacją inwestycji z kwoty 3.9 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 do 18.9 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2023, co jest w głównej mierze wynikiem większej aktywności na rynku nieruchomości, dużą liczbą zakończonych projektów oraz wzrostem wynagrodzenia pokierowanym wynikami analizy porównawczej w ramach dokumentacji cen transferowych.

### Nota 5 - Koszty ogólnego zarządu

Za rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych</i>		
Usługi obce	782	1 170
Wynagrodzenia	4 793	3 852
Inne	789	898
<b>Razem</b>	<b>6 363</b>	<b>5 920</b>

### Nota 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	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	120	120
Premia dla Zarządu	25	25
<b>Suma pośrednia - Pani Karolina Bronszewska</b>	<b>145</b>	<b>145</b>
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	264	264
Premia dla Zarządu	95	95
Inne <sup>(2)</sup>	132	132
<b>Suma pośrednia - Pan Yaron Shama</b>	<b>491</b>	<b>491</b>
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	200	240
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	414	171
<b>Suma pośrednia - Pan Andrzej Gutowski</b>	<b>614</b>	<b>411</b>
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1 095	937
Premia dla Zarządu	762	760
Płatności w formie akcji	1 571	-
Inne <sup>(1)</sup>	-	951
<b>Suma pośrednia - Pan Boaz Haim</b>	<b>3 427</b>	<b>2 648</b>
<b>Razem</b>	<b>4 678</b>	<b>3 695</b>

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

(2) Transakcje z podmiotami powiązanymi.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 6 - Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

#### Świadczenia na rzecz członków Rady Nadzorczej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2023	2022
W tysiącach złotych (PLN)		
Pan Ofer Kadouri (data pierwszego powołania: 1 marca 2017 roku)	58	56
Pan Alon Kadouri (data pierwszego powołania: 1 marca 2017 roku)	58	53
Pan Shmuel Rofe (data pierwszego powołania: 20 listopada 2017 roku, data zakończenia pełnienia funkcji: 7 lipca 2022 roku)	-	17
Pan Piotr Palenik (data pierwszego powołania: 30 czerwca 2017 roku, data zakończenia pełnienia funkcji: 7 lipca 2022 roku)	-	14
Pan Przemysław Kowalczyk (data pierwszego powołania: 30 czerwca 2011 roku, data zakończenia pełnienia funkcji 7 lipca 2022 roku)	-	17
<b>Razem</b>	<b>116</b>	<b>157</b>

#### Świadczenia na rzecz członków Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do stałego wynagrodzenia kwartalnego w wysokości 2.225 euro oraz wynagrodzenia wynoszącego 1.500 euro za osobisty udział w spotkaniu Rady Nadzorczej (750 euro w przypadku udziału przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość). Całkowita wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej w roku 2023 oraz 2022 wyniosła odpowiednio 116 tysięcy złotych (25,3 tysiąca euro) oraz 157 tysięcy złotych (33,5 tysiąca euro). W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku Spółka zapłaciła składki ZUS od ww. wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej w łącznej w kwocie 20,1 tysięcy złotych.

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

### Nota 7 - Przychody i koszty finansowe netto

Za rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
W tysiącach złotych (PLN)		
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	24 325	18 886
Odsetki od lokat bankowych	942	346
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	805	1 449
<b>Przychody finansowe</b>	<b>26 072</b>	<b>20 681</b>
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(24 133)	(18 086)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	-	-
Opłaty bankowe	(39)	(101)
Strata/ zysk z tytułu różnic kursowych	-	-
Opłaty i prowizje od obligacji wycenione wg zamortyzowanego kosztu	(1 262)	(1 349)
Strata z tytułu odwrócenia współczynnika dyskontowego od zobowiązania wycenianego wg zamortyzowanego kosztu	(2 312)	-
Inne	(771)	(34)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(28 517)</b>	<b>(19 570)</b>
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	6 422	4 121
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto</b>	<b>3 978</b>	<b>5 232</b>



## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 8 - Podatek dochodowy

Za rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych</i>		
<b>Podatek bieżący</b>		
Podatek dochodowy za bieżący okres	374	-
Odpis należności z tytułu potrąconego podatku u źródła	-	-
<b>Bieżący podatek dochodowy razem</b>	<b>374</b>	<b>-</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	1 267	2 507
Straty podatkowe wykorzystanie/(rozpoznanie)	1 081	103
<b>Odroczony podatek dochodowy razem</b>	<b>2 348</b>	<b>2 610</b>
<b>Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem</b>	<b>2 722</b>	<b>2 610</b>

### Nota 9 - Inwestycje w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki są wyceniane według metody aktywów netto.

Za rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek roku	445 275	458 449
Inwestycje w spółkach zależnych	5	10
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	-	-
Zysk netto jednostek zależnych za rok	74 460	31 660
Dywidendy otrzymane w ciągu roku	-	(44 845)
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>519 740</b>	<b>445 275</b>

W roku 2023 Spółka utworzyła trzy nowe spółki zależne. Na dzień 31 grudnia 2023 Spółki te pozostają w stanie organizacji.

W okresie zakończonym 31 grudnia 2023 roku Spółka uzyskała zabezpieczenie obligacji w formie hipoteki od spółek zależnych w kwocie 771 tysięcy złotych.

### Nota 10 - Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Spółka posiada bezpośrednio i pośrednio udziały w 67 jednostkach zależnych na dzień 31 grudnia 2023 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, Projekty realizowane przez spółki znajdują się na różnych etapach zaawansowania, począwszy od fazy poszukiwania gruntu pod zakup po projekty zakończone lub bliskie zakończenia.

Zmiany pożyczek udzielonych jednostkom zależnym przedstawia poniższa tabela:

Za rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
<i>w tysiącach złotych</i>		
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>276 581</b>	<b>199 828</b>
Udzielone pożyczki	14 200	106 725
Spląty pożyczek	(58 002)	(43 702)
Odpis aktualizujący	-	(1 076)
Naliczone odsetki	24 325	18 886
Spląty odsetek	(16 809)	(4 080)
<b>Stan na koniec roku razem</b>	<b>240 294</b>	<b>276 581</b>
Aktywa krótkoterminowe	33 853	10 140
Aktywa długoterminowe	206 441	266 441
<b>Stan na koniec roku razem</b>	<b>240 294</b>	<b>276 581</b>

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

## Nota 10 - Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

## Pożyczki na 31 grudnia 2023:

<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	5 466	2 397	-	7 863
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4.0%	2024	20 000	6 911	-	26 911
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	7 000	1 313	-	8 313
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	3 697	256	-	3 953
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	5 000	938	-	5 938
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	500	721	-	1 221
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	603	445	-	1 048
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	12 474	729	-	13 203
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	27 200	3 533	-	30 733
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2025	10 000	1 873	-	11 873
Ronson Development Skyline	PLN	6,00%	2026	4 350	5 433	(9 326)	457
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2026	49 250	3 163	(750)	51 663
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2026	43 375	758	-	44 133
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2026	11 600	1 196	-	12 796
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2026	7 500	77	-	7 577
Tras 2016 (Nova Królikarnia B.V.)	PLN	Wibor 6M + 4.0%	2027	151	2 528	-	2 679
Tras 2016 (Nova Królikarnia B.V.)	PLN	Wibor 6M + 4.0%	2028	5 300	1 641	-	6 941
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4.0%	2028	993	1 997	-	2 991
<b>Pożyczki udzielone jednostkom zależnym razem</b>				<b>214 460</b>	<b>35 910</b>	<b>(10 076)</b>	<b>240 294</b>

## 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
<b>Pożyczki udzielone jednostkom zależnym razem</b>				<b>258 262</b>	<b>28 395</b>	<b>(10 076)</b>	<b>276 581</b>

Żadne z pożyczek nie są zabezpieczone na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku.

## Nota 11 - Kapitał własny

## Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi trzy miliony dwieście osiemdziesiąt tysięcy dwieście sześć euro i dwadzieścia sześć eurocentów (3.280.216,26 €) i dzieli się na sto sześćdziesiąt cztery miliony dziesięć tysięcy osiemset trzysta sześć (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 2023 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.

## Podział zysku netto za 2022 rok

Cała kwota zysku netto za rok 2022 w wysokości 30.272 tysięcy złotych została przeznaczona na zyski zatrzymane Spółki.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 11 - Kapitał własny

#### *Proponowany podział wyniku*

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

#### *Akcje własne*

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

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

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

#### *Płatności w formie akcji*

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

Pan Haim będzie uprawniony do wykonania Opcji w następujący sposób:

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

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

Zysk na akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku/(straty) netto przypadającego na akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych znajdujących się w obrocie. Kwotę rozwodnionego zysku na akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku/(straty) netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej za dany rok przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w ciągu roku powiększoną o średnią ważoną liczbę akcji zwykłych, które wyemitowanych w związku z konwersją wszystkich instrumentów rozwadniających na akcje zwykłe, na dzień 31 grudnia 2023 i 2022 roku takie instrumenty nie występują.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### Nota 11 - Kapitał własny

#### Platności w formie akcji

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

w złotych	Na dzień 31 grudnia 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
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)
<b>% wszystkich akcji</b>	<b>0,96%</b>	<b>0,96%</b>

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

### Nota 12 - Zobowiązania finansowe

#### Obligacje

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

Dnia 2 października 2023 roku Spółka spłaciła częściowo zobowiązanie z tytułu obligacji serii V w wysokości 40,0 mln złotych. Po tej spłatach wartość zobowiązania z tytułu obligacji serii V wyniosła 60,0 mln PLN.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku wszystkie kowenanty były spełnione.

### Nota 13 - Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

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

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

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 13 - Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

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

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

Inwestor	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu [w złotych]	Data rozpoznania zobowiązania	Splata zobowiązania [w złotych]	Kosz finansowy dotyczący współczynnika dyskontowego [w złotych]	Koszt finansowy dotyczący różnic kursowych [w złotych]	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 31.12.2023 [w złotych]
Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	64 083 496	25 maja 2023	40 000 000	2 311 279	802 152	25 592 623
					Część długoterminowa	19 519 019
					Część krótkoterminowa	6 073 604

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

Na dzień 25 maja 2023 roku wartość godziwa zobowiązania wobec inwestorów SAFE wyniosła 54,6 milionów szekli izraelskich (61,5 milionów złotych) przy założeniu warunków rynkowych transakcji na dzień wyceny przy stopie dyskontowej 9,3% w skali roku.

Na moment wyksięgowania zobowiązania do inwestorów, zysk na wycenie do wartości godziwej w kwocie 8,9 mln złotych został ujęty w rachunku wyników w linii zysk (strata) z tytułu wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, żadna wartość nie została ujęta w innych całkowitych dochodach.

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

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

W dniach 1 lutego 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku Spółka zawarła 5 odrębnych umów SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi („Umowy SAFE”), pozyskując łączną kwotę 60 mln ILS, co stanowi równowartość 61,5 mln zł w FVPL na dzień 25 maja 2023 roku oraz równowartość 70,5 mln zł w FVPL na dzień 31 grudnia 2022 roku. W dniu 25 maja 2023 roku Spółka i A Luzon Group podpisali porozumienie, które wraz z pierwotnymi Umowami SAFE spowodowało wykreślenie z bilansu zobowiązania finansowego wycenionego na FVPL, patrz nota 14 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 13 - Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

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

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

Powyższe umowy nie nakładają na Grupę 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. Grupa wyznaczyła zobowiązanie finansowe jako wycenione w FVPL (wycena do wartości godziwej przez wynik finansowy) w całości, przy początkowym ujęciu. Żadna kwota nie została ujęta w innych całkowitych dochodach.

Poniższa tabela przedstawia płatności dokonane przez inwestorów SAFE oraz wycenę zobowiązania finansowego na dzień wyksięgowania zobowiązania (25 maja 2023 roku) oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku:

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

### Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

Wycena Umów SAFE do dnia 25 maja 2023 roku (dzień zaprzestania ujmowania zobowiązania finansowego wobec inwestorów) została przeprowadzona przez zewnętrznych doradców z firmy Prometheus Financial Advisory, która specjalizuje się w rachunkowości finansowej oraz wycenie złożonych instrumentów finansowych.

Wycena instrumentu została przeprowadzona zgodnie z wytycznymi Amerykańskiego Instytutu Certyfikowanych Księgowych (“AICPA Practice Aid”) oraz według zasad wyceny kapitałowych papierów wartościowych spółek prywatnych wyemitowanych w ramach kompensaty.

Założenia użyte w modelu wyceny 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 Grupy;
- prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia upłynnienia akcji zwykłych stanowiących podstawę tych opcji, takiego jak emisja akcji czy sprzedaż Grupy, biorąc pod uwagę aktualne na moment wyceny warunki rynkowe.

Na potrzeby wyceny przyjęto że , 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 Awivie (łącznie „IPO”)) oraz długu.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 13 - Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

#### Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

Na moment wyceny tj. na dzień 25 maja 2023 roku Zarząd Spółki szacował, że prawdopodobieństwo IPO spadło do 0%, ze względu na istotne komplikacje formalne, w szczególności podatkowe (obowiązki administracyjne związane z utrzymaniem i śledzeniem transakcji wymiany udziałów z lokalnym brokerem i polskimi organami podatkowymi, obowiązek opłaty podatku od zysków kapitałowych przez inwestorów SAFE; 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.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu jest już potwierdzone, że notowanie akcji Spółki na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie nie będzie mieć miejsca.

W wycenie skoncentrowano się wyłącznie na wycenie komponentu długu.

W celu oszacowania wartości godziwej SAFE na dzień wykięgowania zobowiązania, strata inwestorów została pomniejszona o pierwotną kwotę SAFE. Kwota ta, która znajduje odzwierciedlenie w zysku z tytułu wyceny do wartości godziwej zobowiązań SAFE wyniosła 6 376 tysięcy złotych została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów. Głównym czynnikiem powodującym zmianę wartości godziwej zobowiązania finansowego była zmiana YTM obligacji A.Luzon Group (seria 10) z 6,54% na dzień 31 grudnia 2022 do 9,3% na dzień 25 maja 2023 roku.

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

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

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

### Nota 14 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	3 967	2 148
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne razem</b>	<b>3 967</b>	<b>2 148</b>

Na saldo składają się głównie zobowiązania z tytułu podatku VAT oraz wynagrodzenia i bonusy Zarządu.

### Nota 15 - Zobowiązania i należności warunkowe

#### Gwarancje dostarczone przez Spółkę

Poniższa tabela przedstawia gwarancje dostarczone przez Spółkę bankom na dzień 31 grudnia 2023 oraz 31 grudnia 2022 roku w związku z kredytami budowlanymi zaciągniętymi przez jednostki zależne:

Nazwa podmiotu <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Gwarancja do kwoty	Kwota na dzień 31 grudnia 2023
mBank S.A.	10 178	-
<b>Razem</b>	<b>10 178</b>	<b>-</b>

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 15 - Zobowiązania i należności warunkowe

#### Gwarancje dostarczone przez Spółkę

Nazwa podmiotu <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Gwarancja do kwoty	Kwota na dzień 31 grudnia 2022
mBank S.A.	2 179	-
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	11 327	-
<b>Razem</b>	<b>13 506</b>	<b>-</b>

### Nota 16 - Transakcje z jednostkami powiązаныmi

W latach obrotowych zakończonych odpowiednio dnia 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 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.

Do transakcji z jednostkami powiązаныmi 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.

### Nota 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 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi.

#### Ryzyko kredytowe

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

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



## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 17 - Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

#### Ryzyko kredytowe

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.

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 2023 roku była następująca:

Na dzień	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	9 463	50
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	240 294	276 581
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22 830	6 397
<b>Razem</b>	<b>272 587</b>	<b>283 028</b>

#### 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 w zamortyzowanym koszcie. 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 2023 oraz 31 grudnia 2022 należności i zobowiązania handlowe wyrażone w walutach obcych były nieistotne.

Walutą funkcjonalną Grupy jest złoty polski, na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa posiada zobowiązania pieniężne wobec akcjonariusza wyceniane według zamortyzowanego kosztu w wysokości 25,6 mln PLN (2022 r.: 70,5 mln PLN, wyceniane w poprzednim okresie w wartości godziwej przez wynik finansowy, która jest wyceniana co okres sprawozdawczy przez niezależnego rzeczoznawcę). Więcej informacji znajduje się w Nocie 13.

Na dzień 31 grudnia 2023 r., gdyby izraelski ILS osłabił się lub umocnił o 5% w stosunku do polskiego złotego, przy wszystkich innych zmiennych utrzymanych na stałym poziomie, zysk/strata przypadająca akcjonariuszom Grupy byłaby o 1,3 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2022 r.: 3,5 mln PLN) wyższa/niższa, wynikająca z zysków/strat z tytułu różnic kursowych ujętych w rachunku zysków i strat z przeliczenia. Analiza wrażliwości pomija wszelkie kompensujące się czynniki walutowe i została ustalona przy założeniu, że zmiana kursów walut nastąpiła na dzień bilansowy. Na dzień 31 grudnia 2023 r. jednostki Grupy nie posiadały innych istotnych sald pieniężnych denominowanych w walucie niefunkcjonalnej, które miałyby istotny wpływ na wyniki Grupy.

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

##### (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 2023 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.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 17 - Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

#### *Ryzyko rynkowe*

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

Spółka nie zawarła żadnych transakcji dłużnych ze stałą stopą procentową w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2023 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.

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

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

#### *Ryzyko płynności*

Ryzyko płynności to ryzyko, polegające na tym, że Spółka nie będzie w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Podejście Spółki do zarządzania płynnością polega na zapewnieniu, w miarę możliwości, płynności wystarczającej do terminowego regulowania swoich zobowiązań, zarówno w normalnych, jak i skrajnych warunkach, bez ponoszenia niedopuszczalnych strat lub ryzyka szkody dla reputacji Spółki.

Spółka monitoruje ryzyko niedoboru środków finansowych wykorzystując narzędzie okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia termin zapadalności zarówno inwestycji finansowych, jak i aktywów finansowych (np. należności, innych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania a elastycznością poprzez wykorzystanie kredytów w rachunku bieżącym, kredytów bankowych, obligacji, finansowania od inwestorów zewnętrznych (umowa SAFE) oraz pożyczek wspólników. Więcej informacji na temat umów SAFE znajduje się w notcie 13.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 17 - Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

#### Ryzyko płynności

#### Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności

		Na dzień 31 grudnia 2023						
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
<b>Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową</b>								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty								
		0,00%	3 480	3 480	-	-	-	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym								
	10	6,00%	457	-	-	-	457	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty								
		2,50%	19 350	19 350	-	-	-	-
<b>Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową</b>								
Obligacje ze zmienną stopą procentową								
	12	Wibor 6M + 3,50% - 4,30%	(225 320)	(66 644)	(40 000)	(59 395)	(59 280)	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym								
	10	Wibor 6M + 3,20% - 4,00%	239 837	-	33 853	76 282	129 702	-

		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
<b>Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową</b>								
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								
		4,49%	1 600	1 600	-	-	-	-
<b>Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową</b>								
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	-

#### Analiza wrażliwości stopy procentowej i płynności Spółki

w tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2023		Na dzień 31 grudnia 2022	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
<b>Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	2 398	(2 398)	2 766	(2 766)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 253)	2 253	(2 034)	2 034
<b>Razem</b>	<b>145</b>	<b>(145)</b>	<b>732</b>	<b>(732)</b>
<b>Aktywa netto</b>				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	2 398	(2 398)	2 766	(2 766)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 253)	2 253	(2 034)	2 034
<b>Razem</b>	<b>145</b>	<b>(145)</b>	<b>732</b>	<b>(732)</b>

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 17 - Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

#### 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 2023					
W tysiącach złotych (PLN)	Do	Pomiędzy	Pomiędzy	Powyżej	Razem
	1 roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	5 lat	
<b>Zobowiązania</b>					
Obligacje (kapitał)	99 834	59 396	59 280	-	<b>218 510</b>
Odsetki od obligacji	21 315	4 153	1 270	-	<b>26 738</b>
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>121 149</b>	<b>63 549</b>	<b>60 550</b>	<b>-</b>	<b>245 248</b>

Na dzień 31 grudnia 2022					
W tysiącach złotych (PLN)	Do	Pomiędzy	Pomiędzy	Powyżej	Razem
	1 roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	5 lat	
<b>Zobowiązania</b>					
Obligacje (kapitał)	40 000	98 881	59 531	-	198 412
Odsetki od obligacji	14 297	14 736	3 396	-	32 429
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>54 297</b>	<b>113 617</b>	<b>62 928</b>	<b>-</b>	<b>230 841</b>

#### Ryzyko inflacyjne

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

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

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

Dążąc do powstrzymania rosnącej inflacji, Rada Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego (NBP) we wrześniu 2022 r. po raz jedenasty z rzędu podniosła referencyjne stopy procentowe (Wibor), co spowodowało ogromny wzrost rat kredytów dla kredytobiorców, a w konsekwencji pogorszenie sytuacji wielu gospodarstw domowych. Wzrost stóp procentowych miał negatywne konsekwencje dla Grupy w postaci wyższych kosztów odsetkowych od posiadanego zadłużenia - koszty finansowe za rok zakończony 31.12.2023 r. wyniosły 28,1 mln zł w porównaniu do 19,6 mln zł w roku zakończonym 31.12.2022 r. Począwszy od września 2023 r. stopa referencyjna (WIBOR) znacząco spadła z historycznie wysokiego poziomu (7,35%) i została odnotowana na poziomie 5,82% (WIBOR 6M), co oznacza spadek o 19,92% w okresie 12 miesięcy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako wysoką, ponieważ jego wystąpienie miało istotny, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki oraz może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Spółka szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie. Wystąpienie takiej sytuacji miało już miejsce w niedalekiej przeszłości i miało istotny wpływ na działalność Spółki i jej Grupy.

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 17 - Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

#### *Wpływ wojny w Ukrainie na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości*

W 2022 r. światowa gospodarka została osłabiona przez zakłócenia w handlu w obszarze cen żywności i paliw w wyniku trwającej wojny na Ukrainie. W drugiej połowie 2022 r. aktywność w strefie euro pogorszyła się z powodu zakłóceń w łańcuchach dostaw, zwiększonych napięć finansowych oraz spadku zaufania konsumentów i indeksów koniunktury. Tendencja wzrostowa światowych cen ropy, gazu i węgla obserwowana od początku 2021 r. gwałtownie wzrosła po inwazji Rosji na Ukrainę z powodu sankcji nałożonych na Rosję, co spowodowało wzrost inflacji do poziomów niespotykanych w Europie od dziesięcioleci.

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

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

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

Starając się powstrzymać rosnącą inflację, Rada Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego (NBP) we wrześniu 2022 r. po raz jedenasty z rzędu podniosła referencyjne stopy procentowe (WIBOR), co spowodowało ogromny wzrost rat kredytów dla kredytobiorców, a w konsekwencji pogorszenie sytuacji wielu gospodarstw domowych.

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

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

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

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 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 W tysiącach PLN	2023	2022
Wynagrodzenie z tytułu badania i przeglądów jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego	560	509
Inne usługi atestacyjne	181	-
Zwrot kosztów przeglądów <sup>(1)</sup>	(95)	(86)
<b>Łączne wynagrodzenie z tytułu audytu</b>	<b>646</b>	<b>423</b>

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

### Nota 19 - Inne zdarzenia w trakcie okresu

#### Emisja obligacji

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

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

#### Emisja obligacji

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

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

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

#### Zatwierdzenie Podstawowego Prospektu Emisyjnego Obligacji

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

### Nota 20 - Wydarzenia po dacie bilansowej

#### Emisja obligacji

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

## Informacje objaśniające do Jednostkowego sprawozdania finansowego

### Nota 20 - Wydarzenia po dacie bilansowej

#### *Emisja obligacji*

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

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

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

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

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

#### *Ustanowienie zastawu na akcjach Spółki*

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

W przypadku akcji własnych Spółki zastaw został ustanowiony w oparciu o uchwałę Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 12 stycznia 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie zastawu rejestrowego na akcjach własnych Spółki na rzecz Zastawnika. Zgodnie z przedmiotową uchwałą zastaw został ustanowiony na 1.567.954 (słownie: jeden milion pięćset sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery) akcjach własnych Spółki (które są akcjami na okaziciela o wartości nominalnej 0,02 EUR każda oraz o łącznej wartości nominalnej 31.359,08 EUR, i które stanowią około 0,96% kapitału zakładowego Spółki) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 200.000.000 EUR (słownie: dwieście milionów euro). Ponadto Spółka otrzymała informacje, że analogiczne umowy zastawu zostały podpisane przez akcjonariuszy pod prawem izraelskim.

**W imieniu Zarządu**

\_\_\_\_\_  
**Boaz Haim**  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
**Yaron Shama**  
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

\_\_\_\_\_  
**Andrzej Gutowski**  
Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży

\_\_\_\_\_  
**Karolina Bronszewska**  
Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji

\_\_\_\_\_  
**Tomasz Kruczyński**  
Osoba odpowiedzialna za  
sporządzenie sprawozdania finansowego

**Warszawa, 12 Marca 2024**