

# **Ronson Development SE**

Sprawozdanie Finansowe  
za rok obrotowy zakończony  
31 grudnia 2019 roku

## Spis treści

### Strona

#### **Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku**

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

## Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku

## Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Przychody z usług konsultingowych	5	6.456	9.281
Koszty ogólnego zarządu	6	(4.444)	(3.291)
Pozostałe koszty		(151)	(408)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>1.861</b>	<b>5.582</b>
Wynik jednostek zależnych po opodatkowaniu	10	18.944	11.382
<b>Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych</b>		<b>20.805</b>	<b>16.964</b>
Przychody finansowe		7.352	8.457
Koszty finansowe		(11.278)	(11.908)
<b>Zysk/ (strata) netto z działalności finansowej</b>	8	<b>(3.926)</b>	<b>(3.451)</b>
<b>Zysk brutto</b>		<b>16.879</b>	<b>13.513</b>
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)	9	535	(15)
<b>Zysk za rok</b>		<b>17.414</b>	<b>13.498</b>
Pozostałe całkowite dochody		-	-
<b>Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto</b>		<b>17.414</b>	<b>13.498</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)</b>		<b>163.689.616</b>	<b>164.010.813</b>
<i>W złotych (PLN)</i>			
<b>Zysk/(strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>		<b>0,106</b>	<b>0,082</b>

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 27 stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

## Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień 31 grudnia		2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
<b>Aktywa</b>			
Udziały w jednostkach zależnych	10	419.835	407.309
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	11	89.606	123.985
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	1.015	480
<b>Razem aktywa trwałe</b>		<b>510.456</b>	<b>531.774</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		107	187
Należności od jednostek zależnych		1.244	640
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	11	24.223	31.851
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		7.173	2.147
<b>Razem aktywa obrotowe</b>		<b>32.747</b>	<b>34.825</b>
<b>Razem aktywa</b>		<b>543.203</b>	<b>566.599</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(580)	-
Zyski zatrzymane		188.293	180.699
<b>Razem kapitał własny</b>	12	<b>350.494</b>	<b>343.480</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Obligacje	13	151.078	153.683
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>		<b>151.078</b>	<b>153.683</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Obligacje	13	36.891	51.864
Pożyczki od jednostek zależnych		3.309	3.309
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	14	1.431	14.263
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>41.631</b>	<b>69.436</b>
<b>Razem zobowiązania</b>		<b>192.709</b>	<b>223.119</b>
<b>Razem pasywa</b>		<b>543.203</b>	<b>566.599</b>

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 27 stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

## Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<u>Kapitał zakładowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej</u>	<u>Akcje własne</u>	<u>Zyski zatrzymane<sup>(1)</sup></u>	<u>Kapitał własny razem</u>
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2019</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	-	<b>180.699</b>	<b>343.480</b>
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2019	-	-	-	17.414	17.414
Wypłacone dywidendy (patrz Nota 12)	-	-	-	(9.820)	(9.820)
Wykup akcji własnych (patrz Nota 12)	-	-	(580)	-	(580)
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2019</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>(580)</b>	<b>188.293</b>	<b>350.494</b>

(1) W celu sfinansowania nabycia akcji własnych poprzez program nabywania akcji własnych został utworzony kapitał rezerwowy (w ramach zysków zatrzymanych) w kwocie 2.000 tys. złotych. Kapitał rezerwowy będzie stopniowo pomniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje. Kapitał rezerwowy na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniósł 1.420 tys. złotych i został zaprezentowany jako część zysków zatrzymanych

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<u>Kapitał zakładowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Kapitał własny razem</u>
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2018</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>175.108</b>	<b>337.889</b>
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2018	-	-	13.498	13.498
Nabycie udziałów mniejszościowych <sup>(1)</sup>	-	-	1.934	1.934
Wypłacone dywidendy (patrz Nota 12)	-	-	(9.841)	(9.841)
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2018</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>180.699</b>	<b>343.480</b>

(1) Dnia 10 października 2018 roku Grupa nabyła 18% udziałów w prawach własności oraz prawach głosu w Ronson Espresso Sp. z o.o. (dalej „Espresso”) od udziałowców mniejszościowych Espresso za kwotę 3.762 tys. złotych. Po transakcji Grupa Ronson stała się jedynym udziałowcem Espresso. Wartość księgową udziałów mniejszościowych na dzień nabycia wynosiła 5.696 tys. złotych. Zysk z tytułu transakcji wyniósł 1.934 tys. złotych i został zaprezentowany bezpośrednio w zyskach zatrzymanych.

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 27 stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

## Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk netto za rok	17.414	13.498
<i>Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>		
Przychody finansowe	8 (7.352)	(8.457)
Koszty finansowe	8 11.278	11.908
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	9 (535)	15
Wyniki netto jednostek zależnych w ciągu roku	10 (18.944)	(11.382)
<b>Suma pośrednia</b>	<b>1.861</b>	<b>5.582</b>
Zmniejszenie/(zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	80	(8)
Zmniejszenie/(zwiększenie) należności od jednostek zależnych	(604)	205
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych i rozliczeń międzyokresowych biernych	14 (12.832)	13.111
<b>Suma pośrednia</b>	<b>(11.495)</b>	<b>18.890</b>
Zapłacone odsetki	(10.408)	(10.857)
Otrzymane odsetki	8.013	3.479
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(13.890)</b>	<b>11.512</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	11 (46.916)	(82.000)
Splaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	11 88.254	14.700
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	10 6.418	62.500
Udziały w jednostkach zależnych	10 -	(2.071)
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>47.756</b>	<b>(6.871)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wykup akcji własnych	12 (580)	-
Wyplacone dywidendy	12 (9.820)	(9.841)
Splaty pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	-	(91)
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji	13 31.560	49.346
Wykup obligacji	13 (50.000)	(42.160)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(28.840)</b>	<b>(2.746)</b>
<b>Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>5.026</b>	<b>1.895</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia	2.147	252
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia</b>	<b>7.173</b>	<b>2.147</b>

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 27 stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 1. Informacje ogólne

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

Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski. Spółka sporządziła Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019, które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 10 marca 2020 roku.

Poniżej oraz na następnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie spółek wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<b>a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:</b>			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100%	100%
3 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
4 Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2002	100%	100%
5 Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100%	100%
6 Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100%	100%
7 Apartments Projekt Sp. z o.o.	2003	100%	100%
8 Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100%	100%
9 Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100%	100%
10 Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11 Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100%	100%
12 Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100%	100%
13 Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100%	100%
14 E.E.E. Development Sp. z o.o.	2005	100%	100%
15 Ronson Development Innovation Sp. z o.o.	2006	100%	100%
16 Ronson Development Wrocław Sp. z o.o.	2006	100%	100%
17 Ronson Development Capital Sp. z o.o.	2006	100%	100%
18 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
19 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
20 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
21 Ronson Development Village Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
22 Ronson Development Conception Sp. z o.o.	2007	100%	100%
23 Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100%	100%
24 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25 Continental Development Sp. z o.o.	2007	100%	100%
26 Ronson Development Universal Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
27 Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100%	100%
28 Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
29 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
30 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
31 Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100%	100%
32 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
33 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
34 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
35 Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o. w likwidacji	2010	100%	100%
36 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
37 Nova Królikarnia B.V. (Siedziba Spółki została zarejestrowana w Holandii)	2016	100%	100%

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

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

## 1. Informacje ogólne (c.d.)

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
38 AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
39 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
40 Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
42 Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
43 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
44 Destiny Sp. z o.o.	2007	100%	100%
45 Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100%	100%
46 Ronson Development Sp. z o.o. - EEE 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
50 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
52 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
55 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
56 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%
57 Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
58 RD 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
59 Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60 Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
61 Wrocław 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
62 E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
63 Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
64 Gemini 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
65 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
67 Ronson Development Sp. z o.o. - Continental 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
68 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
69 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
70 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
71 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
72 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
73 Ronson Development Sp. z o.o. - City 3 Sp.k.	2012	100%	100%
74 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
75 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
76 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 2 Sp.k.	2017	100%	100%
77 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2017	100%	100%
78 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
79 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
80 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
81 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
82 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
83 Ursus 2017 Sp. z o.o.	2017	100%	100%
84 Projekt City Sp. z o.o.	2017	100%	100%
85 Bolzanus Limited ( <i>Company with the registered office in Cyprus</i> )	2013	100%	100%
86 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
87 Tras Sp. z o.o.	2015	100%	100%
88 Pod Skocznią Projekt Sp. z o.o.	2015	100%	100%
89 District 20 Sp. z o.o.	2015	100%	100%
90 Arkadia Development Sp. z o.o.	2015	100%	100%
91 Królikarnia 2015 Sp. z o.o.	2015	100%	100%
92 Tras 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
93 Pod Skocznią Projekt 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
94 District 20 – 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
95 Arkadia Development 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
96 Królikarnia 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
97 Kroli Development Sp. z o.o.	2016	100%	100%
98 Park Development Properties Sp. z o.o.	2016	100%	100%
99 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
100 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
101 E.E.E. Development 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%



## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

## 1. Informacje ogólne (c.d.)

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
102 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
103 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
104 Darwen Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2017	100%	n.d.
105 Truro Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2017	100%	n.d.
106 Tregaron Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2017	100%	n.d.
107 Totton Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2017	100%	n.d.
108 Tring Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2017	100%	n.d.
109 Thame Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2017	100%	n.d.
110 Troon Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2017	100%	n.d.

(2) Spółki nabyte w ramach realizacji Umowy Pierwszej Opcji Kupna w dniu 5 kwietnia 2019 roku.

(3) Spółki nabyte w ramach realizacji Umowy Drugiej Opcji Kupna w dniu 7 października 2019 roku.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od dnia 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 31 grudnia 2019 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. (A. Luzon Group), a 0,41% akcji pozostaje własnością Spółki. Pozostałe 33,53% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiadała 674.900 akcji własnych (0,41%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Akcje	Na dzień 9 marca 2020	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2019	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2018
	Liczba akcji / % akcji		Liczba akcji / % akcji		Liczba akcji / % akcji
<b>Wyemitowane akcje:</b>	<b>164.010.813</b>	-	<b>164.010.813</b>	-	<b>164.010.813</b>
I.T.R. Dori B.V. <sup>(1)</sup>	108.349.187 66,06%	-	108.349.187 66,06%	20.900.000 12,74 p.p.	87.449.187 53,32%
RN Residential B.V. <sup>(1)(2)</sup>	- n/d	-	- n/d	(20.900.000) -12,74 p.p.	20.900.000 12,74%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,56%	-	23.884.091 14,56%	-	23.884.091 14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	n/d Pomiędzy 5%-10%	-	n/d Pomiędzy 5%-10%	-	n/d Pomiędzy 5%-10%
<b>Głosy</b>	<b>Na dzień 9 marca 2020</b>	<b>Zmiana liczby głosów<sup>(3)</sup></b>	<b>Na dzień 31 grudnia 2019</b>	<b>Zmiana liczby głosów<sup>(3)</sup></b>	<b>Na dzień 31 grudnia 2018</b>
	<b>Liczba głosów / % głosów</b>		<b>Liczba głosów / % głosów</b>		<b>Liczba głosów / % głosów</b>
<b>Liczba głosów<sup>(3)</sup>:</b>	<b>163.276.291</b>	<b>(59.622)</b>	<b>163.335.913</b>	<b>(674.900)</b>	<b>164.010.813</b>
I.T.R. Dori B.V. <sup>(1)</sup>	108.349.187 66,36%	- 0,02 p.p.	108.349.187 66,34%	20.900.000 13,02 p.p.	87.449.187 53,32%
RN Residential B.V. <sup>(1)(2)</sup>	- n/d	-	- n/d	(20.900.000) -12,74 p.p.	20.900.000 12,74%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,63%	- 0,01 p.p.	23.884.091 14,62%	- 0,06 p.p.	23.884.091 14,56%
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	n/d Pomiędzy 5%-10%	-	n/d Pomiędzy 5%-10%	-	n/d Pomiędzy 5%-10%

(1) Jednostki zależne A. Luzon Group.

(2) W wyniku restrukturyzacji A. Luzon Group, w czerwcu 2019 r. RN Residential B.V. została przejęta (przez połączenie) przez spółkę I.T.R. Dori B.V.

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

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 2. Zasady rachunkowości

#### a) Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Zarząd Spółki zaakceptował sprawozdanie finansowe Ronson Development SE z datą publikacji dnia 10 marca 2020 roku w języku angielskim i polskim (polska wersja jest wiążąca).

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

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

#### b) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

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

#### c) Zastosowanie szacunków i osądów

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

#### *Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi*

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

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 2. Zasady rachunkowości (c.d.)

#### c) Zastosowanie szacunków i osądów (c.d.)

##### *Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi (c.d.)*

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

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

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

Więcej szczegółów dotyczących podatków przedstawiono w Nocie 9.

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu Sprawozdania Finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku za wyjątkiem zmian przedstawionych poniżej.

- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujemnym podatkiem dochodowym* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 9 *Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 *Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 lub później,
- Zmiany do MSR 19 *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu* (opublikowano 7 lutego 2018) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 lub później.
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017* (opublikowano 12 grudnia 2017) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 lub później.

Powyższe zmiany zostały wprowadzone w załączonym Sprawozdaniu Finansowym w momencie wejścia w życie powyższych przepisów i nie miały znaczącego wpływu na ujawnione dane finansowe. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, które zostały opublikowane, lecz dotychczas nie weszły w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

Przedstawione poniżej zasady rachunkowości zostały zastosowane w sposób ciągły dla wszystkich okresów przedstawionych w niniejszym Sprawozdaniu Finansowym.

#### (a) Waluty obce

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

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

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

#### (b) Przychody z tytułu umów z klientami

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

#### (c) Instrumenty finansowe

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

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości (c.d.)

#### (c) Instrumenty finansowe (c.d.)

##### 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 finansowe według zamortyzowanego kosztu, Spółka wycenia aktywa finansowe przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i dokonuje analizy pod kątem odpisu z tytułu utraty wartości. Zyski i straty są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym nastąpiło usunięcie, zmiana lub utrata wartości aktywa. 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 dożywočním niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywoćnio). 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 dożywoćnim w każdym okresie sprawozdawczym. Spółka stosuje macierz rezerw opartą o dane historyczne, skorygowane o wpływ informacji dotyczących przyszłości, odpowiednią dla należności i otoczenia gospodarczego.

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości (c.d.)

#### Zobowiązania finansowe

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

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

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

Instrumenty finansowe klasyfikowane są do jednej z następujących kategorii:

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

#### Inwestycje w jednostkach zależnych

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

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości (c.d.)

#### (d) Kapitał własny

##### (i) Kapitał zakładowy

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

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

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

##### (iii) Akcje własne

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

#### (e) Rezerwy

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

#### (f) Podatek dochodowy

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

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

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

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 3. Istotne zasady (polityki) rachunkowości (c.d.)

#### (g) Udzielone opcje na akcje

##### Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

Wartość godziwa opcji na akcje przyznawanych kierownictwu i innym pracownikom w dniu ich przyznania jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt wynagrodzeń pracowniczych w korespondencji ze zwiększeniem kapitałów w pozycji Zyski zatrzymane przez okres, w którym pracownik będzie posiadał bezwarunkowe prawo do opcji. Kwota ujętego kosztu jest korygowana dla odzwierciedlenia aktualnej liczby opcji, które przysługują kierownictwu.

##### Transakcje rozliczane w gotówce

Koszty transakcji rozliczanych w gotówce są początkowo wyceniane w wartości godziwej na dzień przyznania. Wartość godziwa jest odpisywana w koszty w trakcie okresu do dnia nabycia uprawnień z rozpoznaniem odpowiedniego zobowiązania. Zobowiązanie jest przeszacowywane do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy włącznie z dniem rozliczenia, przy czym zmiany wartości godziwej są ujmowane w kosztach świadczeń pracowniczych.

#### (h) 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.

#### (i) Świadczenia na rzecz pracowników

Zobowiązania wynikające z planu emerytalnego są rozpoznawane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt w momencie ich poniesienia.



## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 4. Standardy, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie obowiązują

Następujące standardy, zmiany oraz interpretacje zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie są obowiązujące na dzień 31 grudnia 2019 roku i nie zostały zastosowane przy sporządzaniu niniejszego Sprawozdania Finansowego:

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano 30 stycznia 2014 roku) – Komisja Europejska zdecydowała o nierozpoczynaniu prac prowadzących do zatwierdzenia tego standardu tymczasowego i zezwoleniu na standard końcowy - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Koncepcyjnych w MSSF (opublikowano 29 marca 2018) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 lub później;
- Zmiany do MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (opublikowana 22 października 2018) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 lub później;
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8: Definicja Materiału (opublikowane 31 października 2018) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 lub później;
- Zmiany do MSFF 9, MSR 39 i MSSF 7: *Reforma wskaźników stóp procentowych* (opublikowane dnia 26 września 2019) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 lub później;
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań krótko i długoterminowych* (opublikowane dnia 23 stycznia 2020) do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego ze standardów, interpretacji czy zmian.

Oczekuje się, że wspomniane standardy, zmiany i interpretacje nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

### 5. Przychody

Spółka świadczy usługi związane z przygotowaniem i organizacją procesu inwestycyjnego w zakresie projektów deweloperskich prowadzonych przez jednostki zależne z Grupy. W ramach swoich obowiązków Spółka wykonuje czynności doradcze, zarządcze, prawne i inne niezbędne do zarządzania realizacją inwestycji. Spółka ujmuje przychody, gdy obowiązek świadczenia usługi zostanie zrealizowany, tj. w okresie świadczenia usług. Zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. Ze względu na taką charakterystykę podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów ani zobowiązań z tytułu umów, z wyjątkiem należności handlowych.

Spadek przychodów w roku zakończonym 31 grudnia 2019 w porównaniu do roku zakończonego 31 grudnia 2018 wynika ze spadku przychodów rozpoznanych w odniesieniu do projektu Nova Królikarnia z kwoty 4.011 tysięcy złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2018 do 1.800 tysięcy złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2019.

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 6. Koszty ogólnego zarządu

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Usługi obce	806	783
Wynagrodzenia	3.349	2.248
Inne	289	260
<b>Razem</b>	<b>4.444</b>	<b>3.291</b>

### 7. 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.

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	85	-
Premia dla Zarządu	57	-
Premia za podpisanie umowy	173	-
Inne <sup>(1)</sup>	491	-
<b>Suma pośrednia – Pan Boaz Haim</b>	<b>806</b>	<b>-</b>
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe <sup>(2)</sup>	851	854
Świadczenie z tyt. rozwiązania umowy <sup>(2)</sup>	155	-
Inne <sup>(1)</sup>	209	225
<b>Suma pośrednia - Pan Nir Netzer</b>	<b>1.215</b>	<b>1.079</b>
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe <sup>(2)</sup>	414	415
Premia dla Zarządu <sup>(2)</sup>	55	83
Świadczenie z tyt. rozwiązania umowy <sup>(2)</sup>	104	-
<b>Suma pośrednia - Pan Rami Geris</b>	<b>573</b>	<b>498</b>
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	331	330
<b>Suma pośrednia - Pan Andrzej Gutowski</b>	<b>331</b>	<b>330</b>
<b>Razem</b>	<b>2.925</b>	<b>1.907</b>

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

(2) Transakcje z podmiotami powiązanymi.

#### Alon Haver

Zważywszy, że Pan Alon Haver jest również członkiem zarządu w spółce będącej pośrednio głównym akcjonariuszem Spółki (A. Luzon Group), nie otrzymuje on żadnego wynagrodzenia od Ronson Development SE, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki. Spółka pokrywa koszty pełnienia przez niego funkcji Członka Zarządu Spółki, takie jak koszty podróży oraz zakwaterowania.

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 7. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej (c.d.)

#### Świadczenia na rzecz członków Rady Nadzorczej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Pan Ofer Kadouri	69	77
Pan Alon Kadouri	64	55
Pan Shmuel Rofe	82	77
Pan Piotr Palinek	69	55
Pan Przemysław Kowalczyk	73	77
<b>Razem</b>	<b>357</b>	<b>341</b>

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do rocznego honorarium w wysokości 8.900 euro oraz wynagrodzenia wynoszącego 1.500 euro za udział w spotkaniu Rady Nadzorczej (750 euro w przypadku udziału telefonicznego). Całkowita wartość z tytułu honorarium Członków Rady Nadzorczej w roku 2019 oraz 2018 wyniosła odpowiednio 357 tysięcy złotych (83 tysięcy euro) oraz 341 tysięcy złotych (80 tysięcy euro). Co więcej, Spółka zapłaciła podatek ZUS od wynagrodzeń w kwocie 67 tysięcy złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2019.

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

### 8. Przychody i koszty finansowe netto

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	7.274	8.407
Odsetki od lokat bankowych	70	50
Inne	8	-
<b>Przychody finansowe</b>	<b>7.352</b>	<b>8.457</b>
Odsetki od obligacji wyceniane według zamortyzowanego kosztu	(10.351)	(10.959)
Strata z tytułu różnic kursowych	-	(16)
Opłaty i prowizje	(894)	(881)
Inne	(33)	(52)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(11.278)</b>	<b>(11.908)</b>
<b>Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej</b>	<b>(3.926)</b>	<b>(3.451)</b>

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 9. Podatek dochodowy

Do 31 października 2018 Spółka miała siedzibę w Holandii. W związku z tym do tej daty deklaracje podatkowe były składane holenderskim organom podatkowym. Po przeniesieniu siedziby Spółki do Polski wszystkie poniesione przez Spółkę holenderskie straty podatkowe nie są już dostępne do rozliczenia z zyskami w kolejnych latach. Ponadto w roku zakończonym 31 grudnia 2018 Spółka odpisała należność z tytułu potrąconego podatku u źródła w wysokości 495 tysięcy złotych, która była prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki w pozycji "Należności z tytułu podatku dochodowego".

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>		
Podatek dochodowy za bieżący okres	-	-
Odpis należności z tytułu potrąconego podatku u źródła	-	495
<b>Bieżący podatek dochodowy razem</b>	<b>-</b>	<b>495</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	207	(337)
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(742)	(143)
<b>Odroczony podatek dochodowy razem</b>	<b>(535)</b>	<b>(480)</b>
<b>Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem</b>	<b>(535)</b>	<b>15</b>

### 10. Inwestycje w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki są wyceniane według metody aktywów netto.

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
<b>Stan na początek roku</b>	<b>407.309</b>	<b>454.422</b>
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	2.071
Zysk netto jednostek zależnych za rok	18.944	11.382
Dywidendy otrzymane w ciągu roku	(6.418)	(62.500)
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	1.934
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>419.835</b>	<b>407.309</b>

Spółka posiada bezpośrednio i pośrednio udziały w 110 jednostkach zależnych. Informacje na temat jednostek pośrednio i bezpośrednio kontrolowanych przez Spółkę ujęto w Nocie 1 Sprawozdania Finansowego. Jednostki te prowadzą działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski. Projekty realizowane przez spółki znajdują się na różnych etapach zaawansowania, począwszy od fazy poszukiwania gruntu pod zakup po projekty zakończone lub bliskie zakończenia.

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 11. Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Zmiany pożyczek udzielonych jednostkom zależnym:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
<b>Stan na początek roku</b>	<b>155.836</b>	<b>83.557</b>
Udzielone pożyczki	46.916	82.000
Spląty pożyczek	(88.254)	(14.700)
Sprzedaż odsetek	-	(3.429)
Oplaty i prowizje	-	-
Amortyzacja opłat i prowizji	215	421
Naliczone odsetki	7.059	7.987
Splata odsetek	(7.943)	-
<b>Stan na koniec roku razem</b>	<b>113.829</b>	<b>155.836</b>
Aktywa krótkoterminowe	24.223	31.851
Aktywa długoterminowe	89.606	123.985
<b>Stan na koniec roku razem</b>	<b>113.829</b>	<b>155.836</b>

#### Pożyczki na dzień 31 grudnia 2019:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalność	Kapitał	Odsetki	Oplaty prowizje	Wartość bilansowa
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,15%	2020	10.000	199	(8)	10.191
Ronson Development Finco	PLN	5,75%	2020	1.043	68	(33)	1.078
Ronson Development Finco	PLN	6,00%	2020	10	296	-	306
Ronson Development Skyline	PLN	6,00%	2020	7.350	5.298	-	12.648
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,90%	2021	6.000	114	(45)	6.069
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2023	5.000	105	-	5.105
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2023	3.000	20	-	3.020
Nova Królikarnia B.V.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2022	49.212	1.704	-	50.916
Nova Królikarnia B.V.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2024	5.000	121	-	5.121
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2023	7.000	300	-	7.300
Tras 2016 Sp. z o.o.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2023	11.916	159	-	12.075
<b>Pożyczki udzielone jednostkom zależnym razem</b>				<b>105.531</b>	<b>8.384</b>	<b>(86)</b>	<b>113.829</b>

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 11. Pożyczki udzielone jednostkom zależnym (c.d.)

#### Pożyczki na dzień 31 grudnia 2018:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2019	2.000	125	-	2.125
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2019	10.000	98	(24)	10.074
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,1%	2019	4.500	45	(10)	4.535
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,1%	2019	10.000	100	(42)	10.058
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,1%	2019	5.009	50	-	5.059
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 4,15%	2020	10.000	101	(61)	10.040
Ronson Development Finco	PLN	5,75%	2020	10.000	98	(90)	10.008
Ronson Development Finco	PLN	6,00%	2020	10	296	-	306
Ronson Development Skyline	PLN	6,00%	2020	7.350	4.857	-	12.207
Ronson Development Finco	PLN	Wibor 6M + 3,90%	2021	6.000	58	(75)	5.983
Nova Królikarnia B.V.	PLN	Wibor 6M + 5,78%	2022	82.000	3.441	-	85.441
<b>Pożyczki udzielone jednostkom zależnym razem</b>				<b>146.869</b>	<b>9.269</b>	<b>(302)</b>	<b>155.836</b>

Pożyczki nie są zabezpieczone.

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 12. Kapitał własny

Całkowity docelowy kapitał akcyjny Spółki składa się z 800.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 euro każda. Liczba wyemitowanych akcji zwykłych na 31 grudnia 2019 wyniosła 164.010.813 (na dzień 31 grudnia 2018: 164.010.813 akcji wyemitowanych i w obrocie). Liczba akcji pozostających w obrocie jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiadała 674.900 akcji własnych (0,41%) (patrz poniżej), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Sądow Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

#### Akcje własne

W dniu 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia planu zakupu akcji oraz utworzenia kapitału rezerwowego na potrzeby tego planu. Na podstawie tej uchwały Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraziło zgodę i upoważniło Zarząd Spółki do zakupu w pełni opłaconych akcji zwykłych na okaziciela Spółki zgodnie z warunkami określonymi w uchwale

- Spółka może nabyć akcje o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1,53% kapitału zakładowego Spółki, tj. nie więcej niż 2.500.000 akcji;
- cena nabycia jednej akcji nie może być:
  - a) niższa niż wartość nominalna jednej akcji Spółki, tj. 0,02 EUR (dwa eurocenty),
  - b) wyższa niż wartość księgową Spółki na jedną akcję (na dzień zaudytowanego sprawozdania finansowego za rok 2017), tj. 2,10 zł (dwa złote i dziesięć groszy) za jedną akcję;
- kwota pieniężna przeznaczona na nabycie wszystkich akcji nie może przekroczyć 2,0 mln złotych;
- upoważnienie Zarządu Spółki do nabywania akcji obowiązuje do dnia 24 stycznia 2020 roku, nie dłużej jednak niż do wyczerpania środków przeznaczonych na nabycie akcji;
- W celu sfinansowania nabycia akcji własnych poprzez program nabywania akcji własnych oraz utworzenie kapitału rezerwowego (włączając zyski zatrzymane) w kwocie 2.0 mln złotych. Kapitał rezerwowy będzie następnie zmniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje. Kapitał rezerwowy na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosił 1.420 tysiące złotych i został zaprezentowany jako część zysków zatrzymanych;
- w trakcie roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku Spółka nabyła 674.900 akcji za łączną cenę 580 tysięcy złotych (średnio 0,857 za akcję).

#### Dywidenda

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 została wypłacona dywidenda w kwocie 9.820 tysięcy złotych, tj. w wysokości 0,06 zł na jedną akcję zwykłą (wypłacona dnia 25 czerwca 2019 roku). W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 została wypłacona dywidenda z zysków zatrzymanych w kwocie 9.841 tysięcy złotych, tj. w wysokości 0,06 zł na jedną akcję (wypłacona dnia 4 października 2018 roku).

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

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 13. Obligacje

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>205.547</b>	<b>197.308</b>
Wykup obligacji	(50.000)	(42.160)
Wpływy z emisji obligacji	32.317	50.000
Koszty emisji za okres bieżący	(642)	(654)
Koszty emisji za okresy poprzednie	(115)	-
Zamortyzowane koszty emisji	854	837
Naliczone odsetki	10.351	10.958
Odsetki spłacone	(10.343)	(10.742)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>187.969</b>	<b>205.547</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	36.891	51.864
Zobowiązania długoterminowe	151.078	153.683
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>187.969</b>	<b>205.547</b>

W trakcie roku zakończony 31 grudnia 2019 roku, Spółka wyemitowała 32.317 obligacji serii U o łącznej wartości nominalnej 32.317 tysięcy złotych.

W styczniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 100.000 obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii I wyniosła zero.

W kwietniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 15.500 obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 15.500 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii J wyniosła zero.

W kwietniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii O o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii O wyniosła zero.

W czerwcu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 45.000 obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej 4.500 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii K wyniosła zero.

W wrześniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii N o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii N wyniosła zero.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku wszystkie kowenanty były spełnione. Więcej szczegółów co do obligacji ujawnionych jest w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w Nocie 28.



## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	1.431	1.263
Zobowiązania z tytułu nabycia projektu Nova Królikarnia	-	13.000
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne razem</b>	<b>1.431</b>	<b>14.263</b>

W dniu 10 kwietnia 2018, Spółka dokonała przejęcia udziałów oraz pożyczek udzielonych spółkom celowym projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących inwestycję pod nazwą Nova Królikarnia za cenę 83,8 mln złotych na podstawie umowy sprzedaży akcji zawartej ze spółką Global City Holdings B.V. ("GCH").

Z powyższej kwoty 83,8 mln złotych, 70,8 mln złotych zostało zapłacone przez Spółkę do GCH do dnia 31 grudnia 2018, zaś pozostałe 13.0 mln złotych powinno zapłacono w roku zakończonym 31 grudnia 2019.

### 15. Zobowiązania i należności warunkowe

#### Nova Królikarnia

Spółka i GCH zawarły umowę kupna opcji o łącznej wartości 78,9 mln zł, w ramach której Spółce zostały przyznane trzy opcje kupna umożliwiające zakup udziałów w ośmiu innych spółkach celowych projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących dalsze etapy projektu Nova Królikarnia. W kwietniu 2019 i październiku 2019 roku, Spółka (za pośrednictwem swojej spółki zależnej) wykonała dwie pierwsze opcje. Trzecia i ostatnia opcja zostanie wykonana do kwietnia 2020 roku. Spółka zostanie obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykona ona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Jednak opłaty zostaną obniżone proporcjonalnie do zakresu, w jakim opcje zostaną wykonane. W wyniku wykonania dwóch pierwszych opcji kupna kwota zobowiązania warunkowego na opłaty zmniejszyła się do 1,5 mln złotych.

#### Gwarancje udzielone przez Spółkę

Spółka udzieliła 121 gwarancji klientom, którzy zakupili lokale mieszkalne w projekcie Verdis, rozważanym przez Spółkę w październiku 2015, o łącznej wartości 5,8 mln złotych. Gwarancje zostały udzielone w związku z roszczeniem zgłoszonym przez osobę fizyczną w zakresie własności gruntu sąsiadującego z projektem Verdis i stanowiącego część projektu Verdis. Dnia 27 maja 2019 roku powyższe roszczenie zostało oddalone przez sąd drugiej instancji w odniesieniu do gruntu, na którym zlokalizowany jest projekt Verdis, a ponieważ zobowiązania wynikające z wyżej wskazanych gwarancji zostały wypełnione, gwarancje wygasły.

#### Gwarancje dostarczone przez Spółkę

Poniższa tabela przedstawia gwarancje dostarczone przez Spółkę bankom na 31 grudnia 2019 oraz na 31 grudnia 2018 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 2019
Santander Bank Polska S.A.	29.857	4.881
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	1.965	1.965
<b>Razem</b>	<b>31.822</b>	<b>6.846</b>

  

Nazwa podmiotu <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Gwarancja do kwoty	Kwota na dzień 31 grudnia 2018
Santander Bank Polska S.A.	29.857	-
Alior Bank S.A.	15.000	-
<b>Razem</b>	<b>44.856</b>	-

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 16. Transakcje z jednostkami powiązanymi

W latach obrotowych zakończonych odpowiednio dnia 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły żadne transakcje między Spółką a jej udziałowcami, ich jednostkami powiązanymi oraz innymi podmiotami powiązanymi, które mogłyby zostać uznane, jako przeprowadzone na warunkach nierynkowych.

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

Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 36 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

### 17. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Działalność Spółki jako podmiotu gospodarczego oraz jednostki dominującej dla Grupy Ronson jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko zmiany cen i ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Ogólny program zarządzania ryzykiem Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i ma za zadanie zminimalizowanie potencjalnie niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Grupy. Zarząd weryfikuje i tworzy zasady zarządzania ryzykiem na poziomie skonsolidowanym dla całej Grupy. Szczegóły zarządzania ryzykiem finansowym Grupy zostały opisane w Nocie 37 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. Opis czynników ryzyka dotyczący Spółki został przedstawiony w poniższej nodzie.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Spółki należą środki pieniężne, obligacje, pożyczki udzielone, należności i zobowiązania handlowe. Podstawowym celem wykorzystywania instrumentów finansowych jest zarządzanie płynnością Spółki oraz pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Spółki oraz Grupy. Spółka oraz Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Spółki bądź Grupy oraz źródeł jej finansowania. Polityka Spółki oraz Grupy nie przewidywała w trakcie lat zakończonych 31 grudnia 2019 oraz 31 grudnia 2018 obrotu (pochodnymi) instrumentami finansowymi.

#### Ryzyko kredytowe

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

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

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 17. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

#### Ryzyko rynkowe

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

#### (i) Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na ryzyko walutowe w związku z należnościami oraz zobowiązaniami wyrażonymi w walutach innych niż złoty polski w ograniczonym zakresie. Na dzień 31 grudnia 2019 oraz 31 grudnia 2018 należności i zobowiązania handlowe wyrażone w walutach obcych były nieistotne.

#### (ii) Ryzyko zmiany cen

Narażenie Spółki na ryzyko zmian cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych nie istnieje, ponieważ Spółka nie posiadała inwestycji w papiery wartościowe na dzień 31 grudnia 2019 oraz 31 grudnia 2018.

#### (iii) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Wyłączając obligacje serii P w wysokości 10 mln złotych, Spółka nie zawarła żadnych transakcji dłużnych ze stałą stopą procentową. 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. Należności i zobowiązania krótkoterminowe nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

#### Ryzyko płynności

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

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

### 18. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

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

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie z tytułu badania i przeglądu sprawozdania finansowego	461	439
Wynagrodzenie z tytułu badania sprawozdania finansowego za poprzednie okresy	56	123
Zwrot kosztów przeglądu <sup>(1)</sup>	(73)	(70)
<b>Łączne wynagrodzenie z tytułu badania na koszt Spółki</b>	<b>444</b>	<b>492</b>

(1) 50 % kosztów z tytułu przeglądu Spółki za pierwszy i trzeci kwartał zostały zwrócone przez głównego akcjonariusza Spółki. Szczegóły dotyczące wyżej wymienionej kwestii znajdują się w Nocie 36 (w kategorii "inne") do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego

### 19. Proponowany podział wyniku

Zarząd, zgodnie z przyjętą polityką dywidendową, rozważy zaproponowanie Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy, które odbędzie się w 2020 roku, możliwość wypłaty dywidendy za 2019 rok. Zarząd rozważy obecną i oczekiwaną sytuację finansową, spodziewane wyniki operacyjne oraz przepływy pieniężne biorąc także pod uwagę (i) analizę kowenantów, (ii) przyszłe możliwości spłaty zadłużenia, (iii) potrzeby finansowe Spółki pretendującej do czołówki deweloperów w Polsce, (iv) zmienne warunki rynkowe.

### 20. Zdarzenia w trakcie okresu

#### Program wykupu akcji własnych

W dniu 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia planu zakupu akcji oraz utworzenia kapitału rezerwowego na potrzeby tego planu. Na podstawie tej uchwały Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraziło zgodę i upoważniło Zarząd Spółki do zakupu w pełni opłaconych akcji zwykłych na okaziciela Spółki o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1,53% kapitału zakładowego Spółki, tj. nie więcej niż 2.500 tys. akcji, zgodnie z warunkami określonymi w uchwale. Należy zauważyć, że na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiadała 674.900 akcji własnych (0,41%).

#### Zmiany w Zarządzie Spółki

W marcu 2019 roku Rada Nadzorcza postanowiła o zakończeniu aktualnej wspólnej pięcioletniej kadencji Członków Zarządu Spółki z dniem 31 marca 2019 roku. Rada Nadzorcza powołała jednocześnie dotychczasowych Członków Zarządu Spółki (Nir Netzer, Rami Geris, Andrzej Gutowski oraz Alon Haver) na kolejną, wspólną pięcioletnią kadencję rozpoczynającą się z dniem 1 kwietnia 2019 roku. Wskazani wyżej Członkowie Zarządu Spółki zostali powołani na dotychczas zajmowane stanowiska.

W marcu 2019 roku Rada Nadzorcza powołała z dniem 1 kwietnia 2019 roku Boaza Haim na stanowisko Członka Zarządu Spółki na okres wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu Spółki.

Dnia 2 września 2019 roku Pan Nir Netzer, Prezes Zarządu, złożył rezygnację z funkcji Prezesa i Członka Zarządu ze skutkiem od dnia 30 listopada 2019 roku.

W dniu 28 października 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Boaza Haim na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki z dniem 1 grudnia 2019 r. Pan Boaz Haim został wcześniej powołany na członka Zarządu na pięcioletnią wspólną kadencję Zarządu, która rozpoczęła się dnia 1 kwietnia 2019 roku.

Dnia 20 grudnia 2019 roku Pan Rami Geris złożył rezygnację z funkcji Wiceprezesa ds. Finansowych i Członka Zarządu ze skutkiem od dnia 31 stycznia 2020 roku.

#### Zmiany w Radzie Nadzorczej

Dnia 11 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o zakończeniu obecnej pięcioletniej kadencji członków Rady Nadzorczej i w tym samym dniu powołano ponownie obecnych członków Rady Nadzorczej (Amos Luzon, Alon Kadouri, Ofer Kadouri, Przemysław Kowalczyk, Shmuel Rofe i Piotr Palenik) na kolejną wspólną pięcioletnią kadencję.

#### Dywidenda

W dniu 13 maja 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę dotyczącą rekomendacji dokonania podziału zysku netto Spółki za rok 2018 w kwocie 13.497 tysięcy złotych w następujący sposób:

- na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczyć kwotę 0,06 złotych (sześć groszy) na jedną akcję, przy czym całkowita kwota na wypłatę dywidendy zależeć będzie od liczby akcji własnych (które nie uprawniają do dywidendy) posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy i w żadnym wypadku nie będzie wyższa niż 9.840 tysięcy złotych,
- pozostałą część zysku netto za rok 2018 przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

Dnia 11 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Spółki zatwierdziło powyższą rekomendację podziału zysku netto Spółki za 2018 rok. Dywidenda w wysokości 9.820 tys. zł została wypłacona 25 czerwca 2019 roku.

#### Emisja obligacji

Dnia 31 stycznia 2019 roku Spółka wyemitowała 32.317 obligacji serii U o łącznej wartości 32.317 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Data wykupu obligacji serii U to 31 stycznia 2023 roku.

## **Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego**

### **21. Wydarzenia po dacie bilansowej**

#### **Skup akcji własnych**

Upoważnienie udzielone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie dla Zarządu Spółki do nabywania akcji Spółki obowiązywało do dnia 24 stycznia 2020 roku. Od dnia 31 grudnia 2019 roku do 24 stycznia 2020 roku Spółka nabyła 59.622 akcji własnych za łączną cenę 50,2 tysięcy złotych. Na dzień 9 marca 2020 roku Spółka posiadała 734.522 akcji własnych stanowiących 0,45% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.

#### **Obligacje**

Dnia 25 lutego 2020 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii M wyniosła zero.

#### **Zmiany w Zarządzie Spółki**

16 stycznia 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Yarona Shama na stanowisko członka Zarządu Spółki oraz Dyrektora Finansowego z dniem 1 lutego 2020 roku na pięcioletnią wspólną kadencję Zarządu, która rozpoczęła się 1 kwietnia 2019 roku.

### **Zarząd Spółki**

---

**Boaz Haim**

Prezesa Zarządu

---

**Yaron Shama**

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy

---

**Andrzej Gutowski**Wiceprezes Zarządu,  
Dyrektor Sprzedaży i Marketingu

---

**Alon Haver**

Członek Zarządu

---

**Krystyna Chenash**

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych

**Warszawa, 10 Marca 2020**