

Ronson Development SE

Sprawozdanie Finansowe
za rok obrotowy zakończony
31 grudnia 2021 roku

Spis treści

Strona

Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku

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

Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku

Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok zakończony 31 grudnia		2021	2020
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży usług doradczych	4	6.025	9.005
Koszty ogólnego zarządu i administracji	5,6	(5.308)	(5.420)
Pozostałe przychody/(koszty)		11	17
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		728	3.602
Wynik jednostek po opodatkowaniu	9	46.588	40.775
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		47.316	44.378
Przychody finansowe	7	6.430	6.594
Koszty finansowe	7	(12.746)	(9.753)
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej		(6.316)	(3.159)
Zysk/(strata) brutto		41.000	41.219
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)	8	(653)	(1.076)
Zysk za rok		40.347	40.143
Pozostałe całkowite dochody		-	-
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		40.347	40.143
Średnia ważna liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)		162.445.075	163.103.163
<i>w złotych (PLN)</i>			
Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)		0,248	0,246

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 26 stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień 31 grudnia		2021	2020
<i>w tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Wartości niematerialne i prawne		19	39
Udziały w jednostkach zależnych	9	458.449	435.874
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	196.918	160.040
Razem aktywa trwałe		655.386	595.953
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		122	88
Należności od jednostek zależnych		473	3.699
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	2.910	307
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		12.556	27.152
Razem aktywa obrotowe		16.061	31.246
Razem aktywa		671.447	627.199
Pasywa			
Kapitał własny	11		
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	157.905
Akcje własne		(1.732)	(1.613)
Zyski zatrzymane		258.996	211.022
Razem kapitał własny/ Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej ogółem		420.045	379.817
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	12	196.991	175.382
Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych		-	12.270
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		714	61
Razem zobowiązania długoterminowe		197.705	187.712
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje	12	49.770	52.625
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	12	2.477	2.065
Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych	12	-	3.309
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	13	1.450	1.670
Razem zobowiązania krótkoterminowe		53.697	59.670
Razem zobowiązania		251.402	247.382
Razem kapitał własny i zobowiązania		671.447	627.199

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 26 stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

w tysiącach złotych	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	
Stan na dzień 1 stycznia 2021	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817
<i>Całkowite dochody:</i>					
Zysk netto za okres zakończony 31 grudnia 2021	-	-	-	40.347	40.347
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	40.347	40.347
Nabycie akcji własnych	-	-	(119)	-	(119)
Zmiana prezentacji wyniku za rok obrotowy 2019 – przeniesienie z Nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej do Zysków zatrzymanych⁽¹⁾	-	(7.627)	-	7.627	-
Stan na dzień 31 grudnia 2021	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045

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

W tysiącach złotych	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	
Stan na dzień 1 stycznia 2020	12.503	150.278	(580)	188.293	350.494
<i>Całkowite dochody:</i>					
Zysk netto za okres zakończony 31 grudnia 2020	-	-	-	40.143	40.143
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	-	40.143	40.143
Nabycie akcji własnych	-	-	(1.033)	-	(1.033)
Dywidenda	-	-	-	(9.787)	(9.787)
Przeniesienie wyniku za 2019 rok na kapitał zapasowy	-	7.627	-	(7.627)	-
Stan na dzień 31 grudnia 2020	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 26 stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku

Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok zakończony 31 grudnia		2021	2020
w tysiącach złotych	Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		40.347	40.143
<i>Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>			
Koszty finansowe	7	(6.430)	(6.594)
Przychody finansowe	7	12.746	9.915
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	8	673	1.076
Zysk netto jednostek zależnych	9	(46.588)	(40.775)
Podsuma		748	3.765
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(34)	19
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych		3.226	(2.455)
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(220)	239
Podsuma		3.720	1.567
Odsetki zapłacone		(14.158)	(8.467)
Odsetki otrzymane		5.257	2.273
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(5.180)	(4.627)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	10	(110.000)	(79.354)
Splaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	10	70.178	27.956
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	9	24.020	34.737
Inwestycje w jednostkach zależnych netto		(7)	(1.000)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(15.809)	(17.661)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wykup akcji własnych	11	(119)	(1.033)
Dywidenda wypłacona	11	-	(9.787)
Splaty pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	12	(10.665)	11.864
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji	12	95.105	96.223
Wykup obligacji	12	(77.929)	(55.000)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		6.393	42.267
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(14.596)	19.979
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		27.152	7.173
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia		12.556	27.152

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 26 stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne

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

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

Poniżej oraz na następnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie spółek wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku.

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

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne

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

- (1) Spółka jest upoważniona do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania korzyści z jego działalności, podczas gdy Kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.
- (2) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w pierwszym kwartale 2021 roku.
- (3) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w drugim kwartale 2021 roku.
- (4) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w trzecim kwartale 2021 roku.
- (5) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 28 września 2021 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 28 września 2021 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (6) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 października 2021 r., spółka została przejęta przez Tras 2016 Sp. Z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 października 2021 r. Tras 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (7) Podmioty utworzone oraz zarejestrowane w KRS w trzecim kwartale 2021 roku.
- (8) Spółka nabyta w dniu 14 grudnia 2021 pośrednio przez Spółkę Ronson Development SPV 7 Sp. z o.o.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od dnia 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 31 grudnia 2021 roku:

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

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

	Na dzień 15 marca 2022		Na dzień 31 grudnia 2021		Na dzień 31 grudnia 2020	
	Liczba akcji / % akcji	Zmiana liczby akcji	Liczba akcji / % akcji	Zmiana liczby akcji	Liczba akcji / % akcji	Zmiana liczby akcji
Akcje						
Wyemitowane akcje:	164.010.813	-	164.010.813	-	164.010.813	-
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	108.349.187 66,06%	-	108.349.187 66,06%	-	108.349.187 66,06%	-
A. Luzon Group	54.093.672 32,98%	8.201.224 5,00%	45.892.448 27,98%	45.892.448 27,98%	-	-
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	-	-	-	(23.880.000) (14,56%)	23.880.000	14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	-	-	-	n/d	n/d	n/d
	-	-	-	n/d	Pomiędzy 5%-10%	

	Na dzień 15 marca 2022		Na dzień 31 grudnia 2021		Na dzień 31 grudnia 2020	
	Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽²⁾	Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽²⁾	Liczba głosów / % głosów	Zmiana liczby głosów ⁽²⁾
Głosy						
Liczba głosów⁽²⁾:	162.442.859	-	162.442.859	(78.719)	162.521.578	
I.T.R. Dori B.V. ⁽¹⁾	108.349.187 66,70%	-	108.349.187 66,70%	-	108.349.187 66,67%	-
A. Luzon Group	54.093.672 33,30%	8.201.224 5,05%	45.892.448 28,25%	45.892.448 28,25%	-	-
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Eme- rytalny	-	-	-	(23.880.000) (14,69%)	23.880.000	14,69%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	-	-	-	n/d	n/d	n/d
	-	-	-	n/d	Pomiędzy 5%-10%	

(1) Jednostka zależna A. Luzon Group.

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

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

2. Zasady rachunkowości

a) Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Zarząd Spółki zaakceptował sprawozdanie finansowe Ronson Development SE z datą publikacji dnia 16 marca 2022 roku w języku angielskim i polskim (polska wersja jest wiążąca).

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

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

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje:

Spółka zastosowała po raz pierwszy następujące standardy i zmiany standardów, które zaczęły obowiązywać z dniem 1 stycznia 2021 roku:

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawiają się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany wprowadzają szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień. Szczegółowe informacje dotyczące aktywów oraz pasywów opartych na zmiennych stopach procentowych zawarte w Nocie 16. WIBOR jest zgodny rozporządzeniem BMR (Benchmark Market Resolution).
- Zmiana do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Zmiana ta nie ma zastosowania do działalności Grupy.

Wpływ powyższych zmian standardów oraz interpretacje był przedmiotem analizy Zarządu. W oparciu o wykonaną analizę powyższe zmiany nie mają wpływu na Sprawozdanie Finansowe zakończone 31 grudnia 2021 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 2021 i nie zostały wcześniej przyjęte przez Spółkę. W ocenie Spółki te standardy nie będą mieć istotnego wpływu na Spółkę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych bądź na przewidywalne przyszłe transakcje.

b) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

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

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

2. Zasady rachunkowości

c) Zastosowanie szacunków i osądów

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu zastosowania osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, ujawnień dotyczących aktywów i zobowiązań warunkowych na dzień bilansowy oraz prezentowanych przychodów i kosztów za okres objęty sprawozdaniem finansowym. Faktyczne wartości mogą różnić się od wartości szacowanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiany szacunków ujmowane są w okresie, w którym ich dokonano.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu Sprawozdania Finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku. Przedstawione poniżej zasady rachunkowości zostały zastosowane w sposób ciągły dla wszystkich okresów przedstawionych w niniejszym Sprawozdaniu Finansowym.

(a) Waluty obce

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

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

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

(b) Przychody z tytułu umów z klientami

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

(c) Instrumenty finansowe

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

Aktywa finansowe

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

(c) Instrumenty finansowe

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

Ocena oczekiwanych strat kredytowych jest rozpoznawana dwustopniowo. W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka, ocena oczekiwanych strat kredytowych przeprowadzana jest dla strat kredytowych możliwych do poniesienia w okresie kolejnych 12 miesięcy (12-miesięczne oczekiwane straty kredytowe). W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia wystąpił znaczący wzrost ryzyka, wymagana jest kalkulacja strat w horyzoncie dożywnym niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywno). 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 dożywnym w każdym okresie sprawozdawczym. Spółka stosuje macierz rezerw opartą o dane historyczne, skorygowane o wpływ informacji dotyczących przyszłości, odpowiednią dla należności i otoczenia gospodarczego.

Zobowiązania finansowe

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

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

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

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

(c) Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe klasyfikowane są do jednej z następujących kategorii:

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

Inwestycje w jednostkach zależnych

Jednostki zależne są to jednostki, które Spółka kontroluje bezpośrednio lub pośrednio. Spółka ujmuje jednostki zależne w sprawozdaniu finansowym, na podstawie MSR 27 pkt 10(c), zgodnie z metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycje w jednostkach zależnych ujmuje się początkowo według kosztu nabycia, a następnie korygowane o zmiany udziału Spółki w aktywach netto jednostek zależnych, które nastąpiły po dacie nabycia. Dywidendy otrzymane bądź należne od jednostek zależnych rozpoznaje się jako pomniejszenie wartości bilansowej inwestycji w jednostkach zależnych. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres, co sprawozdanie finansowe Spółki. Jednostki zależne (poza spółką Nova Królikarnia B.V., która została połączona ze Spółką Tras 2016 Sp. z o.o. z dniem 1 października 2021 r.) prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku ("ustawa o rachunkowości") z późniejszymi zmianami i innymi regulacjami wydanymi na podstawie tej ustawy. Wycena inwestycji w jednostkach zależnych następuje na podstawie danych finansowych jednostek zależnych po korektach niezawartych w księgach rachunkowych, które zostały wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF zatwierdzonych przez Unię Europejską.

(d) Kapitał własny

(i) Kapitał zakładowy

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

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

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

(iii) Akcje własne

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

(e) Rezerwy

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

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

(f) Podatek dochodowy

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

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

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

(g) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

4. Przychody

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

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

Spadek przychodów w roku zakończonym 31 grudnia 2021 w porównaniu do roku zakończonym 31 grudnia 2020 wynika głównie:

- z tytułu rozwiązania umowy ze Spółkami z projektu Nova Królikarnia z dniem 1 stycznia 2021 r. (spadek o 2.600 tys. zł w porównaniu do roku 2020);
- ze spadku przychodów z tytułu usług świadczonych w związku z zarządzaniem realizacją inwestycji z kwoty 6.300 tys. złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 do 6.000 tys. złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021.

Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

5. Koszty ogólnego zarządu

Za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych</i>		
Usługi obce	1.061	980
Wynagrodzenia	4.046	4.109
Inne	201	331
Razem	5.308	5.420

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	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe ⁽³⁾	70	-
Premia dla Zarządu	50	-
Suma pośrednia - Pani Karolina Bronszewska	120	-
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	264	222
Premia dla Zarządu	95	83
Inne ⁽²⁾	132	149
Suma pośrednia - Pan Yaron Shama	491	453
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe ⁽²⁾	-	39
Świadczenie z tyt. rozwiązania umowy ⁽²⁾	-	203
Suma pośrednia - Pan Rami Geris	-	242
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	240	120
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	425	445
Suma pośrednia - Pan Andrzej Gutowski	665	565
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1.099	1.069
Premia dla Zarządu	754	736
Inne ⁽¹⁾	623	658
Suma pośrednia - Pan Boaz Haim	2.476	2.463
	-	-
Razem	3.752	3.723

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

(2) Transakcje z podmiotami powiązanymi.

(3) Wynagrodzenie za 7 miesięcy 2021 roku (od 1 czerwca 2021 – nominacji na Członka Zarządu)

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

6. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Alon Haver

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

Świadczenia na rzecz członków Rady Nadzorczej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Pan Ofer Kadouri	64	73
Pan Alon Kadouri	51	57
Pan Shmuel Rofe	64	73
Pan Piotr Palenik	51	57
Pan Przemysław Kowalczyk	64	73
Razem	294	333

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do rocznego honorarium w wysokości 8.900 euro oraz wynagrodzenia wynoszącego 1.500 euro za udział w spotkaniu Rady Nadzorczej (750 euro w przypadku udziału telefonicznego). Całkowita wartość z tytułu honorarium Członków Rady Nadzorczej w roku 2021 oraz 2020 wyniosła odpowiednio 294 tysięcy złotych (64,7 tysięcy euro) oraz 333 tysięcy złotych (75 tysięcy euro). Dodatkowo, Spółka zapłaciła podatek ZUS od wynagrodzeń w kwocie 40 tysięcy złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku.

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

7. Przychody i koszty finansowe netto

Za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	6.430	6.298
Odsetki od lokat bankowych	-	7
Inne	-	289
Przychody finansowe	6.430	6.594
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(10.775)	(8.428)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	(206)	(405)
Oplaty bankowe	(104)	(129)
Oplaty i prowizje od obligacji wycenione wg zamortyzowanego kosztu	(1.577)	(783)
Inne	(84)	(8)
Koszty finansowe	(12.746)	(9.753)
Przychody/(koszty) finansowe netto	(6.316)	(3.159)

Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku**Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego****8. Podatek dochodowy**

Za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych</i>		
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	-	-
Odpis należności z tytułu potrąconego podatku u źródła	391	-
Bieżący podatek dochodowy razem	391	-
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	636	1.391
Straty podatkowe wykorzystanie/(rozpoznanie)	(374)	(315)
Odroczony podatek dochodowy razem	262	1.076
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem	653	1.076

9. Inwestycje w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki są wyceniane według metody aktywów netto.

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

Za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek roku	435.874	419.835
Inwestycje w spółkach zależnych	55	1.000
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	(48)	-
Zysk netto jednostek zależnych za rok	46.588	40.775
Zmiana prezentacji	-	9.000
Dywidendy otrzymane w ciągu roku	(24.020)	(34.736)
Stan na koniec roku	458.449	435.874

W roku 2021 Spółka nabyła udziały w 11 nowych Spółkach poprzez ich utworzenie i rejestrację w Krajowym Rejestrze Sądowym. Całkowita kwota zainwestowana w Spółki zależne wyniosła 55 tys. zł. Ponadto, w dniu 11 października Spółka sprzedała 100% udziałów w jednostce zależnej AGRT Sp. z o.o. za kwotę 50 tys. zł (wartość księgową udziałów wyniosła 50 tys. zł).

W 2021 roku Spółka otrzymała dywidendy oraz zaliczki na dywidendę od następujących Spółek zależnych:

- Ronson Development Construction Sp. z o.o. w łącznej kwocie 20,8 mln zł;
- Ronson Development South Sp. z o.o. w łącznej kwocie 3,2 mln zł.

Spółka posiada bezpośrednio i pośrednio udziały w 87 jednostkach zależnych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Informacje na temat jednostek pośrednio i bezpośrednio kontrolowanych przez Spółkę ujęto w Nocie 1 Sprawozdania Finansowego. Jednostki te prowadzą działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski, jak również działalność związaną z rozwojem i budową inwestycji pod tzw. najmem instytucjonalny, który Grupa zdecydowała się rozwijać w kolejnych latach. Projekty realizowane przez spółki znajdują się na różnych etapach zaawansowania, począwszy od fazy poszukiwania gruntu pod zakup po projekty zakończone lub bliskie zakończenia.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

10. Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Zmiany pożyczek udzielonych jednostkom zależnym:

Za rok zakończony 31 grudnia <i>w tysiącach złotych</i>	2021	2020
Stan na początek okresu	160.347	113.829
Udzielone pożyczki	110.000	79.354
Spląty pożyczek	(70.178)	(27.956)
Zmiana prezentacji	-	(9.000)
Amortyzacja opłat i prowizji	-	88
Kompensata pożyczek	(1.513)	-
Naliczone odsetki	6.430	6.297
Spląty odsetek	(5.257)	(2.265)
Stan na koniec roku razem	199.828	160.347
Aktywa krótkoterminowe	2.910	307
Aktywa długoterminowe	196.918	160.040
Stan na koniec roku razem	199.828	160.347

Pożyczki na 31 grudnia 2021:

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

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

10. Pożyczki udzielone jednostkom zależnym (cd.)

Pożyczki na 31 grudnia 2020:

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

Żadne z pożyczek nie są zabezpieczone na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku.

11. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

Całkowity docelowy kapitał akcyjny Spółki składa się z 800.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 euro każda. Liczba wyemitowanych akcji zwykłych na 31 grudnia 2021 i na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosła 164.010.813. Liczba akcji pozostających w obrocie jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych (0,96%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Podział zysku netto za 2020 rok

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

Proponowany podział wyniku

Zarząd, zgodnie z przyjętą polityką dywidendową, rozważy zaproponowanie Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy, które odbędzie się w 2022 roku, możliwość wypłaty dywidendy za 2021 rok. Zarząd rozważy obecną i oczekiwaną sytuację finansową, spodziewane wyniki operacyjne oraz przepływy pieniężne biorąc także pod uwagę (i) analizę kowenantów, (ii) przyszłe możliwości spłaty zadłużenia, (iii) potrzeby finansowe Spółki pretendującej do czołówki deweloperów w Polsce, (iv) zmienne warunki rynkowe.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

11. Kapitał własny

Akcje własne

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

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

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

12. Zobowiązania finansowe

Obligacje

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia

2021

2020

W tysiącach złotych (PLN)

Bilans otwarcia	230.072	187.969
Wykup obligacji	(77.929)	(55.000)
Umorzenie obligacji (rozliczenie niepieniężne)	(2.247)	(2.141)
Wpływy z obligacji (wartość nominalna)	100.000	100.000
Koszty emisji za okres bieżący	(2.648)	(1.636)
Koszty emisji	1.576	783
Odsetki naliczone	10.775	8.429
Odsetki spłacone	(10.362)	(8.331)
Bilans zamknięcia	249.238	230.072
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	52.247	54.690
Zobowiązania długoterminowe	196.991	175.382
Bilans zamknięcia	249.238	230.072

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

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

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

12. Zobowiązania finansowe

Obligacje

Jednocześnie z emisją obligacji serii W Spółka:

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku wszystkie kowenanty były spełnione. Więcej szczegółów co do obligacji ujawnionych jest w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w Nocie 23.

Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała żadnych pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych.

Poniższa tabela przedstawia ruchy na pożyczkach w ciągu roku zakończonego .

Za rok zakończony 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek okresu	15.579	3.309
Udzielone otrzymane	-	24.600
Spłaty pożyczek	(10.665)	(12.735)
Kompensata pożyczek	(1.513)	-
Naliczone odsetki	196	405
Spłacone odsetki	(3.597)	-
Stan na koniec roku razem	-	15.579
Saldo końcowe zawiera:		
Zobowiązania krótkoterminowe	-	3.309
Zobowiązania długoterminowe	-	12.269
Stan na koniec roku razem	-	15.579

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2021	2020
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	1.450	1.670
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne razem	1.450	1.670

14. Zobowiązania i należności warunkowe

Gwarancje dostarczone przez Spółkę

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

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

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji związanych z kredytami budowlanymi.

15. Transakcje z jednostkami powiązanymi

W latach obrotowych zakończonych odpowiednio dnia 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku nie wystąpiły żadne transakcje między Spółką a jej udziałowcami, ich jednostkami powiązanymi oraz innymi podmiotami powiązanymi, które mogłyby zostać uznane, jako przeprowadzone na warunkach nierynkowych.

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

Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 30 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

16. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Działalność Spółki jako podmiotu gospodarczego oraz jednostki dominującej dla Grupy Ronson jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko zmiany cen i ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Ogólny program zarządzania ryzykiem Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i ma za zadanie zminimalizowanie potencjalnie niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Grupy. Zarząd weryfikuje i tworzy zasady zarządzania ryzykiem na poziomie skonsolidowanym dla całej Grupy. Szczegóły zarządzania ryzykiem finansowym Grupy zostały opisane w Nocie 31 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. Opis czynników ryzyka dotyczący Spółki został przedstawiony w poniższej nodcie.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Spółki należą środki pieniężne, obligacje, pożyczki udzielone, należności i zobowiązania handlowe. Podstawowym celem wykorzystywania instrumentów finansowych jest zarządzanie płynnością Spółki oraz pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Spółki oraz Grupy. Spółka oraz Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Spółki bądź Grupy oraz źródeł jej finansowania. Polityka Spółki oraz Grupy nie przewidywała w trakcie lat zakończonych 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

16. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko rynkowe

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

(i) Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na ryzyko walutowe w związku z należnościami oraz zobowiązaniami wyrażonymi w walutach innych niż złoty polski w ograniczonym zakresie. Na dzień 31 grudnia 2021 oraz 31 grudnia 2020 należności i zobowiązania handlowe wyrażone w walutach obcych były nieistotne.

(ii) Ryzyko zmiany cen

Narażenie Spółki na ryzyko zmian cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych nie istnieje, ponieważ Spółka nie posiadała inwestycji w papiery wartościowe na dzień 31 grudnia 2021 oraz 31 grudnia 2020.

(iii) Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

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

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

16. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

COVID-19

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

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

Ryzyko płynności

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

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

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności

Na dzień 31 grudnia 2021

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	<i>Średnia efektywna stopa procentowa</i>	<i>Razem</i>	<i>6 miesięcy lub krócej</i>	<i>6-12 miesięcy</i>	<i>1-2 lata</i>	<i>2-5 lat</i>	<i>Więcej niż 5 lat</i>
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		0,00%	12.556	12.556	-	-	-	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	6,00%	261	-	261	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Obligacje ze zmienną stopą procentową	12	Wibor 6M + 3,50%-4,30%	(249.238)	(52.247)	-	(140.000)	(56.991)	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	Wibor 6M + 3,20%-4,00%	199.567	-	2.648	52.696	144.122	-

Na dzień 31 grudnia 2020

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	<i>Średnia efektywna stopa procentowa</i>	<i>Razem</i>	<i>6 miesięcy lub krócej</i>	<i>6-12 miesięcy</i>	<i>1-2 lata</i>	<i>2-5 lat</i>	<i>Więcej niż 5 lat</i>
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		0,0%	27.152	27.152	-	-	-	-
Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych	12	5,79-6,00%	(15.579)	(3.309)	-	-	(12.269)	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	6,00%	307	-	-	307	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Obligacje ze zmienną stopą procentową	12	Wibor 6M + 2,85%-4,30%	(230.072)	(54.640)	-	(116.345)	(59.087)	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	Wibor 6M + 4,00%	160.039	-	-	53.399	106.641	-

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

16. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko płynności

Analiza wrażliwości stopy procentowej i płynności Spółki

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2021		Na dzień 31 grudnia 2020	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	-	-	-	-
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(831)	831	(767)	767
Razem	(831)	831	(767)	767
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	-	-	-	-
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(831)	831	(767)	767
Razem	(831)	831	(767)	767

17. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

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

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

(1) 50 % kosztów z tytułu przeglądu Spółki za pierwszy i trzeci kwartał zostały zwrócone przez głównego akcjonariusza Spółki. Szczegóły dotyczące wyżej wymienionej kwestii znajdują się w Nocie 30 (w kategorii "inne") do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

18. Inne zdarzenia w trakcie okresu

Zmiany w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki

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

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

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

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

18. Inne zdarzenia w trakcie okresu

Inne zdarzenia

W dniu 13 sierpnia 2021 r. Spółka otrzymała od swojego pośredniego akcjonariusza większościowego, Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. z siedzibą w Ra'anana, Izrael („Akcjonariusz Większościowy”), że nabył on w ramach transakcji pakietowych przeprowadzonych na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. łącznie 41.505.074 akcji w kapitale zakładowym Spółki. Po tych transakcjach Akcjonariusz Większościowy posiadał bezpośrednio i pośrednio (poprzez ITR Dori BV i Spółkę, która posiada akcje własne) 92,32% kapitału zakładowego Spółki (łącznie 151.422.215 akcji). Od 13 sierpnia do 31 grudnia 2021 r. Spółka była wielokrotnie informowana przez Akcjonariusza Większościowego (również w związku z faktem, że jest on podmiotem powiązany z Panem A. Luzon – Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki) o nabyciu dodatkowych 4.387.374 akcji Spółki, stanowiących 2,68% w kapitale zakładowym Spółki. Zgodnie z tymi zawiadomieniami, na dzień 31 grudnia 2021 r., Akcjonariusz Większościowy posiadał (bezpośrednio i pośrednio) 95% udziałów w kapitale zakładowym Spółki (włączając akcje własne Spółki – należy zauważyć, że zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka nie wykonuje prawa głosu z akcji własnych).

19. Wydarzenia po dacie bilansowej

Wykup akcji przez Akcjonariusza Większościowego

Od dnia 31 grudnia 2021 roku do 15 marca 2022 roku Spółka była wielokrotnie informowana przez Akcjonariusza Większościowego o nabyciu dodatkowych 8.201.224 akcji Spółki, stanowiących 5,00% w kapitale zakładowym Spółki, dając Akcjonariuszowi Większościowemu 99,04% w kapitale zakładowym na dzień 15 marca 2022 r.

Zawarcie istotnych umów inwestycyjnych

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

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

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

19. Wydarzenia po dacie bilansowej (cd.)

Wykup akcji przez Akcjonariusza Większościowego

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

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

Wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym

W dniu 8 marca 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Spółki, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. W związku z podjęciem powyższej uchwały, Spółka w dniu 9 marca 2022 roku złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym.

Zarząd Spółki

Boaz Haim

Prezesa Zarządu

Yaron Shama

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy

Andrzej GutowskiWiceprezes Zarządu,
Dyrektor Sprzedaży

Karolina BronszewskaCzłonek Zarządu
ds. Marketingu i Innowacji

Anna RzeczowskaOsoba odpowiedzialna za sporządzenie
sprawozdania finansowego**Warszawa, 16 Marca 2022**