

RONSON DEVELOPMENT SE

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe
Za rok obrotowy zakończony
31 grudnia 2024 roku



Zarząd

Boaz Haim, *Prezes Zarządu*
Yaron Shama, *Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych*
Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży*
Karolina Bronszewska, *Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji*

Rada Nadzorcza

Amos Luzon, *Przewodniczący Rady Nadzorczej*
Alon Kadouri, *Członek Rady Nadzorczej*
Ofer Kadouri, *Członek Rady Nadzorczej*

Siedziba

Al. Komisji Edukacji Narodowej 57
02-797 Warszawa
Polska

Firma audytorska

PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp. k.
ul. Polna 11
00-633 Warszawa
Polska

SPIS TREŚCI

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku

Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej..... 4

Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów..... 5

Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym..... 6

Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych 7

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego..... 8

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku

Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień 31 grudnia		2024	2023
W tysiącach PLN	Nota		
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	9	586 054	519 740
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	163 490	206 442
Razem aktywa trwałe		749 543	726 181
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe aktywa		492	869
Należności od jednostek zależnych		363	9 413
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	37 092	33 853
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		64 296	22 830
Razem aktywa obrotowe		102 243	66 964
Razem aktywa		851 787	793 145
Pasywa			
Kapitał własny			
	12		
Kapitał zakładowy		12 503	12 503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		2 853	1 571
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		388 843	369 974
Razem kapitał własny/ Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej ogółem		552 745	532 593
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	13	275 942	118 676
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		714	5 671
Pożyczki od jednostek zależnych	11	12 089	-
-Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy wyceniane według zamorty-zowanego kosztu	14	-	19 519
Razem zobowiązania długoterminowe		288 744	143 866
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje	13	-	99 834
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	13	9 129	6 810
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	15	1 169	3 967
Zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy wyceniane według zamorty-zowanego kosztu	14	-	6 074
Razem zobowiązania krótkoterminowe		10 299	116 685
Razem zobowiązania		299 042	260 551
Razem kapitał własny i zobowiązania		851 787	793 145

Noty zaprezentowane na stronach 8 do 29 stanowią integralną część Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku

Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok zakończony 31 grudnia		2024	2023
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży usług doradczych	4	11 780	12 817
Koszty ogólnego zarządu i administracji	5,6	(6 359)	(6 363)
Pozostałe przychody/(koszty)		(127)	(1 464)
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		5 295	4 989
Wynik jednostek po opodatkowaniu	9	66 314	74 460
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		71 608	79 449
Przychody finansowe	7	21 369	26 072
Koszty finansowe	7	(29 570)	(28 517)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		-	6 422
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej		(8 201)	3 977
Zysk/(strata) brutto		63 408	83 427
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)	8	4 194	(2 722)
Zysk za rok		67 602	80 705
Pozostałe całkowite dochody		-	-
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		67 602	80 705

Noty zaprezentowane na stronach 8 do 29 stanowią integralną część Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku

Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

W tysiącach złotych	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
Stan na dzień 1 stycznia 2024	12 503	150 278	1 571	(1 732)	369 973	532 593
Całkowite dochody:						
Zysk netto za okres zakończony 31 grudnia 2024	-	-	-	-	67 602	67 602
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	67 602	67 602
Płatności w formie akcji	-	-	1 282	-	-	1 282
Płatności dywidendy	-	-	-	-	(48 733)	(48 733)
Stan na dzień 31 grudnia 2024	12 503	150 278	2 853	(1 732)	388 843	552 745

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

Noty zaprezentowane na stronach 8 do 29 stanowią integralną część Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku

Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok zakończony 31 grudnia		2024	2023
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		67 602	80 705
Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Przychody finansowe	7	(20 162)	(25 267)
Koszty finansowe	7	28 481	27 746
Amortyzacja		-	2
Wycena umowy SAFE		-	(6 422)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych		(118)	(805)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	8	(4 194)	2 351
Wynik na sprzedaży jednostki zależnej		224	-
Odpis aktualizujący wartość rozliczeń międzyokresowych		77	-
Płatności w formie akcji		1 282	1 571
Zysk netto jednostek zależnych	9	(66 314)	(74 460)
Podsuma		6 878	5 421
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		376	542
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych		9 050	(9 413)
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(2 798)	1 819
Podsuma		13 506	(1 631)
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(1 034)	-
Odsetki zapłacone		(22 322)	(22 622)
Odsetki otrzymane		25 444	17 752
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		15 593	(6 502)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	10	(585)	(14 200)
Spląty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	10	35 015	58 002
Inwestycje w jednostkach zależnych netto	9	-	(5)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		34 430	43 797
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wypłata dywidendy	12	(48 733)	-
Zaciągnięcie pożyczek otrzymanych od j. zależnych	11	14 000	-
Splata pożyczek otrzymanych od j. zależnych	11	(2 335)	-
Splata zobowiązania finansowego wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	14	(27 232)	(40 000)
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji	13	195 630	59 137
Wykup obligacji	13	(139 886)	(40 000)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(8 556)	(20 863)
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		41 467	16 433
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		22 830	6 397
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia		64 296	22 830

Noty zaprezentowane na stronach 8 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 2024 r., które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 12 marca 2025 roku.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała Spółkę pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), w której posiadała ponad 70% akcji. Na dzień 31 grudnia 2024 roku spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcji (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowiły akcje własne Spółki.

Należy jednak wskazać, że opisany powyżej stan akcjonariatu jest wynikiem reorganizacji A. Luzon Group oraz związanych z nią zmian, jakie miały miejsce w styczniu 2024 roku. Mianowicie na dzień 31 grudnia 2023 roku A. Luzon Group kontrolowała 100% akcji Spółki, w ten sposób, że bezpośrednio posiadała 32,98% akcji Spółki, oraz 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 16 stycznia 2024 roku akcje Spółki posiadane bezpośrednio przez A. Luzon Group (ok. 32,98% kapitału zakładowego) zostały przeniesione na spółkę Luzon Ronson Properties Ltd. (która została utworzona w ramach reorganizacji działalności A. Luzon Group). Następnie A. Luzon Group w dniu 25 stycznia 2024 roku zbyła całość posiadanych udziałów. Beneficjentem rzeczywistym oraz podmiotem dominującym najwyższego szczebla 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 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku.

Nazwa podmiotu		Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
			31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:				
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. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
6	Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
7	Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
8	Ronson Development South Sp. z o.o. ⁽²⁾	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%
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. ⁽³⁾	2021	-	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%

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku

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 2024	31 grudnia 2023
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:				
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.	2022	100%	100%
28	Ronson Development SPV14 Sp. z o.o.	2023	100%	100%
29	Ronson Development SPV15 Sp. z o.o.	2023	100%	100%
30	Ronson Development SPV16 Sp. z o.o.	2023	100%	100%
31	Ronson Development SPV17 Sp. z o.o. w organizacji ⁽⁴⁾	2024	100%	-
32	Ronson Development SPV18 Sp. z o.o. w organizacji ⁽⁴⁾	2024	100%	-
33	Ronson Development SPV19 Sp. z o.o. w organizacji ⁽⁴⁾	2024	100%	-
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:				
34	Ronson Development Sp z o.o. – Estate Sp.k.	2007	100%	100%
35	Ronson Development Sp z o.o. – Horizon Sp.k.	2007	100%	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 Partner 2 Sp. z o.o. – Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
39	LivinGO Ursus Sp. z o.o.	2022	100%	100%
40	Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
41	Ronson Development Sp. z o.o. – Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
42	Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. – Nowe Warzymice Sp. k	2011	100%	100%
43	Ronson Development Sp. z o.o. – Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
44	Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
45	Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
46	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
47	Ronson Development Sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
48	Ronson Development Sp. z o.o. – City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
49	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
50	Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	100%	100%
51	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
52	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
53	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
54	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
55	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
56	Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
57	Bolzanus Limited (siedziba spółki zarejestrowana na Cyprze)	2013	100%	100%
58	Park Development Properties Sp. z o.o. – Town Sp.k.	2007	100%	100%
59	Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
60	Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
61	Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
62	Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
63	Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
64	Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
65	Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
66	Tywyn Sp. z o.o.	2018	100%	100%
c. Jednostki współkontrolowane:				
67	Coralchief Sp. z o.o.	2018	50%	50%
68	Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp. k.	2016	50%	50%
69	Ronson IS Sp. z o.o.	2009	50%	50%
70	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) 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.

(3) 100% udziałów w Ronson Development SPV1 Sp. z o.o. zostało sprzedanych przez Spółkę w dniu 15 października 2024 roku.

(4) Spółka w organizacji.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

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 2025 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.

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu Jednostkowego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

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

- Zmiany do MSR 1 – „Prezentacja sprawozdań finansowych”
- Zmiany do MSR 7 – „Rachunek Przepływów Pieniężnych” – Ujawnienie ustaleń finansowych z dostawcami ("ustalenia finansowe z dostawcami")
- Zmiany do MSR 16 „Leasing”

Wpływ powyższych zmian standardów oraz interpretacje był przedmiotem analizy Zarządu. W oparciu o wykonaną analizę powyższe zmiany nie mają wpływu na Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie obowiązują

Opublikowano nowe standardy rachunkowości oraz ich interpretacje, które nie obowiązują jeszcze dla okresów sprawozdawczych 2024 roku i nie zostały wcześniej przyjęte przez Grupę. Oczekuje się, że standardy te, poza opisanym poniżej MSSF 18, nie będą miały istotnego wpływu na jednostkę lub Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych oraz na przewidywalne przyszłe transakcje.

MSSF 18 "Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych" – w kwietniu 2024 r. Rada wydała nowy standard, MSSF 18 "Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych". Standard ma zastąpić MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 roku. Zmiany w zastąpionym standardzie dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysków lub strat, wymaganych ujawnień dla niektórych miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych. Opublikowany standard będzie obowiązywał dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Na dzień sporządzenia niniejszego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego, zmiany do standardu nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską. Na podstawie analizy Zarządu, powyższy standard może mieć istotny wpływ na prezentacyjny aspekt Sprawozdania Finansowego.

b) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji jednostkowego Sprawozdania Finansowego

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

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

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 2 – Zasady rachunkowości

c) Zastosowanie szacunków i osądów

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

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

Test na utratę wartości przeprowadza się, gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych.

Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności w przypadku jednostek zależnych, które nie prowadziły 31 grudnia 2024 roku 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 2023 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

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Istotne zasady (polityki) rachunkowości

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.

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.

Zyski lub straty są wykazywane w rachunku zysków i strat w momencie, kiedy nastąpiło wygaśnięcie zobowiązania oraz poprzez amortyzację przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej dokonywana jest amortyzacja wszelkich prowizji i innych kosztów transakcyjnych. Amortyzacja obliczona na podstawie efektywnej stopy procentowej prezentowana jest w rachunku zysków i strat.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Istotne zasady (polityki) rachunkowości**Zobowiązania 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
	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 wpływ 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.

(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.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 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.

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.

Spadek przychodów o 1,0 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2024 w porównaniu do roku zakończonego 31 grudnia 2023 wynika głównie ze spadku przychodów z tytułu usług świadczonych w związku z zarządzaniem realizacją inwestycji z kwoty 12,8 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 do 11,8 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2023, co jest w głównej mierze wynikiem aktywności na rynku nieruchomości, a także liczbą i wielkością zakończonych i rozpoczętych projektów.

Nota 5 – Koszty ogólnego zarządu

Za rok zakończony 31 grudnia	2024	2023
W tysiącach złotych (PLN)		
Usługi obce	1 538	813
Wynagrodzenia	4 172	4 893
Inne	649	620
Razem	6 359	6 363

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

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	2024	2023
W tysiącach złotych (PLN)		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	240	120
Premia dla Zarządu	95	50
Suma pośrednia – Pani Karolina Bronszewska	335	170
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	264	264
Premia dla Zarządu	105	95
Inne ⁽¹⁾	132	132
Suma pośrednia – Pan Yaron Shama	501	491
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	180	240
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	267	475
Suma pośrednia – Pan Andrzej Gutowski	447	715
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1 499	1 164
Premia dla Zarządu	-	704
Płatności w formie akcji	1 282	1 571
Suma pośrednia – Pan Boaz Haim	2 781	3 439
Razem	4 064	4 815

(1) Transakcje z podmiotami powiązanymi.

Świadczenia na rzecz członków Rady Nadzorczej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2024	2023
W tysiącach złotych (PLN)		
Pan Ofer Kadouri (data pierwszego powołania: 1 marca 2017 roku)	54	58
Pan Alon Kadouri (data pierwszego powołania: 1 marca 2017 roku)	54	58
Razem	108	116

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 2024 oraz 2023 wyniosła odpowiednio 109 tysięcy złotych (25,3 tysiąca euro) oraz 116 tysięcy złotych (25,3 tysiąca euro). W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku Spółka zapłaciła składki ZUS od ww. wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej w łącznej w kwocie 19,2 tysiąca złotych.

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

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 7 – Przychody i koszty finansowe netto

Za rok zakończony 31 grudnia W tysiącach złotych (PLN)	2024	2023
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	18 829	24 325
Odsetki od lokat bankowych	1 332	942
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	1 208	805
Przychody finansowe	21 369	26 072
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(23 994)	(24 133)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	(424)	-
Oplaty bankowe	(435)	(39)
Strata z tytułu odwrócenia współczynnika dyskontowego od zobowiązania wycenianego wg zamortyzowanego kosztu	(1 852)	(1 262)
Oplaty i prowizje od obligacji wycenione wg zamortyzowanego kosztu	(1 775)	(2 312)
Inne	(1 089)	(771)
Koszty finansowe	(29 570)	(28 517)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	-	6 422
Przychody/(koszty) finansowe netto	(8 201)	3 978

Nota 8 – Podatek dochodowy

Za rok zakończony 31 grudnia W tysiącach złotych	2024	2023
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	764	374
Bieżący podatek dochodowy razem	764	374
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(4 958)	1 267
Straty podatkowe wykorzystanie/(rozpoznanie)	-	1 081
Odroczony podatek dochodowy razem	(4 958)	2 348
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem	(4 194)	2 722

Nota 9 – Inwestycje w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki są wyceniane według metody aktywów netto.

Za rok zakończony 31 grudnia W tysiącach złotych	2024	2023
Stan na początek roku	519 740	445 275
Inwestycje w spółkach zależnych	5	5
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	(5)	-
Zysk netto jednostek zależnych za rok	66 314	74 460
Stan na koniec roku	586 054	519 740

W roku 2024 Spółka utworzyła trzy nowe spółki zależne. Na dzień 31 grudnia 2024 Spółki te pozostają w stanie organizacji.

W okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku Spółka uzyskała zabezpieczenie obligacji w formie hipoteki od spółek zależnych w kwocie 771 tysięcy złotych.

Spółka posiada bezpośrednio i pośrednio udziały w 70 jednostkach zależnych na dzień 31 grudnia 2024 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.

W dniu 15 października 2024 zawarła umowę sprzedaży spółki zależnej Ronson Development SPV1 Sp. z o.o. (SPV1) za cenę równą wartości nominalnej udziałów w tej spółce. Spółka ta była właścicielem i użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Warszawie, w dzielnicy Wola, przy czym SPV1 zapłaciła za te nieruchomości jedynie część ceny wymaganej do zapłaty podatku VAT, który następnie został do SPV1 zwrócony.

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Zmiany pożyczek udzielonych jednostkom zależnym przedstawia poniższa tabela:

Za rok zakończony 31 grudnia	2024	2023
W tysiącach złotych		
Stan na początek okresu	240 294	276 581
Udzielone pożyczki	585	14 200
Splaty pożyczek	(35 015)	(58 002)
Naliczone odsetki	18 829	24 325
Splaty odsetek	(24 111)	(16 809)
Stan na koniec roku razem	200 582	240 294
Aktywa krótkoterminowe	37 092	33 853
Aktywa długoterminowe	163 490	206 441
Stan na koniec roku razem	200 582	240 294

Pożyczki na 31 grudnia 2024:

W tysiącach złotych	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Ronson Development Skyline	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2026	4 350	6 012	(9 326)	1 036
Tras 2016 (Nova Królikarnia B.V.)	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2027	151	2 543	-	2 693
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2028	993	2 095	-	3 089
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2028	5 466	2 936	-	8 402
Tras 2016 (Nova Królikarnia B.V.)	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2027	5 300	2 164	-	7 464
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2028	20 000	8 885	-	28 885
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2025	3 696	63	-	3 759
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2025	4 999	86	-	5 085
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2025	499	9	-	508
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2025	602	10	-	612
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2025	6 999	120	-	7 119
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2025	2 474	42	-	2 517
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2025	7 199	123	-	7 322
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2025	9 999	171	-	10 170
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2026	44 244	880	(750)	44 374
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2026	43 374	1 870	-	45 244
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2026	11 600	2 248	-	13 848
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2027	7 499	327	-	7 826
Ronson Development SPV 10 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2028	65	5	-	70
Ronson Development SPV 6 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2028	25	2	-	27
Ronson Development SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2028	115	9	-	124
Ronson Development Universal Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2028	240	18	-	258
Ronson Development SPV 7 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2028	130	10	-	140
Ronson Development Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2028	10	1	-	11
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym razem				180 030	30 628	(10 076)	200 582

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Pożyczki na 31 grudnia 2023:

W tysiącach złotych	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	Wibor 6M + 3,2%	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
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym razem				214 460	35 910	(10 076)	240 294

Spółka ocenia ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jako minimalne. Wszystkie pożyczki zostały udzielone w ramach jednej Grupy, której głównym udziałowcem jest Ronson SE, która jako główna spółka w Grupie zarządza swoimi spółkami zależnymi. Pożyczki są niezabezpieczone. Wszystkie nowe pożyczki zostały udzielone na podobnych zasadach, jakie zaprezentowano w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku (dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 10 do Sprawozdania Finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku). Wartość godziwa otrzymanych i udzielonych pożyczek nie różni się istotnie od jej wartości bilansowej.

Nota 11 – Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych (pośrednio i bezpośrednio) w roku zakończonym 31 grudnia 2024 oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023:

W tysiącach złotych (PLN)	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023
Stan na początek okresu	-	-
Otrzymane pożyczki	14 000	-
Spląty pożyczek	(2 124)	-
Naliczone odsetki	424	-
Spląty odsetek	(212)	-
Stan na koniec roku razem	12 089	-
Pasywa długoterminowe	12 089	-
Stan na koniec roku razem	12 089	-

Pożyczki otrzymane na 31 grudnia 2024:

W tysiącach złotych	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki	Wartość bilansowa
Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 3.2%	2028	11 876	212	12 089
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym razem				11 876	212	12 089

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Kapitał własny**Kapitał zakładowy**

Kapitał zakładowy Spółki wynosi trzy miliony dwieście osiemdziesiąt tysięcy dwieście szesnaście euro i dwadzieścia sześć eurocentów (3.280.216,26 €) i dzieli się na sto sześćdziesiąt cztery miliony dziesięć tysięcy osiemset trzynaście (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 2024 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 2023 rok

W dniu 14 sierpnia 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o zmianie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 czerwca 2024 roku w sprawie podziału zysku netto za rok 2023 w taki sposób, że na wypłatę dywidendy Akcjonariuszom Spółki przeznaczono łączną kwotę 48,7 miliona złotych. Dywidenda została wypłacona dnia 27 sierpnia 2024 roku. Pozostała część zysku netto tj. 32,0 miliona złotych, zgodnie z pierwotną uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 czerwca 2024 roku w sprawie podziału zysku netto za rok 2023, została pozostawiona w Spółce niepodzielona.

Proponowany podział wyniku

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania do publikacji Zarząd Ronson Development SE nie podjął uchwały w sprawie propozycji podziału zysku netto za 2024 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 rezerwowy (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.

Poniższa tabela przedstawia akcje własne posiadane przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku:

W złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Liczba akcji	164 010 813	164 010 813
Kapitał zakładowy	12 503 000	12 503 000
Akcje własne	1 567 954	1 567 954
Wartość akcji własnych	(1 731 716)	(1 731 716)
% wszystkich akcji	0,96%	0,96%

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

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 ILS, za cenę wykonania wynoszącą 0,2 ILS (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) na dzień 28 listopada 2024 – 40% Opcji zostało przyznane, ale nie zrealizowane
- (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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Zobowiązania finansowe

Płatności w formie akcji

Zakładając, że wszystkie Opcje zostaną wykonane, Pan Haim będzie posiadał około 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group przy założeniu pełnego rozwodnienia. Program Opcji przewiduje korekty związane z przydziałem opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w A. Luzon Group (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 oraz 1,3 mln PLN w trakcie trzech kwartałów 2024 roku. 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.

Obligacje

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2024	2023
W tysiącach złotych (PLN)		
Bilans otwarcia	225 320	203 370
Wykup obligacji	(139 886)	(40 000)
Umorzenie obligacji przy nowej emisji ⁽¹⁾	(20 114)	-
Wpływy z obligacji (wartość nominalna)	220 000	60 000
Koszty emisji	(4 343)	(863)
Zamortyzowany koszt emisji	1 775	1 262
Odsetki naliczone	23 994	24 134
Odsetki spłacone	(21 675)	(22 583)
Bilans zamknięcia	285 071	225 320
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	9 129	106 644
Zobowiązania długoterminowe	275 942	118 676
Bilans zamknięcia	285 071	225 320

(1) W dniu emisji nowej serii P2023A część obligacji V została umorzona. W dniu emisji nowej serii Y część obligacji W została umorzona. Więcej informacji znajduje się w Nocie 20.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku wszystkie kowenanty były spełnione. Biorąc pod uwagę prognozy finansowe, Zarząd ocenia, że w 2025 roku kowenanty finansowe nie zostaną naruszone.

Istotne różnice pomiędzy opublikowanymi przez Spółkę informacjami dotyczącymi prognozy zobowiązań finansowych Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r. a wynikami Spółki w zakresie zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2024 r.

W dniu 31 grudnia 2023 roku, wypełniając ustawowy obowiązek wynikający z art. 35 ust. 1a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), Spółka opublikowała na swojej stronie internetowej prognozę zobowiązań finansowych Spółki, tj. szacunkową wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu oraz szacunkową strukturę finansowania rozumianą jako wartość i procentowy udział ww. zobowiązań w sumie pasywów bilansu Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Zgodnie z art. 35 ust. 1b w związku z ust. 1c Ustawy o Obligacjach, Spółka wskazuje i wyjaśnia poniżej istotne różnice pomiędzy opublikowaną informacją o prognozie zobowiązań finansowych Spółki a zobowiązaniami finansowymi Spółki wykazanymi w księgach rachunkowych Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku.

W tysiącach złotych (PLN)	Za rok zakończony 31 grudnia 2024			
	Prognoza	Realizacja	Różnica	
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	225 463	285 071	59 608	26%
Zobowiązanie finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu	20 131	-	(20 131)	(100%)
Razem	245 594	285 071	39 477	16,07%
Procentowy udział w sumie pasywów zgodnie z bilansem Spółki	29,59%	33,47%		

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Zobowiązania finansowe

Istotne różnice pomiędzy opublikowanymi przez Spółkę informacjami dotyczącymi prognozy zobowiązań finansowych Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r. a wynikami Spółki w zakresie zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2024 r.

Wskazane powyżej różnice wynikają ze zmian planów Grupy, warunków rynkowych oraz z decyzji Zarządu podjętych w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku:

- Saldo emisji dłużnych papierów wartościowych składa się z wyemitowanych obligacji i odsetek od tych obligacji, wyższa realizacja wynika głównie z wyższej emisji serii Y w kwocie 160 mln zł w związku z wyższym popytem i dobrą koniunkturą na rynku obligacji, część wpływów z obligacji została przeznaczona na wcześniejszą spłatę innych serii obligacji o wyższych marżach odsetkowych;
- Zobowiązanie wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu zostało spłacone szybciej niż przewidywała pierwotna umowa, ze względu na dobrą sytuację finansową Grupy oraz podpisany aneks.

Nota 14 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

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

Zawarcie porozumienia wynika z faktu, że Spółka zdecydowała, że w okresie wskazanym w Umowach SAFE nie będzie ubiegać się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie.

Na podstawie porozumienia Spółka zobowiązała się zwrócić Grupie Luzon otrzymane od Inwestorów finansowanie na podstawie Umów SAFE w łącznej kwocie 60 mln ILS (sześćdziesiąt milionów szekli izraelskich), w celu zaspokojenia roszczeń Grupy Luzon wobec Spółki wynikających z Umów SAFE i obowiązującego prawa izraelskiego. Na podstawie oceny Zarządu Spółki stwierdzono, że podpisanie umowy z dnia 25 maja 2023 r. skutkowało wygaśnięciem zobowiązania wobec inwestorów i ujęciem nowego zobowiązania wobec Luzon Group, które zostało ujęte jako zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy stopie zdyskontowanych przepływów pieniężnych w wysokości 7,14% rocznie. Płatności na rzecz Grupy Luzon w łącznej kwocie 40 mln złotych (ok. 34,3 mln ILS) zostały dokonane w maju i listopadzie 2023 roku.

W dniu 14 marca 2024 r. został podpisany nowy aneks dotyczący wcześniejszego uregulowania zobowiązania wobec akcjonariusza, które zgodnie z nowym aneksem stałoby się wymagalne w kwietniu 2024 roku. Na tej podstawie Grupa rozpoznała 1,9 mln złotych kosztów finansowych z tytułu odwrócenia dyskonta od zamortyzowanego kosztu w związku ze zmianą założenia dotyczącego terminu spłaty i było traktowane jako modyfikacja pierwotnego zobowiązania.

W dniu 5 kwietnia 2024 r. zobowiązanie finansowe wobec akcjonariuszy zostało w pełni uregulowane.

Poniższa tabela przedstawia zmianę stanu nowego zobowiązania wobec Grupy Luzon za okres od 31 grudnia 2023 r. do końca okresu sprawozdawczego, tj. 31 grudnia 2024 r:

Inwestor	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 31.12.2023 [w złotych]	Spłata zobowiązania [w złotych]	Kosz finansowy dotyczący współczynnika dyskontowego [w złotych]	Koszt finansowy dotyczący różnic kursowych [w złotych]	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 31.12.2024 [w złotych]
Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.	25 592 623	(27 231 660)	1 851 769	(212 732)	-
Część długoterminowa	19 519 018				
Część krótkoterminowa	6 073 604				

Poniższa tabela przedstawia zmianę stanu nowego zobowiązania wobec Grupy Luzon za okres od 25 maja 2023 r. do końca poprzedniego okresu sprawozdawczego, tj. 31 grudnia 2023 r

Inwestor	Wartość zobowiązania według zamortyzowanego kosztu 25.05.2023 [w złotych]	Data rozpoznania zobowiązania	Spłata 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	885 677	25 592 623
					Część długoterminowa	19 519 018
					Część krótkoterminowa	6 073 604

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Nota 15 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2024	2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	1 169	3 967
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne razem	1 169	3 967

Na saldo składają się głównie zobowiązania z tytułu podatku VAT oraz rezerwy dotyczące wynagrodzenia i bonusów Zarządu.

Nota 16 – Zobowiązania i należności warunkowe

Gwarancje dostarczone przez Spółkę

Poniższa tabela przedstawia gwarancje dostarczone przez Spółkę bankom na dzień 31 grudnia 2024 oraz 31 grudnia 2023 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 2024
PKO Bank Polski S.A.	2 118	–
Razem	2 118	–

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

Nota 17 – Transakcje z jednostkami powiązanymi

W latach obrotowych zakończonych odpowiednio dnia 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 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, opłaty za zarządzanie, pożyczki otrzymane i udzielone, przychody oraz wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej. Szczegóły, co do tych transakcji ujawnione są w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

Nota 18 – 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 wykorzystują 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 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 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 jakiegokolwiek 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.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko kredytowe

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.

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 2024 roku była następująca:

Na dzień	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	363	9 413
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	200 582	240 294
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	64 296	22 830
Razem	265 241	272 537

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 2024 oraz 31 grudnia 2023 należności i zobowiązania handlowe wyrażone w walutach obcych były nieistotne.

(ii) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółka nie zawarła żadnych transakcji dłużnych ze stałą stopą procentową w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 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 było na lata 2023 i 2024. W dniu 25 października 2023 roku. 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.

Komitet Sterujący Krajowej Grupy Roboczej (KS KGR) powołany w związku z reformą benchmarku, na posiedzeniach w dniach 21 listopada 2024 r. i 6 grudnia 2024 r., przeprowadził dyskusję i podjął decyzję o wyborze proponowanego indeksu oznaczonego nazwą techniczną WIRF- i opartego na niezabezpieczonych depozytach instytucji kredytowych i finansowych jako ostatecznego wskaźnika referencyjnego stóp procentowych, który zastąpi wskaźnik referencyjny WIBOR. Administratorem WIRF – zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu w sprawie wskaźników referencyjnych (BMR) będzie GPW Benchmark S.A., spółka zarejestrowana w Europejskim Urzędzie Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA). Tym samym KS KGR dokonał przeglądu i modyfikacji swojej poprzedniej decyzji o wyborze WIRON (pierwotnie: WIRD) w oparciu o powody przedstawione poniżej i wspomniane w poprzednich komunikatach KGR. Decyzja KS KGR była zgodna z przeważającymi opiniami uczestników rynku wyrażonymi podczas dodatkowej rundy konsultacji publicznych.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko rynkowe

(ii) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Na poparcie wysokich ocen proponowanego indeksu WIRF uczestnicy konsultacji publicznych wskazywali przede wszystkim na jednorodność puli kwalifikujących się transakcji, relatywnie niską zmienność proponowanego indeksu oraz najwyższe prawdopodobieństwo stworzenia aktywnego rynku instrumentów pochodnych dla takiego ostatecznego indeksu i w efekcie struktury terminowej stóp procentowych. Zwrócono również uwagę, że proponowany indeks WIRF charakteryzuje się najniższym wolumenem, ale wciąż adekwatną pulą kwalifikujących się transakcji.

Kolejnym krokiem dla KGR będzie aktualizacja mapy drogowej w ramach bieżącego harmonogramu działań mających na celu zastąpienie benchmarku WIBOR ostatecznym benchmarkiem WIRF –, którego ostateczna nazwa ma zostać wybrana w toku dalszych prac.

WIRF – ma docelowo stać się kluczowym wskaźnikiem referencyjnym stóp procentowych zdefiniowanym w BMR, który będzie mógł być stosowany w umowach finansowych (np. umowach kredytowych), instrumentach finansowych (np. dłużnych papierach wartościowych lub instrumentach pochodnych) oraz przez fundusze inwestycyjne (np. do ustalania opłat za zarządzanie aktywami).

Działania Krajowej Grupy Roboczej pod przewodnictwem Komitetu Sterującego mają na celu zapewnienie rzetelności, przejrzystości i dokładności w procesie wyznaczania i stosowania nowego wskaźnika referencyjnego stóp procentowych.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka posiada dwie serie obligacji, serię P2023A w kwocie 60 mln złotych z terminem wykupu 15 sierpnia 2027 roku oraz serię Y w kwocie 160 mln złotych spłacaną w dwóch transzach 80 mln złotych do 24 marca 2028 roku oraz 80 mln złotych do 24 września 2028 roku.

Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

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 współników.

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności

Na dzień 31 grudnia 2024							
W tysiącach złotych (PLN)	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	Do 1 roku	1–2 lata	2–5 lat	Więcej niż 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową							
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		0,00%	296	296	–	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		2,70%	64 000	64 000	–	–	–
Gwarancje dostarczone przez Spółkę	16	0,00%	2 118	2 118	–	–	–
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową							
Pożyczki od jednostek zależnych	11	Wibor 6M + 3,20%	12 089	–	–	12 089	–
Obligacje ze zmienną stopą procentową	13	Wibor 6M + 3,30%–4,20%	(285 071)	(9 129)	(59 568)	(216 373)	–
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	Wibor 6M + 3,20%–4,00%	200 582	37 092	104 502	58 988	–

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko rynkowe

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności

Na dzień 31 grudnia 2023							
W tysiącach złotych (PLN)	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	Do 1 roku	1-2 lata	2-5 lat	Więcej niż 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową							
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	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową							
Obligacje ze zmienną stopą procentową	13	Wibor 6M + 3,50%-4,30%	(225 320)	(106 644)	(59 395)	(59 281)	-
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	Wibor 6M + 3,20%-4,00%	239 837	33 853	76 282	129 702	-

Analiza wrażliwości stopy procentowej i płynności Spółki

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2024		Na dzień 31 grudnia 2023	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	2 006	(2 006)	2 398	(2 398)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 730)	2 730	(2 253)	2 253
Razem	(724)	724	145	(145)
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	2 006	(2 006)	2 398	(2 398)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(2 730)	2 730	(2 253)	2 253
Razem	(724)	724	145	(145)

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 2024					
W tysiącach złotych (PLN)	Do 1 roku	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania					
Obligacje (kapitał)	-	59 568	216 374	-	275 942
Odsetki od obligacji	26 490	26 472	31 462	-	84 424
Razem zobowiązania	26 490	86 040	247 836	-	360 366

Ryzyko inflacyjne

Na dzień 31 grudnia 2023					
W tysiącach złotych (PLN)	Do 1 roku	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania					
Obligacje (kapitał)	99 834	59 396	59 280	-	218 510
Odsetki od obligacji	21 315	4 153	1 270	-	26 738
Razem zobowiązania	121 149	63 549	60 550	-	245 248

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w grudniu 2024 r. wyniósł 4,7% w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku i w porównaniu ze stopą inflacji wynoszącą 4,9% na koniec trzeciego kwartału 2024 roku.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady**Ryzyko inflacyjne**

Koszty były stabilne w przypadku żywności i napojów bezalkoholowych (4,8%) oraz łączności (4,1%), podczas gdy deflacja zmniejszyła się w przypadku transportu (-3,3% vs -4,1%). Ponadto ceny napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych spadły (3,3% wobec 3,9%), rekreacji i kultury (5,5% wobec 6,1%), edukacji (9,2% wobec 9,3%), restauracji i hoteli (6,8% wobec 7%) oraz różnych towarów i usług (3,1% wobec 3,3%). Z drugiej strony, koszty wzrosły w szybszym tempie w przypadku mieszkań i usług komunalnych (10,1% vs 9,9%) oraz zdrowia (5,5% vs 5,3%). W ujęciu miesięcznym ceny konsumpcyjne w grudniu 2024 r. zatrzymały się w miejscu, w porównaniu z 0,5% w poprzednim miesiącu i wstępnymi szacunkami na poziomie 0,2%.

W 2022 roku Rada Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego (NBP) 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 31.12.2024 roku wyniosły 28,1 mln złotych w porównaniu do 28,1 mln złotych w roku zakończonym 31.12.2023 roku. Począwszy od stycznia 2024 r. oprocentowanie referencyjne (WIBOR) ustabilizowało się na poziomie 5,85% i do końca 2024 r. odnotowało poziom 5,80% (WIBOR 6M).

Istotność powyższego czynnika ryzyka Spółka ocenia jako wysoką, ponieważ jego wystąpienie miało istotny, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki i jej podmiotów zależnych 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.

Wpływ wojny w Ukrainie na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

W 2022 roku światową gospodarkę osłabiły zakłócenia w handlu w obszarze cen żywności i paliw w wyniku trwającej wojny na Ukrainie. W drugiej połowie 2022 roku aktywność w strefie euro pogorszyła się z powodu zakłóceń w łańcuchach dostaw, zwiększonych napięć finansowych oraz spadku zaufania konsumentów i indeksów biznesowych. Tendencja wzrostowa światowych cen ropy, gazu i węgla obserwowana od początku 2021 roku gwałtownie wzrosła po inwazji Rosji na Ukrainę z powodu sankcji nałożonych na Rosję, podnosząc inflację do poziomów niespotykanych w Europie od dziesięcioleci.

Według ostatnich publikacji Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), wzrost gospodarczy Polski w 2023 roku wyniósł 0,1%, co jest wynikiem zbliżonym do 27 krajów UE, ponieważ trwająca wojna na Ukrainie przyćmiła perspektywę ożywienia gospodarczego w Europie po pandemii. Po odbiciu w 2024 roku, polska gospodarka ma rosnąć w szybszym tempie w 2025 roku. Wzrost gospodarczy Polski w 2024 roku powinien oscylować wokół 2,9%, podczas gdy w UE Komisja optymistycznie prognozuje 1,3%.

Konsumpcja prywatna ma być głównym czynnikiem wzrostu, wspieranym przez szybko rosnące płace, zwiększone wydatki rządowe na wsparcie dla rodzin, poprawę nastrojów konsumentów i malejącą presję inflacyjną.

Przewiduje się, że pozytywny wkład spożycia publicznego wzrośnie, podczas gdy wkład inwestycji spadnie z powodu słabszych inwestycji prywatnych. Eksport netto ma mieć negatywny wpływ na wzrost, ponieważ rosnący popyt krajowy ma napędzać import przy słabym eksporcie. W 2023 roku globalne zmiany w handlu wywołane pandemią, rosyjską inwazją na Ukrainę i rywalizacją handlową z Chinami skłoniły UE do podjęcia własnych działań w celu wsparcia krajowego przemysłu.

W 2022 roku wojna w Ukrainie była kluczowym czynnikiem wpływającym na polską gospodarkę. Spowodowała ona wzrost inflacji związany w szczególności ze wzrostem cen energii i żywności. Poziom polskiej inflacji w raportowanym okresie znajdował się w ścisłej czołówce krajów Unii Europejskiej z 4,7% wzrostem w stosunku do roku ubiegłego.

Wpływ inflacji, choć malejący w ciągu 2024 roku, nie zmienił decyzji Rady Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego, przez co stopy procentowe pozostały na dość wysokim poziomie, co skutkowało dość wysokim poziomem odsetek od rat kredytowych dla kredytobiorców, a w konsekwencji pogorszeniem sytuacji wielu gospodarstw domowych (więcej informacji można znaleźć w akapicie Ryzyko inflacyjne).

Pomimo trwającego konfliktu zbrojnego między Ukrainą a Rosją, polski rynek nie odczuł negatywnego wpływu, a wyniki w 2024 roku w porównaniu do 2023 roku były znacznie lepsze.

Wstępne szacunki polskiego Urzędu Statystycznego (GUS) wskazują, że wzrost PKB Polski wyniósł 2,9% w 2024 roku, przyspieszając z zaledwie 0,1% w 2023 roku. Spożycie gospodarstw domowych wzrosło o 3,1% (spadek o 0,3% w 2023 roku), spożycie publiczne wzrosło o prawie 7% (4,0% w 2023 roku), podczas gdy inwestycje wzrosły o 1,3% (12,6% w 2023 roku).

W porównaniu do 2023 roku, kiedy to popyt był wspierany przez rządowy program dopłat do kredytów (BK2), ostatnie miesiące 2024 roku to czas względnego spokoju. Część potencjalnego popytu wciąż czeka – albo na kolejny program wsparcia dla osób kupujących mieszkanie po raz pierwszy, albo na znaczny spadek cen, który – jak dotąd – nie nadchodzi.

Oprocentowanie kredytów komercyjnych jest nadal bardzo wysokie, a buforzy ostrożnościowe dodatkowo ograniczają zdolność kredytową. Dodatkowo, najnowsze prognozy NBP dotyczące przyszłości stóp procentowych nie zapowiadają szybkich i znaczących zmian na rzecz poprawy sytuacji. Nie ma więc podstaw, by oczekiwać, że liczba nabywców korzystających z kredytów z rynkowym oprocentowaniem szybko wzrośnie.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 18 – Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Wpływ wojny w Ukrainie na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

Należy jednak zauważyć, że jeśli program dopłat do kredytów nie zostanie uchwalony, część nabywców wstrzymujących się z decyzjami prawdopodobnie rzuci się do banków po kredyty, chcąc sfinalizować od dawna odkładane transakcje. Tacy klienci mogą być jednak zmuszeni do zrewidowania swoich planów i wyboru np. mniejszego mieszkania lub położonego w mniej dogodnej lokalizacji. 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. 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.

Nota 19 – Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

Informacja o umowach dotyczących badania jednostkowego Sprawozdania Finansowego i ich wartości jest załączona poniżej:

Za rok zakończony 31 grudnia	2024	2023
W tysiącach PLN		
Wynagrodzenie z tytułu badania i przeglądów jednostkowego oraz skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	588	560
Inne usługi atestacyjne	85	181
Zwrot kosztów przeglądów ⁽¹⁾	-	(95)
Łączne wynagrodzenie z tytułu audytu	673	646

(1) W 2023 roku 50 % kosztów z tytułu przeglądu Spółki za pierwszy i trzeci kwartał zostały zwrócone przez głównego akcjonariusza Spółki.

Nota 20 – Inne zdarzenia w trakcie okresu

Emisja i wykup obligacji

W dniu 15 lutego 2024 roku został dokonany ostateczny (bezwarunkowy) przydział 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) Obligacji P2023A o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,00 zł (sześćdziesiąt milionów złotych). Obligacje P2023A zostały zaoferowane w drodze oferty publicznej, w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji objętego prospektem emisyjnym podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 lipca 2023 roku. Oprocentowanie Obligacji P2023A jest zmienne i ustalane na poziomie sześciomiesięcznej stopy WIBOR (WIBOR 6M) powiększonej o stałą marżę w wysokości 3,85%. Termin wykupu Obligacji P2023A został ustalony na 15 sierpnia 2027 roku. Obligacje P2023A nie mają formy dokumentu i są zdematerializowane. Obligacje P2023A są przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. – w ramach rynku Catalyst.

W dniu 7 lutego 2024 r. Spółka nabyła w celu umorzenia 14.859 obligacji serii V o wartości nominalnej 600 zł każda i łącznej wartości nominalnej 8.915 tys. zł. Posiadacze wykupionych Obligacji Serii V stali się obligatariuszami nowo wyemitowanych Obligacji Serii P2023A. Po wykupie pozostało 45.141 Obligacji Serii V z terminem wykupu w dniu 2 kwietnia 2024 roku.

W dniu 2 kwietnia 2024 roku Spółka dokonała wykupu wszystkich pozostałych Obligacji Serii V w liczbie 85.141 sztuk o wartości nominalnej 600 zł każda, zgodnie z terminem ich zapadalności, a także wypłaciła naliczone odsetki od tych Obligacji Serii V. Tym samym Obligacje Serii V zostały w całości wykupione.

W dniu 24 września 2024 roku dokonany został ostateczny (bezwarunkowy) przydział 160.000 (sto sześćdziesiąt tysięcy) Obligacji serii Y o łącznej wartości nominalnej 160.000.000 zł (sto sześćdziesiąt milionów złotych). Oprocentowanie Obligacji serii Y jest zmienne i ustalane na poziomie sześciomiesięcznej stopy WIBOR (WIBOR 6M) powiększonej o stałą marżę w wysokości 3,3%. Spłata obligacji nastąpi w dwóch ratach: (i) na koniec VII okresu odsetkowego (24 marca 2028 r.), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 50% pierwotnie wyemitowanych obligacji, oraz (ii) w dniu 24 września 2028 r., poprzez zapłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji. Obligacje serii Y były obejmowane wyłącznie za wkłady pieniężne. Obligacje serii Y nie mają formy dokumentu i są zdematerializowane. Obligacje serii Y są przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. – w ramach rynku Catalyst.

W dniach 24 oraz 25 września 2024 roku Spółka odkupiła w celu umorzenia Obligacje Serii W o łącznej wartości nominalnej 41.199.000 zł, z czego odkupienie 11 199 000 Obligacji Serii W nastąpiło bezgotówkowo (przez potrącenie z ceną emisyjną Obligacji Serii Y). Posiadacze wykupionych Obligacji Serii W stali się obligatariuszami nowo wyemitowanych Obligacji Serii Y. Po wykupie pozostało 58.801 Obligacji Serii W z terminem wykupu w kwietniu 2025 roku, przy czym 13 września 2024 roku Spółka postanowiła o całkowitym wykupie obligacji serii W na koniec VII okresu odsetkowego, tj. w dniu 15 października 2024 roku.

W dniu 15 października 2024 r. Spółka dokonała wykupu wszystkich istniejących 58.801 obligacji serii W Spółki o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, a także wypłaciła odsetki naliczone od tych obligacji. Ponadto, w odniesieniu do części obligacji, które nie podlegają obowiązkowej amortyzacji zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji Obligacji Serii W, Spółka wypłaciła premię z tytułu wcześniejszego wykupu przewidzianą w tych Warunkach. Tym samym obligacje serii W zostały w całości wykupione.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 20 – Inne zdarzenia w trakcie okresu

Ustanowienie zastawu na akcjach Spółki

W celu 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 tytułu umowy powierniczej zawartej w dniu 29 listopada 2023 r. pomiędzy Reznik Paz Nevo Trusts Ltd (spółką utworzoną i istniejącą zgodnie z prawem izraelskim z siedzibą w Tel Awiwie) jako powiernikiem i zastawnikiem.) oraz z umowy powierniczej zawartej w dniu 29 listopada 2023 r. pomiędzy Reznik Paz Nevo Trusts Ltd (spółką utworzoną i istniejącą zgodnie z prawem izraelskim z siedzibą w Tel Awiwie) jako powiernikiem i administratorem zastawu ("Zastawnik") a Luzon Ronson N.V., przysługującej posiadaczom tych papierów wartościowych i Zastawnikowi, w dniu 17 stycznia 2024 r., Luzon Ronson N.V., Luzon Ronson Properties Ltd. i Spółka zawarły umowy o ustanowienie zastawu rejestrowego na rzecz Zastawnika na wszystkich posiadanych przez nich akcjach w kapitale zakładowym Spółki. Zastawy te zostały ustanowione odpowiednio w dniach 23, 24 i 26 stycznia 2024 r. (data wpisu zastawów do rejestru zastawów).

W przypadku akcji własnych Spółki zastaw został ustanowiony na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 12 stycznia 2024 r. 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 (będących akcjami na okaziciela o wartości nominalnej 0,02 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 31.359,08 EUR, które stanowią około 0,96% kapitału zakładowego Spółki) do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 200.000.000 EUR (słownie: dwieście milionów euro). Ponadto Spółka otrzymała informację, że analogiczne umowy zastawu zostały podpisane przez akcjonariuszy zgodnie z prawem izraelskim.

Uchwalenie i wypłata dywidendy akcjonariuszom Spółki

W dniu 17 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za rok 2023 w kwocie 80.705.000 zł (osiemdziesiąt milionów siedemset pięć tysięcy złotych) w ten sposób, że postanowiło: (i) na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczyć kwotę 40.352.500 zł (czterdzieści milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych), (ii) pozostałą część zysku netto Spółki za 2023 rok tj. kwotę 40.352.500 zł (czterdzieści milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych) pozostawić w Spółce niepodzieloną.

Podział zysku w sposób określony powyżej został uzależniony od tego, że wypłata ta nie wpłynie na plany rozwojowe Spółki. Spełnienie lub niespełnienie tego warunku miało zostać stwierdzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki nie później niż do dnia 29 listopada 2024 roku. W przypadku wypłaty dywidendy, dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy został ustalony na 13 września 2024 roku, a termin wypłaty dywidendy na 12 grudnia 2024 roku.

Powyższa uchwała była zgodna z wnioskiem Zarządu Spółki w zakresie podziału zysku netto Spółki za rok 2023, a Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy wniosek Zarządu.

W dniu 14 sierpnia 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło następujące uchwały:

1. uchwałę w sprawie zmiany uchwały w sprawie podziału zysku netto za rok 2023 w zakresie:
 - (i) kwoty przeznaczonej na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki – na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczono łączną kwotę 48.732.857,70 zł (czterdzieści osiem milionów siedemset trzydzieści dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt siedem złotych i siedemdziesiąt groszy), co w związku z faktem, że Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych, które nie uprawniają do otrzymania dywidendy, oznaczało, że powyższa dywidenda na jedną akcję wyniosła 30 groszy,
 - (ii) dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy – listę akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy (dzień dywidendy) ustalono na 21 sierpnia 2024 roku, zaś termin wypłaty dywidendy na dzień 27 sierpnia 2024 roku;
2. uchwałę w sprawie stwierdzenia spełnienia warunku dotyczącego podziału zysku netto za rok 2023, tj., że wypłata dywidendy nie wpłynie na plany rozwojowe Spółki, z uwzględnieniem zmian określonych w uchwale opisanej w punkcie 1 powyżej.

Dywidenda została wypłacona akcjonariuszom Spółki zgodnie z powyższymi uchwałami.

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 20 – Inne zdarzenia w trakcie okresu***Sprzedaż spółki zależnej posiadającej nieruchomość***

W dniu 15 października 2024 zawarła umowę sprzedaży spółki zależnej Ronson Development SPV1 Sp. z o.o. (SPV1) za cenę równą wartości nominalnej udziałów w tej spółce. Spółka ta była właścicielem i użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Warszawie, w dzielnicy Wola, przy czym SPV1 zapłaciła za te nieruchomości jedynie część ceny wymaganej do zapłaty podatku VAT, który następnie został do SPV1 zwrócony.

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 2025