

Ronson Development SE



**Skonsolidowane Sprawozdanie
Finansowe za rok obrotowy
zakończony 31 grudnia 2022**

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*
Alon Kadouri
Ofer Kadouri

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

	Strona
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022	
Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022	1
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31 grudnia 2022	2
Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022	3
Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022	4
Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	5

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	5	300.259	457.677
Przychody ze sprzedaży gruntów	5	-	22.500
Przychody ze sprzedaży usług	5	-	722
Przychody		300.259	480.899
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	5	(220.832)	(371.223)
Koszt własny sprzedaży gruntów		-	(24.976)
Koszt własny sprzedaży		(220.832)	(396.199)
Zysk brutto		79.427	84.700
Zmiany wartości godziwej inwestycji w nieruchomości	13	303	(297)
Koszty sprzedaży i marketingu	6	(4.565)	(4.760)
Koszty ogólnego zarządu	7	(25.505)	(23.676)
Udział w zysku w ramach wspólnego przedsięwzięcia wycenianych metodą praw własności	14	1.278	5.763
Pozostałe koszty	8	(5.200)	(4.857)
Pozostałe dochody	9	2.714	2.363
Wynik z działalności operacyjnej		48.452	59.236
Przychody finansowe	10	3.520	600
Koszty finansowe	10	(8.414)	(4.412)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	25	4.121	-
Wynik operacji finansowych netto		(773)	(3.812)
Zysk brutto przed opodatkowaniem		47.679	55.424
Podatek dochodowy	11	(16.328)	(15.077)
Zysk za rok		31.351	40.347
Pozostałe całkowite dochody		-	-
Calkowite dochody razem		31.351	40.347
Zysk netto za rok przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej	22	31.351	40.347
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Zysk za rok		31.351	40.347
Calkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej	22	31.351	40.347
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
Calkowite dochody razem		31.351	40.347
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)	22	162.442.859	162.445.075
<i>W złotych (PLN)</i>			
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy)	22	0,193	0,248
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (rozwodniony)	22	0,193	0,248

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 77 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień 31 grudnia		2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Aktywa trwale			
Rzeczowe aktywa trwale	12	7.556	7.558
Nieruchomości inwestycyjne	13	63.139	28.595
Wartości niematerialne i prawne		686	1.016
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	14	2.331	3.846
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	8.830	8.195
Grunty przeznaczone pod budowę	16	21.094	10.041
Aktywa trwale razem		103.636	59.251
Aktywa obrotowe			
Zapasy	16	747.254	655.542
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	65.620	58.180
Zaliczki na grunty	18	20.650	48.453
Należności z tytułu podatku dochodowego		691	1.002
Pożyczki udzielone		1.717	1.621
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	14	133	319
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	11.217	8.794
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	51.185	133.434
Aktywa obrotowe razem		898.467	907.345
Aktywa razem		1.002.103	966.597
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał własny	21		
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(1.732)	(1.732)
Zyski zatrzymane		290.347	258.996
Kapitał własny/ Kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej ogółem		451.396	420.045
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	23	158.110	196.991
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	23.809	13.513
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	24	663	553
Zobowiązania długoterminowe razem		182.583	211.057
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	26	75.055	61.086
Obligacje	23	40.000	49.770
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	23	5.260	2.477
Zabezpieczone kredyty bankowe	23	16.297	1.568
Zaliczki otrzymane	27	139.911	198.227
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		70	2.716
Rezerwy		3.704	2.128
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	24	17.322	17.523
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	25	70.506	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		368.124	335.495
Zobowiązania razem		550.707	546.552
Pasywa razem		1.002.103	966.597

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 77 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>					
Stan na dzień 1 stycznia 2022	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045
Calkowite dochody:					
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2022	-	-	-	31.351	31.351
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Dochody całkowite razem	-	-	-	31.351	31.351
Stan na dzień 31 grudnia 2022	12.503	150.278	(1.732)	290.347	451.396

	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej				Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>					
Stan na dzień 1 stycznia 2021	12.503	157.905	(1.613)	211.022	379.817
Calkowite dochody:					
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2021	-	-	-	40.347	40.347
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Dochody całkowite razem	-	-	-	40.347	40.347
Nabycie akcji własnych	-	-	(119)	-	(119)
Zmiana prezentacji wyniku za rok obrotowy 2019 ⁽¹⁾	-	(7.627)	-	7.627	-
Stan na dzień 31 grudnia 2021	12.503	150.278	(1.732)	258.996	420.045

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

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 77 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2022	2021
W tysiącach złotych (PLN)	Nota		
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) za rok		31.351	40.347
Korekty uzgadniające zysk roku do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja i umorzenie		871	731
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości		(359)	297
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę		482	4.351
Koszty finansowe		8.330	4.412
Przychody finansowe		(1.929)	(843)
Zysk z tytułu różnic kursowych		(1.507)	-
Zysk z wyceny instrumentów finansowych do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		(4.121)	-
Udział w zysku w ramach wspólnego przedsięwzięcia		(1.327)	(5.763)
Podatek dochodowy	11	16.327	15.077
Podsuma		48.118	58.608
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	34	(996)	167.376
Zakup gruntów		(55.246)	(113.784)
Zmiana stanu zaliczek na grunty		-	(36.553)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	34	(11.347)	(28.937)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		(2.423)	5.445
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	34	(9.777)	1.502
Zmiana stanu rezerw		1.576	1.133
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		(58.316)	(26.040)
Podsuma		(88.412)	28.750
Odsetki zapłacone		(16.072)	(10.729)
Odsetki otrzymane		1.708	2
Podatek dochodowy zapłacony	11	(8.998)	(19.971)
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(111.774)	(1.948)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(360)	(173)
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(10.468)	(19.936)
Wpływy z pożyczek udzielonych wspólnemu przedsięwzięciu		197	11.808
Pożyczki udzielone w pozostałych jednostkach		-	(1.621)
Dywidendy otrzymane ze wspólnych przedsięwzięć		2.831	-
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(7.800)	(9.922)
Przeplwy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	23	95.788	19.223
Splata kredytów bankowych	23	(83.209)	(18.497)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	23	-	95.105
Wykup obligacji	23	(50.000)	(77.929)
Splata pożyczek od innych podmiotów		-	(6.674)
Zaplata zobowiązań z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania	24	(1.206)	(904)
Wpływy z tytułu umowy inwestorskiej SAFE	25	74.626	-
Wykup akcji własnych	21	-	(119)
Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej		35.999	10.205
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(83.575)	(1.665)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		133.434	135.099
Wpływ zmian kursowych na stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1.326	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu(*)		51.185	133.434

* W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 9.353 tys. złotych oraz 58.526 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 77 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności

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 2022 r., które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 15 marca 2023 roku.

Akcje Spółki były notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych do dnia 28 kwietnia 2022 roku. Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, 100% akcji Spółki jest kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („A. Luzon Group”) (jednostkę dominującą najwyższego szczebla), przy czym 66,06% udziałów jest kontrolowanych pośrednio (poprzez I.T.R. Dori B.V., podmiot w pełni zależny od A. Luzon Group) a 32,98% udziałów jest posiadanych bezpośrednio. Dodatkowo 0,96% udziałów jest w posiadaniu Spółki. Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, Przewodniczący Rady Nadzorczej.

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

Projekty realizowane przez spółki znajdują się na różnych etapach zaawansowania, począwszy od fazy poszukiwania gruntu pod zakup po projekty zakończone lub bliskie zakończenia.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o. ⁽³⁾	2000	-	100%
3 Ronson Development Investment Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
4 Ronson Development Metropol Sp. z o.o. ⁽³⁾	2011	-	100%
5 Ronson Development Creations Sp. z o.o. ⁽³⁾	2005	-	100%
6 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
7 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
8 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
9 Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
10 Ronson Development Skvline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
11 Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
12 Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
13 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
14 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
15 Ronson Development North Sp. z o.o. ⁽³⁾	2007	-	100%
16 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
17 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
18 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	100%	100%
19 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
20 Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.	2019	100%	100%
21 Ronson Development SPV1 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
22 Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
23 Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
24 Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
25 Ronson Development SPV5 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
26 Ronson Development SPV6 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
27 Ronson Development SPV7 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
28 Ronson Development SPV8 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
29 Ronson Development SPV9 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
30 Ronson Development SPV10 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
31 Ronson Development SPV11 Sp. z o.o.	2021	100%	100%
32 Ronson Development SPV12 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2022	100%	-
33 Ronson Development SPV13 Sp. z o.o. ⁽²⁾	2022	100%	-

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności

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

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

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

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

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

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny****(a) Podstawa sporządzenia i oświadczenie zgodności**

Niniejsze Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Biorąc pod uwagę prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości MSSF nie różnią się one od MSSF UE, które miały zastosowanie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku. Informacje dotyczące standardów i interpretacji zostały zaprezentowane poniżej.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Ronson Development SE dnia 15 marca 2023 roku. Niniejsze Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Spółka przygotowała Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku w polskiej i angielskiej wersji językowej, przy czym polska wersja jest wiążąca.

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje:

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2022 roku:

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

Wpływ powyższych zmian standardów oraz interpretacje był przedmiotem analizy Zarządu. W oparciu o wykonaną analizę powyższe zmiany nie mają wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Spółki.

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 2022 roku i nie zostały wcześniej przyjęte przez Grupę. Zarząd nie przewiduje, że powyższe standardy będą miały istotny wpływ na jednostkę lub Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych oraz przewidywanych nadchodzących transakcjach.

(b) Zasady wyceny

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz zobowiązania finansowego (umowa „SAFE”) wycenianych według wartości godziwej. Metody ustalenia wartości godziwej dla celów ujawnień w Informacjach objaśniających zostały opisane w Nocie 3(r), Nocie 13, Nocie 25 oraz Nocie 28.

(c) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane finansowe spółek Grupy ujmowane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność (waluta funkcjonalna), czyli w złotych polskich („PLN”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy prezentowane jest w polskich złotych, jest to również waluta funkcjonalna jednostki dominującej. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich (z wyjątkiem sytuacji, gdy wskazano inaczej).

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny

(d) 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. W szczególności informacje dotyczące istotnych szacunków, obszarów niepewności oraz osądu dokonywanego przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących Notach:

- Nota 5 - Przychody ze sprzedaży
- Nota 13 - Nieruchomości inwestycyjne
- Nota 15 – Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
- Nota 16 – Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę
- Nota 25 – Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)
- Nota 27 – Zaliczki otrzymane
- Nota 30 – Zobowiązania i należności warunkowe

Grupa realizuje projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych w ramach specjalnie utworzonych do tego celu spółkach zależnych. Takie transakcje są rozpoznawane zgodnie z MSR 2 i MSSF 15, w związku z czym składniki zapasów są sprzedawane, a przychody ze sprzedaży są rozpoznane po spełnieniu określonych kryteriów.

Ujmowanie przychodów ze sprzedaży produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 5 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Szacowanie możliwej do uzyskania wartości netto zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę wyceniane są po niższej spośród dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania (ang. Net Realizable Value). Wartość netto możliwa do uzyskania dla zakończonych nieruchomości wchodzących w skład zapasów jest szacowana przez Grupę w odniesieniu do warunków rynkowych i cen obowiązujących na dzień bilansowy, przy pomocy doradztwa zewnętrznego i w świetle bieżących transakcji rynkowych. Wartość netto możliwa do uzyskania w odniesieniu do nieruchomości w budowie i gruntów przeznaczonych pod zabudowę wchodzących w skład zapasów jest szacowana w odniesieniu do cen rynkowych podobnych, ukończonych nieruchomości, pomniejszonych o przewidywane koszty, których poniesienie jest niezbędne do ukończenia budowy, zdyskontowane na moment wyceny. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 16 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Wycena nieruchomości inwestycyjnej

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej jest ustalana przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych w oparciu o metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych lub metodę porównawczą (metoda porównań parami). Ustalenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej przy użyciu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych wymaga wykorzystania szacunków, takich jak przyszłe przepływy pieniężne z aktywów (m.in. poziom wynajętej powierzchni, profil najemców, przyszłe strumienie dochodów, wartość zabudowy i wyposażenia, kwestie środowiskowe oraz ogólne naprawy i stan nieruchomości) oraz stopy dyskontowe mające zastosowanie do tych aktywów. Podejście porównawcze polega na analizie podobnych nieruchomości, które są sprzedawane na rynku i dla których znane są cechy decydujące o kosztach warunkach transakcji. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 13 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny

(d) Zastosowanie szacunków i osądów

Wycena zobowiązania leasingowego

Zgodnie ze standardem MSSF 16 wdrożonym w Spółce, płatności z tytułu leasingu powinny zostać zdyskontowane w oparciu o stopę wynikającą z umowy leasingowej lub, jeżeli stopy tej nie można ustalić, krańcowej stopy oprocentowania. Spółka zdecydowała się zastosować krańcową stopę procentową (ang. Incremental Borrowing Rate „IBR”), która została ustalona na podstawie stopy referencyjnej skorygowanej o marżę. Stopa IBR opiera się na stopie referencyjnej (30-letnich obligacji skarbowych) powiększonej o marżę, co reprezentuje wyższe ryzyko kredytowe Spółki ze względu na pogorszenie wskaźników, ryzyko związane z nietypową długością potencjalnego finansowania oraz brak możliwości ustanowienia zabezpieczenia na tak długi okres finansowania. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 24 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Rozpoznanie aktywa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są rozpoznawane dla niewykorzystanych strat podatkowych oraz różnic przejściowych podlegających odliczeniu w zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że Spółka wypracuje dochód do opodatkowania, wobec którego możliwe będzie wykorzystanie tej straty i przejściowych różnic. Oceny takiej dokonuje się na postawie prawdopodobnego czasu wystąpienia oraz poziomu przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu, a także na podstawie przyszłych strategii planowania podatkowego. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 15 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Wycena zobowiązania finansowego w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat

Wartość godziwa zobowiązania finansowego wycenianego w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o symulacyjny model Monte Carlo oraz model Black & Scholes. Ustalenie wartości godziwej zobowiązania wymaga użycia szacunków takich jak cena udziałów, cena wykonawcza, termin zapadalności zobowiązania, stopa wolna od ryzyka, ryzyko kredytowe, oczekiwana zmienność oraz oczekiwany dochód z dywidendy. Więcej informacji zaprezentowano w Nocie 25 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Istotny element finansowania z tytułu zaliczek od klientów

Grupa zawiera z klientami umowy dotyczące sprzedaży nieruchomości, które wymagają wpłat zaliczek zgodnie z ustalonym harmonogramem. Na bazie analizy umów uznano, że nie zawierają one znaczącego elementu finansowania z uwagi na fakt, iż zaliczki od klientów mają na celu zabezpieczenie realizacji umowy (tj. gwarantują, że klient nie wycofa się z zakupu oraz z punktu widzenia klienta stanowią zabezpieczenia ze dany lokal zostanie mu sprzedany po uzgodnionej cenie), więc dokonywane są z innych powodów niż zapewnienie finansowania deweloperowi (MSSF15 par. 62c). Ponadto, w przypadku gdyby mieszkanie znalazło nabywcę dość późno tj. na krótko przed podpisaniem protokołu odbioru różnica pomiędzy ceną gotówkową płaconą jednorazowo przez takiego klienta a ceną jaką płaci klient w przypadku podpisania umowy znaczenie wcześniej nie wynika z odsetek w tym okresie, lecz ze zmian cen rynkowych.

Aktywa finansowe – odpis

Aktywa finansowe są odpisywane w całości lub w części, gdy Grupa wyczerpała wszystkie możliwe do zastosowania w praktyce sposoby odzyskania należności, i stwierdziła, że nie ma uzasadnionych oczekiwań co do ich odzyskania. Odpis stanowi zdarzenie powodujące wyłączenie z bilansu. Grupa może odpisać aktywa finansowe, które są nadal przedmiotem działań egzekucyjnych, gdy Grupa stara się odzyskać kwoty należne na mocy umowy, ale nie ma uzasadnionych oczekiwań co do ich odzyskania.

Polityka niewypłacalności

Dla celów pomiaru prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania Grupa definiuje niewykonanie zobowiązania jako sytuację, w której dłużnik spełnia poniższe kryteria prawdopodobieństwa braku spłaty:

- dłużnik nie żyje;
- dłużnik jest niewypłacalny;
- staje się prawdopodobne, że dłużnik ogłosi upadłość.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny****(e) Zasady konsolidacji**

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Grupy i jej spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, w przypadku, gdy z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych i możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. W szczególności Grupa kontroluje inwestycje wtedy i tylko wtedy, gdy jednocześnie:

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji (tj. posiada prawa, które dają mu bieżącą możliwość kierowania odpowiednimi działaniami jednostki, w której dokonano inwestycji);
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostkę, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników;
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość jej wyników finansowych.

Grupa dokonuje ponownej oceny, czy sprawuje kontrolę nad jednostką, jeżeli fakty i okoliczności wskazują, iż nastąpiła zmiana jednego lub więcej elementów z trzech elementów kontroli. Konsolidacja spółki zależnej zaczyna się od dnia, w którym Grupa uzyskuje kontrolę nad jednostką i ustaje w momencie, gdy Grupa traci nad nią kontrolę. Aktywa, zobowiązania, przychody i koszty jednostki zależnej przejętej lub sprzedanej w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od daty przejścia przez Grupę kontroli nad jednostką do dnia utraty kontroli nad nią.

Zyski lub straty oraz każdy składnik całkowitych dochodów (ang. Other Comprehensive Income, OCI) jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej Grupy oraz udziałom niekontrolującym nawet, jeśli w konsekwencji udziały niekontrolujące osiągają wartość ujemną. Gdy jest to konieczne, dokonuje się korekty sprawozdań finansowych spółek zależnych w celu wprowadzenia zasad rachunkowości zgodnych z zasadami Grupy. Wyłącza się w całości aktywa i zobowiązania, kapitał własny, przychody, koszty i przepływy pieniężne Grupy odnoszące się do transakcji między jednostkami Grupy. Zmiany udziału w kapitale jednostki zależnej, które nie skutkują utratą przez jednostkę dominującą kontroli nad jednostką zależną, stanowią transakcje kapitałowe.

Jeśli Grupa utraci kontrolę nad jednostką zależną, to wyłącza aktywa (w tym wartość firmy) i zobowiązania byłej jednostki zależnej, udziały niekontrolujące oraz inne składniki kapitału własnego. Natomiast wszelkie zyski lub straty ujmuje się w rachunku zysków i strat, a inwestycje utrzymane są ujmowane w ich wartości godziwej.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej. Spółki Grupy 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 (razem: "Krajowe Standardy Rachunkowości"). Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty niezawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy, które zostały wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF zatwierdzonych przez Unię Europejską.

W przypadku, gdy nieruchomości jest nabyta poprzez przejęcie spółki, Zarząd bierze pod uwagę rodzaj aktywów i działalność przejętej jednostki w celu ustalenia, czy transakcja ta oznacza nabycie przedsiębiorstwa. Jeśli nie jest ona uznawana za nabycie przedsiębiorstwa, nie traktuje się jej jako połączenie jednostek gospodarczych. W takim przypadku koszt nabycia spółki jest dzielony pomiędzy jej zidentyfikowane aktywa i zobowiązania na podstawie ich wartości godziwej na dzień przejścia. Nie rozpoznaje się też wartości firmy oraz dodatkowych aktywów bądź rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W przeciwnym przypadku transakcję traktuje się jako połączenie jednostek gospodarczych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości**

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

(a) Waluty obce

Transakcje wyrażone w walutach obcych przeliczane są na waluty funkcjonalne spółek Grupy w dniu dokonania transakcji przy zastosowaniu następujących kursów:

- kursu kupna lub sprzedaży walut stosowanego przez bank, z którego usług korzysta Grupa – 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 ze sprzedaży lokali są ujmowane w momencie, gdy Grupa wywiązała się ze zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra (lokalu) klientowi. Przekazanie lokalu następuje w momencie podpisania przez kupującego protokołu odbioru technicznego i przekazaniu mu kluczy do lokalu mieszkalnego, po zapłacie pełnej ceny za lokal, po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie budynku.

Zaliczki otrzymane w związku z przedsprzedażą lokali mieszkalnych wykazywane są jako Zaliczki otrzymane w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jeśli nie spełniają warunków ujęcia ich jako przychody okresu. W momencie, gdy warunki te zostają spełnione, niniejsze przedpłaty ujmowane są jako przychody.

Naprawy gwarancyjne wykazywane są jako osobna pozycja w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako Zobowiązanie do wykonania świadczenia.

(c) Instrumenty finansowe

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

Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia jest ustalana w oparciu o przepływy pieniężne wynikające z umowy oraz model biznesowy Grupy w zakresie zarządzania nimi. Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług (niezawierających istotnego elementu finansowania lub dla których Grupa zastosowała praktyczne rozwiązanie), Grupa 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 Grupa 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 daje prawo do zasadniczo jedynie 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.

Klasyfikacja i późniejsza wycena instrumentów dłużnych zależy również od modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania danym portfelem aktywów.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(c) Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe

Model biznesowy odzwierciedla sposób, w jaki Grupa zarządza aktywami w celu generowania przepływów pieniężnych – w zależności od tego, czy celem Grupy jest: (i) wyłącznie pozyskiwanie umownych przepływów pieniężnych z instrumentów (model biznesowy „utrzymywanie”), czy (ii) w celu odebrania zarówno wynikających z umowy przepływów pieniężnych, jak i przepływów pieniężnych wynikających ze sprzedaży instrumentu (model biznesowy „utrzymywanie i sprzedaż”) lub, jeżeli żadne z (i) i (ii) nie ma zastosowania, aktywa finansowe są klasyfikowane w ramach „innego” modelu biznesowego i mierzone według FVTPL (wycena do wartości godziwej przez wynik finansowy).

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

Dla Grupy najbardziej adekwatna jest pierwsza kategoria. Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu są następnie wyceniane metodą efektywnej stopy procentowej (EIR) i podlegają odpisowi z tytułu utraty wartości. Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie usunięcia składnika aktywów z bilansu, modyfikacji lub utraty wartości. Aktywa, których dotyczy powyższa zasada to:

- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty,
- Środki pieniężne na rachunku escrow zaklasyfikowane jako „pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe”,
- należności kredytowe,
- Należności handlowe.

Grupa 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 Grupa powinna otrzymać zgodnie z umową, a przepływami jakie spodziewa się otrzymać po zdyskontowaniu z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Oczekiwane przepływy pieniężne obejmują przepływy pieniężne ze sprzedaży posiadanych zabezpieczeń lub innych form wsparcia jakości kredytowej, które stanowią integralną część warunków umownych.

Ocena oczekiwanych strat kredytowych jest rozpoznawana dwustopniowo. W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka, ocena oczekiwanych strat kredytowych przeprowadzana jest dla strat kredytowych możliwych do poniesienia w okresie kolejnych 12 miesięcy (12-miesięczne oczekiwane straty kredytowe). W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia wystąpił znaczący wzrost ryzyka, wymagana jest kalkulacja strat w horyzoncie dożywnym niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywno).

Dla należności z tytułu dostaw i usług, Grupa stosuje uproszczoną kalkulację oczekiwanych strat kredytowych. W konsekwencji Grupa nie dokumentuje na bieżąco zmian w poziomie ryzyka kredytowego, natomiast kalkuluje stratę (przy wykorzystaniu oceny oczekiwanych strat kredytowych) w horyzoncie dożywnym w każdym okresie sprawozdawczym. Grupa stosuje macierz rezerw opartą o dane historyczne, skorygowane o wpływ informacji dotyczących przyszłości, odpowiednią dla należności i otoczenia gospodarczego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(c) Instrumenty finansowe

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.

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

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

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

Instrumenty finansowe klasyfikowane są do jednej z następujących kategorii:

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

(d) Rzeczowe aktywa trwale i wartości niematerialne i prawne

(i) Ujmowanie i wycena

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje koszty bezpośrednio związane z zakupem. Koszt wytworzenia składnika środków trwałych obejmuje koszt materiałów oraz robocizny bezpośrednio, pozostałe koszty związane z doprowadzeniem składnika aktywów do oczekiwanej funkcjonalności, jak również koszty demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego terenu, na którym znajdują się środki trwałe.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości****(d) Rzeczowe aktywa trwale i wartości niematerialne i prawne****(i) Ujmowanie i wycena**

W przypadku, gdy muszą zostać wymienione istotne elementy nieruchomości, maszyn i urządzeń, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów o odpowiednio różnym okresie użytkowania i amortyzacji. Podobnie, w przypadku znaczących ulepszeń środków trwałych, ich koszty są aktywowane jako składnik rzeczowych aktywów trwałych w momencie ich poniesienia pod warunkiem, że wpływają one na zwiększenie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z danym składnikiem środków trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

(ii) Amortyzacja i umorzenie

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich odrębne części, amortyzowane są metodą liniową przez okres przewidywanego okresu użytkowania.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych istotnych grup rzeczowych aktywów trwałych przedstawia się następująco:

- budynki: od 5 do 40 lat,
- urządzenia oraz maszyny: od 2,5 do 10 lat,
- środki transportu: 5 lat,
- inne środki trwałe: od 2 do 5 lat,
- wartości niematerialne i prawne: od 2 do 5 lat.

Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu amortyzowane są przez krótszy z okresów: umowy leasingu lub użytkowania środka trwałego. Grunty nie są amortyzowane.

W przypadku, gdy odrębne i istotne części określonego składnika rzeczowych aktywów trwałych mają różny przewidywany okres użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki (istotne komponenty) aktywów. Poprawność stosowanych metod amortyzacji, okresów użytkowania oraz wartości rezydualnych środków trwałych jest corocznie weryfikowana na dzień bilansowy i w razie potrzeby korygowana od początku roku obrotowego.

(e) Leasing

Grupa rozpoznaje aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu dla pozycji przekraczających 12 miesięcy, chyba że składnik aktywów ma niską wartość. Jedynymi istotnymi umowami leasingu z okresem powyżej 12 miesięcy są prawa wieczystego użytkowania gruntów dla nieruchomości.

Zasady ujmowania, wyceny i prezentacji leasingu w sprawozdaniach finansowych Grupy

Grupa ujmuje zobowiązanie leasingowe, wyceniane w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu podpisania umowy leasingowej. Grupa rozpoznaje odpowiadający zobowiązaniu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniu leasingowemu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu w dacie rozpoczęcia umowy.

Grupa ujmuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w tej samej linii sprawozdania z sytuacji finansowej, w której prezentowane są odpowiadające leasingowanym aktywa gdy stanowią własność Grupy. Zobowiązania leasingowe są prezentowane oddzielnie od pozostałych zobowiązań, odpowiednio w ramach zobowiązań długoterminowych – gdy użytkowanie wieczyste dotyczy gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne, bądź zobowiązań krótkoterminowych – gdy użytkowanie wieczyste dotyczy gruntów klasyfikowanych jako zapasy.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów, na których realizowane są inwestycje mieszkaniowe:

Aktywa – prawo do użytkowania wieczystego gruntów ujmowane jest w linii *Zapasy*.

Zobowiązania – zobowiązanie leasingowe ujmowane jest w krótkoterminowych zobowiązaniach w pozycji *Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu*.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości****(e) Leasing*****Prawo wieczystego użytkowania gruntów, na których realizowane są inwestycje mieszkaniowe:***

Koszty – Grupa amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania metodą liniową przez okres trwania leasingu i ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztu odsetkowego w odniesieniu do zobowiązania leasingowego. Koszty są kapitalizowane na wartość zapasów dla projektów, dla których kryteria do kapitalizacji są spełnione.

Sposób wyłączenia aktywów i zobowiązań ze sprawozdania z sytuacji finansowej – w momencie gdy wydane jest pozwolenie na użytkowanie budynku, Grupa, na mocy obowiązującego prawa, staje się właścicielem gruntów, które dotąd były w jej wieczystym użytkowaniu (Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów). Odtąd zamiast opłat z tytułu użytkowania wieczystego Grupa zobowiązana jest do uiszczania opłat przekształceniowych. W momencie gdy wydane jest pozwolenie na użytkowanie budynku oraz przychód ze sprzedaży lokalu jest rozpoznany (w momencie gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty) aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania leasingowe reklasyfikowane są do pozostałych należności i pozostałych zobowiązań i prezentowane są odpowiednio w liniach „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”. Wartości bilansowe pozostałych należności i zobowiązań rozliczane są w momencie podpisania aktów notarialnych przenoszących własność.

Choć cykl operacyjny zapasów dla głównej działalności Grupy wynosi średnio 5 lat, tzn. działki kupowane są dla celu realizacji projektów mieszkaniowych i przeniesienia własności lokali wraz z udziałem w gruncie na klienta. Zgodnie z MSSF 16 Grupa nie może uwzględnić okresu, w którym przewiduje, iż będzie użytkownikiem wieczystym, pomimo iż okres ten jest możliwy do dość precyzyjnego określenia. Dlatego też, gdy zobowiązania zostaną ujęte, Grupa jest zobowiązana do zdyskontowania wszystkich przyszłych płatności wynikających z prawa użytkowania wieczystego za okres, w którym prawo zostało przyznane dla poszczególnych nieruchomości (do 99 lat). Zgodnie z wymogami MSSF 16 Grupa ujmuje zobowiązania z tytułu leasingu, których większość nie zostanie spłacona przez Grupę.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów, na których zlokalizowane są nieruchomości inwestycyjne:

Aktywa – prawo do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu ujmowane jest w linii *Nieruchomości inwestycyjne*.

Zobowiązania – zobowiązanie leasingowe ujmowane jest w długoterminowych zobowiązaniach w pozycji *Zobowiązanie z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntów* klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

Koszty – Grupa wycenia aktywo z tytułu prawa do użytkowania w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy oraz ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztu odsetkowego w odniesieniu do zobowiązania leasingowego.

Pozostałe leasingi

Grupa posiada umowy dotyczące leasingu samochodów osobowych. Wartość pierwotnego zobowiązania z tytułu leasingu zostało ustalone w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu.

Aktywa – prawo do użytkowania samochodów ujmowane jest w linii *Rzeczowe aktywa trwale* pomniejszone o naliczoną amortyzację.

Zobowiązania – zobowiązanie leasingowe ujmowane jest w krótkoterminowych zobowiązaniach w pozycji *Zobowiązanie z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntów* pomniejszone o spłatę części kapitałowej leasingu.

Koszty – Grupa amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania metodą liniową przez okres trwania leasingu na każdy dzień bilansowy oraz ujmuje koszty finansowe związane z naliczeniem kosztu odsetkowego w odniesieniu do zobowiązania leasingowego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości****(f) Nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy**

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu, na każdy okres sprawozdawczy, nieruchomości inwestycyjne w budowie, które spełniają przesłanki do ich wyceny, oraz nieruchomości inwestycyjne wyceniane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w jakim powstały. Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych prezentowany jest w pozycji zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Dla nieruchomości w budowie, przesłanki do wyceny są spełnione w przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i istnieje możliwość wiarygodnej wyceny w wartości godziwej. W pozostałych przypadkach, gdy nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej, wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według metody kosztowej.

Spółka określiła warunki, po których spełnieniu rozpoczyna proces analizy, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Grupa analizuje określone warunki minimalizacji ryzyk, które są podstawą wyceny do wartości godziwej jak np. pozwolenie na budowę, podpisanie umowy z generalnym wykonawcą.

Przedstawione warunki stanowią brzegowe kryteria analizy. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej, biorąc pod uwagę oprócz warunków opisanych powyżej także ogólną sytuację gospodarczą i sytuację rynkową, dostępność danych dla analogicznych nieruchomości i oczekiwania względem zmienności czynników będących podstawą wycen oraz sposób finansowania projektu inwestycyjnego.

Grunty i budynki wyceniane w wartości godziwej aktualizowane są w taki sposób, aby odzwierciedlały warunki rynkowe na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej to cena, jaka zostałaby otrzymana za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacona za przeniesienie zobowiązania w transakcji pomiędzy uczestnikami rynku przeprowadzonej na standardowych warunkach na dzień wyceny. Wartość godziwa podlega weryfikacji przez wyceny przygotowywane przez zewnętrznych ekspertów we współpracy z Zarządem. W celu ustalenia wartości godziwej nieruchomości, niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie do wyceny nieruchomości w zależności od konkretnego składnika aktywów.

(g) Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę

Grupa szacuje, że cykl operacyjny projektu trwa około 5 lat. Cykl operacyjny dzieli się na dwa etapy: (i) etap przygotowawczy przed rozpoczęciem budowy trwający około 3 lat (obejmuje uzyskanie niezbędnych pozwoleń, decyzji środowiskowych, pozwoleń na budowę, sporządzenia projektu itp.) oraz (ii) etap budowy trwający około 2 lat. Gdy projekt znajduje się w cyklu operacyjnym, jest on prezentowany jako aktywum krótkoterminowe w pozycji Zapasy, w innym przypadku - jako aktywum długoterminowe w pozycji Grunty przeznaczone pod zabudowę.

Zapasy wycenia się po cenie nabycia, powiększonej o skapitalizowane koszty (poniesione w związku z przygotowaniem projektu do realizacji), w wartości nie wyższej niż wartość netto możliwa do uzyskania ze sprzedaży. Cena nabycia obejmuje koszty poniesione w związku z budową projektu.

Na zapasy składają się projekty deweloperskie związane z realizacją wielorodzinnych budynków mieszkalnych i domów jednorodzinnych dla klientów indywidualnych.

(i) Zapasy

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia powiększonej o skapitalizowane nakłady poniesione na przygotowanie projektów do budowy, w wartości nie wyższej niż możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto. Koszt zapasów obejmuje nakłady poniesione w związku z budową projektu.

Zapasy obejmują projekty nieruchomości mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości****(g) Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę****(i) Zapasy**

Koszty budowy projektu obejmują:

- a) grunty lub prawo wieczystego użytkowania,
- b) koszty budowy dla generalnego wykonawcy inwestycji mieszkaniowej,
- c) koszty planowania i projektowania,
- d) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatek od nieruchomości poniesione w okresie realizacji projektu,
- e) koszty finansowania w zakresie bezpośrednio związanym z realizacją projektu,
- f) opłaty na rzecz specjalistów związane z realizacją projektu,
- g) koszty ogólne budowy oraz inne koszty bezpośrednie.
- h) aktywa leasingowe, patrz nota 3 (e).

W momencie sprzedaży zapasy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt własny sprzedaży.

(ii) Grunty przeznaczone pod zabudowę

Grunty zakwalifikowane jako długoterminowe (jeżeli rozpoczęcie budowy nie jest planowane w okresie 3 lat od dnia bilansowego) są wykazywane w aktywach trwałych skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako „Grunty przeznaczone pod zabudowę”, natomiast część krótkoterminowa posiadanego zasobu gruntów prezentowana jest jako aktywa obrotowe w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zapasów. Grunty przeznaczone pod zabudowę wycenia się po cenie nabycia, powiększonej o skapitalizowane koszty poniesione w związku przygotowaniem projektu do realizacji, w łącznej wartości nie wyższej niż wartość netto możliwa do uzyskania ze sprzedaży.

(h) 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 Grupę nie powoduje ujęcia w wyniku finansowym Grupy żadnych zysków lub strat.

(i) Zysk na akcję

Grupa wykazuje zysk podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję (EPS). Kalkulacja podstawowego zysku na akcję opiera się na kalkulacji średniej ważonej ilości akcji zwykłych w roku obrotowym. Rozwodniony zysk na akcję obliczany jest poprzez skorygowanie zysku przypadającego na posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej ilości akcji zwykłych o wpływ potencjalnych akcji zwykłych, obejmujących udzielone opcje na akcje oraz prawa do akcji przyznane pracownikom.

(j) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych Grupy poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek dokonuje się szacunku wartości odzyskiwalnej aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości****(j) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych**

Wartość odzyskiwalna aktywów definiowana jest jako wyższa spośród wartości użytkowej lub ich wartości godziwej pomniejszonej o koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są do wartości bieżącej przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów.

Odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do ustalenia wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

(k) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie 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.

(l) Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego związane z wytworzeniem składnika zapasów, których przygotowanie do użytkowania bądź sprzedaży wymaga znacznego okresu czasu, są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia tych aktywów.

Skapitalizowane odsetki są kalkulowane przy użyciu średnio ważonego kosztu finansowania zewnętrznego po skorygowaniu o koszty finansowania zewnętrznego związanego z konkretnymi projektami. W przypadku, gdy pożyczki związane są z konkretnymi projektami inwestycyjnymi, wartość skapitalizowanych odsetek jest równa różnicy między wartością brutto odsetek naliczonych od tych pożyczek a przychodem powstałym z tymczasowego inwestowania pozyskanych środków. Odsetki są kapitalizowane od momentu rozpoczęcia prac inwestycyjnych do ich zakończenia. Kapitalizacja kosztów finansowania zostaje zawieszona, jeżeli występują długotrwałe okresy wstrzymania inwestycji.

(m) 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości****(m) Podatek dochodowy**

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.

(n) Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe ujmowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej obejmują wyłącznie środki zdeponowane na rachunkach powierniczych. Pozycja została wydzielona ze względu na wprowadzenie przepisów, w tym „Ustawy o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego” z których wynika konieczność utworzenia indywidualnych rachunków powierniczych dla zaliczek wpłacanych przez klientów Grupy z tytułu zakupu mieszkań. Salda na indywidualnych rachunkach powierniczych są wyceniane według zamortyzowanego kosztu pomniejszone o odpis aktualizacyjny.

(o) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ujmowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej 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. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyceniane są według zamortyzowanego kosztu pomniejszone o odpis aktualizujący.

(p) Świadczenia na rzecz pracowników

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

Jednostki zależne Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami, są zobowiązane do pobierania i odprowadzania składek na przyszłe świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te zgodnie z MSR 19 „Świadczenia na rzecz pracowników” stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym spółki zależne należące do Grupy nie są zobowiązane do wypłaty w przyszłości świadczeń emerytalnych, a ich zobowiązanie jest ograniczone do terminowego opłacania składek.

(q) Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

Wspólne przedsięwzięcie jest to rodzaj wspólnego ustalenia umownego, w których strony mające wspólną kontrolę, posiadają prawa do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia. Wspólna kontrola jest to określony w umowie podział kontroli nad przedsięwzięciem, który istnieje tylko wtedy, gdy decyzje wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

Zgodnie z metodą praw własności inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu jest początkowo ujmowana według ceny nabycia. Wartość bieżąca inwestycji jest dostosowywana tak, aby odzwierciedlić zmiany w części aktywów netto przypadającej Grupie a następujące po dniu utworzenia wspólnego przedsięwzięcia. W dniu dokonania inwestycji w jednostkę stowarzyszoną lub we wspólne przedsięwzięcie kwotę, o jaką koszty inwestycji przekraczają wartość udziału Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań tego podmiotu, ujmuje się jako wartość firmy i włącza w wartość bilansową tej inwestycji.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**3. Istotne zasady rachunkowości****(q) Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia**

Sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmuje udział Grupy w wyniku wypracowanym w ramach wspólnego przedsięwzięcia w danym roku obrotowym. Każda zmiana w innych dochodach całkowitych w ramach wspólnego przedsięwzięcia jest prezentowana jako zmiana w innych dochodach całkowitych Grupy. Dodatkowo, jeśli w ramach wspólnego przedsięwzięcia wystąpiła zmiana odnoszona bezpośrednio na kapitał własny, to, o ile jest to możliwe, Grupa rozpoznaje ją w zestawieniu zmian w kapitale własnym. Dywidendy zadeklarowane przez wspólne przedsięwzięcie pomniejszają wartość bilansową inwestycji we wspólnym przedsięwzięciu. Sprawozdania finansowe w ramach wspólnego przedsięwzięcia są przygotowywane na ten sam rok obrotowy co sprawozdanie finansowe Grupy. W razie konieczności wprowadzane są zmiany w obowiązujących zasadach rachunkowości tak, by odpowiadały one zasadom obowiązującym w Grupie.

Po zastosowaniu metody praw własności, Grupa podejmuje decyzję, czy zachodzi konieczność rozpoznania straty z tytułu utraty wartości inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia. Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Grupa szacuje wartość kwoty odpisu jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwalną a wartością bieżącą inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia. Następnie odpis z tytułu utraty wartości rozpoznawany jest jako składowa „Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia” w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W momencie utraty współkontroli w ramach wspólnego przedsięwzięcia Grupa wycenia i rozpoznaje inwestycję w ramach wspólnego przedsięwzięcia w wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością bieżącą inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia w momencie utraty współkontroli a wartością godziwą tej inwestycji oraz przychodami z jej sprzedaży jest ujmowana w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów za dany okres obrotowy.

(r) Wartość godziwa

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne oraz zobowiązanie finansowe (Umowa „SAFE”) do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Zobowiązanie finansowe wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, w całości. Zysk bądź strata na zobowiązaniu finansowym wycenianym do wartości godziwej jest prezentowana w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem zmiany wartości godziwej zobowiązania finansowego, którą można przypisać do zmian w ryzyku kredytowym Spółki oraz taka zmiana jest prezentowana w innych całkowitych dochodach. Wartości godziwe instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu są ujawnione w Notach 28 i 29.

Wartość godziwa jest to cena składnika aktywów, za jaką mógłby on zostać wymieniony, a zobowiązania uregulowane, na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi niepowiązanymi ze sobą stronami. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienie zobowiązania odbywa się albo:

- na rynku głównym dla danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo
- w przypadku braku rynku głównego, na najkorzystniejszym rynku dla tego składnika aktywów lub zobowiązania.

Główny lub najkorzystniejszy rynek musi być dostępny dla Grupy.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy wycenie aktywów i zobowiązań kierują się swoim najlepszym interesem gospodarczym.

Wycena wartości godziwej aktywów niefinansowych bierze pod uwagę zdolność uczestnika rynku do generowania korzyści ekonomicznych poprzez wykorzystanie składnika aktywów w najkorzystniejszy sposób lub sprzedanie go innemu uczestnikowi rynku, który wykorzysta ten składnik aktywów w najkorzystniejszy sposób.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

(r) Wartość godziwa

Grupa wykorzystuje techniki wyceny wartości godziwej odpowiednie do sytuacji i dla których odpowiednie dane są dostępne. Maksymalizuje się wykorzystanie obserwowalnych danych wejściowych, a minimalizuje wykorzystanie nieobserwowalnych danych wejściowych

Wszystkie aktywa i zobowiązania, których wartość godziwa jest mierzona lub ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej, opisanej jak poniżej, na podstawie danych wejściowych najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny wartości godziwej jako całości:

- Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań;
- Poziom 2: dane wejściowe inne niż ceny notowane ujęte na poziomie 1, które są obserwowalne dla aktywów i zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośrednio (bazujące na cenach);
- Poziom 3: dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

W przypadku aktywów i zobowiązań, które są rozpoznawane w sprawozdaniu finansowym w sposób cykliczny Grupa określa, czy miały miejsce przejścia pomiędzy poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji (na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych istotnych dla ogólnej wyceny wartości godziwej) na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

4. Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały zdefiniowane jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu projektu (mieszkania, domy). Ponadto dla konkretnych aktywów sprawozdanie według segmentów działalności sporządzono w oparciu o rodzaj przychodu, jakim jest przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej bądź tzw. najmu instytucjonalnego. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycja we wspólne przedsięwzięcia w ramach segmentu Warszawa. Grupa nie wprowadziła zmian w podziale na segmenty ani w sposobie ustalania zysku/straty danego segmentu od ostatniego Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego. W Grupie nie występuje koncentracja przychodów od jednego odbiorcy, przychody są alokowane od wielu klientów, głównie klientów indywidualnych.

W ocenie Zarządu zidentyfikowane segmenty mają podobną charakterystykę ekonomiczną. Grupowanie segmentów dla celów sprawozdawczych według typu projektu w ramach poszczególnych lokalizacji geograficznych wynika z faktu, że to właśnie lokalizacja projektu oraz typ projektu determinują średnią marżę możliwą do zrealizowania na projekcie oraz czynniki ryzyka związane z danym projektem. Biorąc pod uwagę fakt, iż proces budowy mieszkań i domów oraz charakterystyka klientów kupujących mieszkania i domy jest inna, dla celów sprawozdawczości segmentów oraz dla celów ujawnień dokonano grupowania w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu.

Wyniki segmentu, aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz obligacje, zaś aktywa nieprzypisane obejmują przede wszystkim nieprzypisane środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz aktywo i rezerwę z tytułu podatku dochodowego. Nieprzypisany wynik (strata) za okres zawiera głównie koszty ogólnego zarządu. Kolumna „Uzgodnienie z MSSF” przedstawia eliminację segmentu „Wspólne przedsięwzięcie” dla celów uzgodnienia wyniku (straty), aktywów i zobowiązań do skonsolidowanych danych. Wspólne przedsięwzięcia są ujmowane według metody praw własności.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

4. Sprawozdawczość według segmentów działalności

Grupa dokonuje oceny wyników działalności na poszczególnych segmentach głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży, koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych, przypisane koszty marketingu oraz pozostałe koszty/przychody operacyjne przypisane do danego segmentu. Ponadto Grupa analizuje zysk i marżę brutto ze sprzedaży jak również wynik przed opodatkowaniem (z uwzględnieniem kosztów i przychodów finansowych przypisanych do danego segmentu) uzyskanych na tych rynkach.

Dane zaprezentowane w tabelach poniżej zostały zgrupowane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu:

W tysiącach złotych (PLN)

Na dzień 31 grudnia 2022

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	530.898	100.278	5.570	70.605	122.968	8.953	58.431	-	86.801	-	-	(3.123)	981.382
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.721	-	20.721
Aktywa razem	530.898	100.278	5.570	70.605	122.968	8.953	58.431	-	86.801	-	20.721	(3.123)	1.002.103
Pasywa segmentu	160.174	5.216	955	24.376	24.320	-	17.278	-	17.050	-	-	(955)	248.414
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302.293	-	302.293
Pasywa razem	160.174	5.216	955	24.376	24.320	-	17.278	-	17.050	-	302.293	(955)	550.707

In thousands of Polish Zlotys (PLN)

Na dzień 31 grudnia 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	546.714	85.181	19.914	30.449	116.951	-	45.403	-	97.797	-	-	(15.749)	926.660
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.937	-	39.937
Aktywa razem	546.714	85.181	19.914	30.449	116.951	-	45.403	-	97.797	-	39.937	(15.749)	966.597
Pasywa segmentu	218.314	952	547	1.329	6.064	-	11.413	-	28.594	-	-	(547)	266.666
Pasywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	279.886	-	279.886
Pasywa razem	218.314	952	547	1.329	6.064	-	11.413	-	28.594	-	279.886	(547)	546.552

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

4. Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych (PLN)

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾	217.797	-	16.896	841	2.325	-	23.139	-	56.157	-	-	(16.896)	300.259
Wynik segmentu	56.782	720	3.285	881	(4.892)	1.376	4.522	-	14.372	-	-	(3.285)	73.760
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.308)	-	(25.308)
Wynik działalności operacyjnej	56.782	720	3.285	881	(4.892)	1.376	4.522	-	14.372	-	(25.308)	(3.285)	48.452
Przychody/ (koszty) finansowe netto	244	(88)	75	177	(52)	(2)	84	-	115	-	(1.252)	75	(773)
Wynik przed opodatkowaniem	57.024	632	3.360	1.059	(4.944)	1.374	4.607	-	14.486	-	(26.557)	(3.361)	47.679
Podatek dochodowy													(16.328)
Zysk/(strata) netto za okres													31.351

(1) Przychody rozpoznawane są w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy nabywcy lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty.

W tysiącach złotych (PLN)

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Joint venture	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody/ Przychody od zewnętrznych klientów⁽¹⁾⁽²⁾	275.389	29.166	67.639	697	19.322	-	92.739	-	63.586	-	-	(67.639)	480.899
Wynik segmentu	50.088	5.540	14.600	(82)	(244)	-	18.751	-	2.547	-	-	(14.600)	76.600
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.365)	-	(17.365)
Wynik działalności operacyjnej	50.088	5.540	14.600	(82)	(244)	-	18.751	-	2.547	-	(17.365)	(14.600)	59.235
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(145)	(85)	(151)	25	(33)	-	(52)	-	(118)	-	(3.403)	151	(3.812)
Wynik przed opodatkowaniem	49.943	5.455	14.449	(57)	(277)	-	18.699	-	2.429	-	(20.768)	(14.449)	55.424
Podatek dochodowy													(15.077)
Zysk/(strata) netto za okres													40.347

(1) Przychody rozpoznawane są w momencie, gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy nabywcy lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty.

(2) Przychody ze sprzedaży gruntów oraz ze sprzedaży usług są odpowiednio alokowane do danego segmentu tzn. sprzedaż projektu Naturalis został przypisany do segmentu Warszawa – mieszkania zgodnie z warunkami zabudowy gruntu. przychody z tytułu usług zostały przypisane segmentu Warszawa – Mieszkania ponieważ dotyczą refakturowania usług wykonanych na rzecz JV Wilanów Tulip, która to inwestycja dotyczy mieszkań w Warszawie

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

5. Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

Przychody Grupy pochodzą w większości z działalności deweloperskiej i sprzedaży lokali, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski („lokale mieszkalne”). Grupa rozpoznaje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zgodnie z polityką Grupy, spełnienie wymogów następuje w momencie przekazania lokalu mieszkalnego klientowi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli Grupy oraz przez klienta. Następuje to dopiero po sfinalizowaniu procesu budowlanego i wydaniu pozwolenia na użytkowanie oraz opłaceniu całej kwoty przez klienta. Umowy z klientami nie zawierają zmiennych elementów wynagrodzenia. Zdaniem Grupy, umowy nie posiadają żadnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką zawieranych umów, Grupa, co do zasady, nie wykazuje należności lub innych aktywów z tytułu umów, z wyjątkiem kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy, które skapitalizowano na Rozliczenia międzyokresowe. Zobowiązania z tytułu umów stanowią Zaliczki otrzymane i opisane są w Nocie 27.

Za rok zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody ze sprzedaży		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	300.259	457.677
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	22.500
Przychody ze sprzedaży usług ⁽¹⁾	-	722
Łącznie przychody ze sprzedaży	300.259	480.899
Koszty własne sprzedaży		
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(220.347)	(369.299)
Koszt własny sprzedaży gruntów	-	(24.976)
(Odpis aktualizujący)/ odwrócenie odpisu aktualizującego do wartości netto możliwej do uzyskania	(485)	(1.924)
Łącznie koszty własne ze sprzedaży	(220.832)	(396.199)
Marża brutto ze sprzedaży	79.427	84.700
Marża brutto ze sprzedaży, w % do przychodów	26%	18%

(1) Przychody ze sprzedaży usług związane są z przychodami z tytułu opłat za usługi zarządzania świadczone dla wspólnych przedsięwzięć

Tabela poniżej przedstawia podział przychodów z tytułu sprzedaży inwestycji mieszkaniowych w podziale na projekty:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	Lokalizacja	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>			
Ursus Centralny Ia	Warszawa	686	56.951
Ursus Centralny Ib	Warszawa	47.356	-
Ursus Centralny IIa	Warszawa	81.620	24.114
Miasto Moje I-III	Warszawa	1.438	36.597
Miasto Moje IV	Warszawa	20.046	46.863
Miasto Moje V	Warszawa	59.705	-
Nowe Warzymice I	Szczecin	2.372	16.537
Nowe Warzymice II	Szczecin	21.530	-
Nowe Warzymice III	Szczecin	23.632	-
Viva Jagodno I	Wrocław	95	43.887
Viva Jagodno IIa	Wrocław	22.958	-
Panoramika V	Szczecin	1.159	8.064
Panoramika VI	Szczecin	7.464	15.675
Vitalia III	Wrocław	34	45.816
City Link III	Warszawa	-	15.467
Grunwald2	Poznań	624	15.923
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	-	27.095
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	-	2.071
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	3.325	35.691
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	-	26.435
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	1.401	26.712
Pozostałe (stare) projekty		4.814	13.778
Przychody razem		300.259	457.677

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

5. Przychody ze sprzedaży i koszty własne sprzedaży

Tabela poniżej przedstawia podział kosztów własnych sprzedaży alokowanych do projektów mieszkaniowych w podziale na projekty:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	Lokalizacja	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>			
Ursus Centralny Ia	Warszawa	565	47.106
Ursus Centralny Ib	Warszawa	34.611	-
Ursus Centralny IIa	Warszawa	61.861	18.245
Miasto Moje I-III	Warszawa	1.051	30.295
Miasto Moje IV	Warszawa	14.997	32.301
Miasto Moje V	Warszawa	40.385	-
Nowe Warzymice I	Szczecin	1.847	13.507
Nowe Warzymice II	Szczecin	15.685	-
Nowe Warzymice III	Szczecin	15.485	-
Viva Jagodno I	Wrocław	73	32.857
Viva Jagodno IIa	Wrocław	17.697	-
Panoramika V	Szczecin	1.022	7.386
Panoramika VI	Szczecin	6.943	14.573
Vitalia III	Wrocław	33	37.533
City Link III	Warszawa	-	9.204
Grunwald2	Poznań	464	12.088
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	-	23.945
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	-	1.862
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	2.854	30.255
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	-	23.432
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	1.166	22.661
Pozostałe (stare) projekty		3.609	12.048
Koszt własny sprzedaży razem		220.347	369.299

6. Koszty sprzedaży i marketingu

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty reklamy	4.388	3.403
Amortyzacja	88	464
Pozostałe	89	892
Koszty sprzedaży i marketingu razem	4.565	4.760

7. Koszty administracyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	17.287	17.035
- Wynagrodzenia	15.089	14.974
- Ubezpieczenia społeczne oraz pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	2.198	2.061
Usługi obce	3.615	3.085
Opłaty konsultingowe dla głównego akcjonariusza	867	862
Zużycie materiałów i energii	514	735
Amortyzacja	786	436
Podatki i opłaty	1.462	1.036
Pozostałe	974	487
Koszty administracyjne razem	25.505	23.676
Średnia liczba zatrudnionych	73	78

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

8. Pozostałe koszty operacyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty utrzymania niesprzedanych mieszkań	893	1.430
Koszty napraw gwarancyjnych	57	1.704
Koszty kar umownych i odszkodowań	2.316	435
Działalność charytatywna	172	-
Odpis aktualizujący należności	-	344
Koszty badań rynkowych dot. nowych projektów	378	624
Koszty dotyczące obsługi transakcji SAFE (opłata brokerska)	802	-
Pozostałe koszty	582	321
Pozostałe koszty razem	5.200	4.857

9. Pozostałe przychody operacyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody z tytułu kar umownych i odszkodowań	374	184
Przychody z wynajmu niesprzedanych mieszkań	240	518
Zysk netto ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	39
Rozwiązanie rezerw zawiązanych w latach ubiegłych	611	606
Współdzielenie kosztów budowy dróg/ przebudow7 sieci zgodnie z zawartymi umowami	842	722
Umorzenie zobowiązań/odwrócenie odpisu na należności wątpliwe	464	-
Pozostałe dochody	183	294
Pozostałe przychody razem	2.714	2.363

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

10. Przychody i koszty finansowe

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Razem	Kwota skapitalizowana	Kwota skapitalizowana (zgodnie z MSSF 16)	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Odsetki od lokat bankowych	1.710	-	-	1.710
Zysk z tytułu różnic kursowych	1.591	-	-	1.591
Pozostałe przychody finansowe	219	-	-	219
Przychody finansowe	3.520	-	-	3.520
Odsetki od zobowiązań finansowych	(18.854)	12.118	-	(6.736)
Opłaty i prowizje	(4.766)	3.213	-	(1.553)
Pozostałe koszty finansowe	(125)	-	-	(125)
Koszty finansowe	(23.745)	15.331	-	(8.414)
Koszty finansowe od zobowiązania z tytułu leasingu	(1.049)	-	1.049	-
Koszty finansowe netto	(21.274)	15.331	1.049	(4.894)

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Razem	Kwota skapitalizowana	Kwota skapitalizowana (zgodnie z MSSF 16)	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Odsetki od lokat bankowych	1	-	-	1
Pozostałe przychody finansowe	599	-	-	599
Przychody finansowe	600	-	-	600
Odsetki od zobowiązań finansowych	(10.908)	8.227	-	(2.681)
Opłaty i prowizje	(3.496)	2.026	-	(1.470)
Pozostałe koszty finansowe	(316)	55	-	(261)
Koszty finansowe	(14.720)	10.308	-	(4.412)
Koszty finansowe od zobowiązania z tytułu leasingu	(746)	746	-	-
Koszty finansowe netto	(14.866)	11.054	-	(3.812)

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

11. Podatek dochodowy

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	7.203	10.475
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(535)	(192)
Bieżący podatek dochodowy razem	6.669	10.283
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	11.078	5.589
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(1.419)	(795)
Odroczony podatek dochodowy razem	9.659	4.794
Podatek dochodowy razem	16.328	15.077

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zysk/(strata) za rok	31.351	40.347
Podatek dochodowy	16.328	15.077
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	47.679	55.424
Podatek dochodowy zgodnie ze stawką obowiązującą w Polsce (19%)	9.059	10.531
Efekt podatkowy:		
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	659	(192)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	3.336	1.818
Zmiana stanu nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczącego strat podatkowych w Polsce	-	119
Zmiana stanu nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego z lat ubiegłych	-	127
Spisanie aktywa z tyt. restrukturyzacji Grupy w latach ubiegłych	1.322	2.603
Wpływ wyniku inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	(243)	(1.095)
Odpis aktywa z tytułu podatku odroczonego z tytułu strat podatkowych	2.500	947
Pozostałe różnice	(305)	219
Podatek dochodowy za okres	16.328	15.077
Efektywna stawka podatkowa	34,25%	27,20%

Efektywna stopa podatkowa za rok zakończony 31 grudnia 2022 wyniosła 34,25% (27,20% w okresie porównawczym). Wyższa efektywna stopa procentowa była wynikiem wyższych kosztów niepodatkowych.

Wynika to z polskich przepisów podatkowych ograniczających ujmowanie niektórych rodzajów kosztów i kwot w skali roku oraz wyższych odpisów strat podatkowych, co wynika głównie z procesu restrukturyzacji Grupy (połączenia) przeprowadzonego w 2022 roku i planowanego na 2023 rok.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Wartość brutto				
Stan na dzień 1 stycznia	1.277	3.444	9.161	13.882
Zwiększenia	154	422	-	577
Sprzedaż i likwidacje	-	(679)	-	(679)
Bilans zamknięcia	1.431	3.188	9.161	13.780
Amortyzacja				
Stan na dzień 1 stycznia	631	3.390	2.303	6.324
Amortyzacja za okres	249	65	267	580
Sprzedaż i likwidacje	-	(679)	-	(679)
Bilans zamknięcia	880	2.776	2.570	6.225
Wartość netto				
Na dzień 1 stycznia	646	54	6.858	7.558
Bilans zamknięcia	552	412	6.591	7.556

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Wartość brutto				
Stan na dzień 1 stycznia	1.030	3.444	10.105	14.579
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania samochodów	353	-	-	353
Przeniesienie na zapasy	-	-	(944)	(944)
Sprzedaż i likwidacje	(106)	-	-	(106)
Bilans zamknięcia	1.277	3.444	9.161	13.882
Amortyzacja				
Stan na dzień 1 stycznia	608	2.960	2.214	5.782
Amortyzacja za okres	129	430	285	844
Przeniesienie na zapasy	-	-	(196)	(196)
Sprzedaż i likwidacje	(106)	-	-	(106)
Bilans zamknięcia	631	3.390	2.303	6.324
Wartość netto				
Na dzień 1 stycznia	422	484	7.891	8.797
Bilans zamknięcia	646	54	6.858	7.558

Na dzień 31 grudnia 2022 oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku żadne z Rzeczowych aktywów trwałych nie podlegało zabezpieczeniu.

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości

W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2022 roku i dnia 31 grudnia 2021 roku Grupa nie dokonywała odpisów z tytułu trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

13. Nieruchomości inwestycyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Stan na dzień 1 stycznia	28.595	8.956
Prawo użytkowania wieczystego (MSSF16)	128	(8)
Zakup gruntów inwestycyjnych	34.113	19.944
Zmiany wartości godziwej w ciągu roku	303	(297)
Stan na dzień 31 grudnia, w tym:	63.139	28.595
<i>Koszt</i>	<i>57.695</i>	<i>23.590</i>
<i>Użytkowanie wieczyste (MSSF16)</i>	<i>673</i>	<i>537</i>
<i>Korekta wartości godziwej</i>	<i>4.771</i>	<i>4.468</i>

Na dzień 31 grudnia 2022 roku nieruchomości inwestycyjne obejmowały:

- nieruchomość utrzymywaną w celu czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu oraz wzrostu wartości, które jednocześnie nie były zajmowane przez Grupę;
- grunty inwestycyjne zakupione w celu budowy nieruchomości inwestycyjnych oraz czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu instytucjonalnego i wzrostu ich wartości.

W okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku Spółka nabyła grunty przeznaczone pod działalność PRS zlokalizowane w Warszawie, Marynin oraz Wola, o łącznej wartości 33 mln złotych.

Nieruchomość inwestycyjna przy ul. Gwiaździstej (budynek biurowy Horizon)

Na nieruchomość inwestycyjną składa się zlokalizowane w Warszawie grunt oraz budynek biurowy (przy ulicy Gwiaździstej 71) o całkowitej powierzchni użytkowej 1.318 m² usytuowany na tym gruncie, wynajmowane osobom trzecim głównie na podstawie umów najmu zawartych na czas określony oraz na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia – („Bielany IP”).

Grunty inwestycyjne

Grunty inwestycyjne składają się z kilku działek położonych w Warszawie:

- 1) grunt zlokalizowany przy ul. Marynin w Warszawie. Potencjalny PUM to 4.183m², natomiast potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia to 101 lokali. Zakup gruntu odbył się w dniu 15 czerwca 2022 roku za kwotę 9,2 mln zł. Grunt przeznaczony pod działalność PRS;
- 2) grunt zlokalizowany przy ul. Wolskiej w Warszawie. Potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia to 292 oraz potencjalny PUM 13.947 m². Zakup gruntu odbył się w dniu 19 września 2022 roku za kwotę 23.7 mln zł (5 mln EUR). Grunt przeznaczony pod działalność PRS.
- 3) grunt zlokalizowany przy ul. Poleczki w Warszawie. Potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia to 85 lokali oraz potencjalny PUM 3.500 m². Grunt przeznaczony pod działalność PRS.
- 4) grunt zlokalizowany przy ul. Galopu w Warszawie. Potencjalny PUM 3.919 m² oraz potencjalna liczba mieszkań do wynajęcia 100. Grunt przeznaczony pod działalność PRS.

Pomiar wartości godziwej

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd przeprowadza ocenę wartości godziwej każdej nieruchomości inwestycyjnej, uwzględniając najbardziej aktualne wyceny rzeczoznawców. Zarząd ustala wartość nieruchomości w przedziale racjonalnych szacunków wartości godziwej. Najlepszym dowodem pozwalającym na ustalenie wartości godziwej są bieżące ceny podobnych nieruchomości na aktywnym rynku.

W przypadku braku takich informacji Zarząd analizuje informacje z różnych źródeł, w tym:

- aktualne ceny z aktywnego rynku nieruchomości innego rodzaju lub ostatnich cen nieruchomości podobnych z mniej aktywnego rynku, skorygowane w celu uwzględnienia tych różnic (metoda porównawcza),
- prognozy zdyskontowanych przepływów pieniężnych na podstawie wiarygodnych szacunków przyszłych przepływów pieniężnych (metoda o podejściu dochodowym),
- prognozy skapitalizowanych dochodów na podstawie szacunków rynkowego dochodu netto i stopy kapitalizacji zaczerpniętych z analizy danych rynkowych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

13. Nieruchomości inwestycyjne

Pomiar wartości godziwej

Wszystkie ustalone w ten sposób szacunki wartości godziwej nieruchomości z wyjątkiem gruntów inwestycyjnych są zaliczone do poziomu 3. W metodzie tej kluczowymi danymi wejściowymi są ceny metra kwadratowego porównywalnych (pod względem lokalizacji i wielkości) działek w tym samym rejonie uzyskane w transakcjach sprzedaży w bieżącym roku (poziom 2 hierarchii wartości godziwej). Niemniej jednak nieobserwowalnymi danymi wejściowymi na Poziomie 3 był średni okres porównywalnych transakcji. Do metody porównawczej zewnętrzny rzeczoznawca wykorzystał transakcje z okresu 2021-2022.

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. Grupa dokonała wyceny pięciu nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej przy zastosowaniu metody porównawczej (metoda porównania parami) oraz metody o podejściu dochodowym. Wycenę wykonał niezależny rzeczoznawca. Poniższa tabela przedstawia wpływ wyceny na wynik finansowy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

Inwestycja	Koszt na dzień 31 grudnia 2022	Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2022	Zysk/(strata) z tytułu wyceny inwestycji według wartości godziwej
Galopu	8.842	12.121	3.281
Poleczki	12.077	8.903	(3.174)
Auchan/Marynin	9.257	9.325	68
Wolska	23.836	23.836	-
Horizon/Gwiazdzista	8.114	8.242	128
Razem	62.126	62.427	303

Wycena według metody o podejściu dochodowym

Na 31 grudnia 2022 roku nieruchomość inwestycyjna na Bielanych (Bielany IP) została wyceniona metodą o podejściu dochodowym, na podstawie rynkowej stawki czynszowej określonej na podstawie analizy rynku oraz obowiązujących umów najmu oraz zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2021 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej została również ustalona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Poniższa tabela przedstawia założenia przyjęte do wyceny.

Lokalizacja	Nazwa projektu	Segment	Metoda wyceny	Calkowita powierzchnia m ²	Roczny dochód z wynajmu* (w tys. złotych)	Stopa dyskontowa	Stopa kapitalizacji	Wartość godziwa (w tys. złotych)
Warszawa	Horizon	Budynek biurowy	Podejście dochodowe	1.423	864,32	7,50%	13,33%	8.242
Razem								8.242

* na wartość najmu składa się miesięczna stawka 50,63 zł za m² (na podstawie operatu szacunkowego) pomnożona przez powierzchnię całkowitą.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 i dnia 31 grudnia 2021 przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły odpowiednio 618 tysięcy złotych i 559 tysięcy złotych. Nieruchomość inwestycyjna obecnie wynajęta. W 2022 r. bezpośrednie koszty operacyjne (w tym naprawy i utrzymanie) z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które generowały w tym okresie przychody z najmu wyniosły 255 tys. zł oraz bezpośrednie koszty operacyjne (w tym naprawy i utrzymanie) z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które nie generowały w okresie przychodów z tytułu najmu wyniosły 131 tys. zł.

Zakładając wykorzystanie przy wycenie na dzień 31 grudnia 2022 roku stopy dyskontowej wyższej o 100 punktów bazowych wartość nieruchomości byłaby o 11,8% niższa. W takim przypadku kapitał przypadający akcjonariuszom spadłby o 973 tys. złotych.

Umowy leasingowe

Należności z tytułu minimalnych opłat leasingowych dotyczących wynajmu nieruchomości inwestycyjnych są następujące:

	2022 (w tys. złotych)	2021 (w tys. złotych)
Do 1 roku	592	405
Od 1 roku do 2 lat	471	239
Od 2 lat do 3 lat	452	160
Od 3 lat do 5 lat	370	83
Powyżej 5 lat	287	4
Razem	2.170	890

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

13. Nieruchomości inwestycyjne

*Wycena według metody o podejściu dochodowym**Dane wejściowe i zależność między nimi a wartością godziwą*

Istnieją wzajemne relacje między nieobserwowalnymi danymi wejściowymi. Przewidywane opłaty czynszowe mogą mieć wpływ na dochód operacyjny netto i wartość godziwą, a także inny okres, a także wynagrodzenia zastosowane do cen porównawczych mogą skutkować inną średnią ceną.

W tabeli poniżej znajduje się podsumowanie informacji ilościowych na temat znaczących nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystywanych w powtarzających się pomiarach wartości godziwej na poziomie 3:

Opis	Wartość godziwa na dzień		Nieobserwowalne dane wejściowe*	Zakres danych niemożliwych do zaobserwowania (średnia ważona prawdopodobieństw)		Zależności pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą
	31 grudnia 2022 [tys. zł]	31 grudnia 2021 [tys. zł]		2022	2021	
Wynajmowane budynki biurowe	8.242	8.114	Stopa dyskonta	7,5%	7%	Im wyższa stopa dyskonta, tym niższa wartość godziwa
			Stopa kapitalizacji	13,33%	14,29%	Im wyższa stopa kapitalizacji i
			Oczekiwana stopa pustostanów	10%	10%	oczekiwana stopa pustostanów, tym niższa wartość godziwa

*Nie istnieją znaczące zależności między istotnymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi które istotnie wpływają na wartości godziwe

Metoda porównawcza (metoda porównania parami)

Podejście to stosuje się do wyceny nieruchomości inwestycyjnych, dla których dostępne są dane o porównywalnych transakcjach sprzedaży nieruchomości na danym rynku oraz nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Wycena tego typu nieruchomości polega na analizie podobnych nieruchomości, które są sprzedawane na rynku i dla których znane są cechy charakterystyczne decydujące o cenie zakupu oraz warunki transakcji. Ze względu na fakt, że na rynku zawieranych jest niewiele porównywalnych transakcji, a ceny takich transakcji znacznie się różnią, wyceny zostały wykonane metodą porównania parami. Grupa stosuje to podejście głównie do wyceny nieruchomości niezabudowanych lub zabudowanych o nieokreślonym przeznaczeniu lub zagospodarowaniu przestrzennym, na których nie poniesiono nakładów inwestycyjnych.

Poniższa tabela przedstawia wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w oparciu o metodę porównawczą na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Lokalizacja	Nazwa projektu	Metoda wyceny	Całkowita powierzchnia m ²	Średnia cena (w tys. złotych)	Wartość godziwa (w tys. złotych)
Warszawa	Poleczki	Metoda porównawcza	1.820	4,89	8.903
Warszawa	Galopu	Metoda porównawcza	3.718	3,26	12.122
Warszawa	Marynin	Metoda porównawcza	5.447	1,71	9.325
Razem					30.351

Grunt Wolska został zakupiony w krótkim okresie przed dniem 31 grudnia 2022 roku i na warunkach rynkowych. Grupa dokonała niezależnej oceny w wyniku której uznała, że cena transakcyjna odzwierciedla wartość rynkową na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

14. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Udzielone pożyczki	133	319
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	2.331	3.846
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	2.464	4.165
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(133)	(319)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	2.331	3.846

Udział w zyskach/(stratach) z jednostek joint venture składa się z udziałów posiadanych przez Grupę w czterech spółkach, gdzie Grupa posiada 50% udziałów i praw głosu: Ronson IS Sp. z o.o. i Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k., które prowadzą dwa pierwsze etapy projektu City Link, jak również Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. i Coralchief Sp. z o.o. prowadzących projekt Wilanów Tulip.

Poniższa tabela prezentuje zmiany udziału w wartości kapitału własnego w ramach wspólnego przedsięwzięcia:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	3.846	(1.693)
Wynik netto wspólnego przedsięwzięcia za dany rok	1.278	5.579
Kompensata wyniku netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia z tytułu odsetek między jednostkami powiązаныmi	33	184
Udział w zysku w ramach wspólnego przedsięwzięcia	1.311	5.763
Wyplacona dywidenda	(2.792)	-
Saldo zamknięcia przed kompensatą	2.364	4.070
Odwrocenie kompensacji odsetek wewnątrzgrupowych narosłych w ciągu roku	(33)	(224)
Bilans zamknięcia	2.331	3.846

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

Podsumowane informacje finansowe dotyczące inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia zostały zaprezentowane poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Aktywa obrotowe		
Zapasy	1.171	14.239
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.372	4.441
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	27	1.262
Zobowiązania bieżące		
Pożyczki od udziałowców	(133)	(631)
Zaliczki otrzymane	(96)	(5.116)
Pozostałe zobowiązania	(679)	(6.504)
Kapitał własny	4.663	7.691
Udział Spółki 50%	2.331	3.846

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

14. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w ramach wspólnego przedsięwzięcia:

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody	16.896	67.639
Koszt własny sprzedaży	(13.081)	(52.315)
Zysk brutto	3.815	15.324
Koszty administracyjne ⁽¹⁾	(310)	(775)
Koszty sprzedaży i marketingu	(184)	(434)
Pozostałe przychody/(koszty)	(185)	114
Przychody finansowe	152	5
Koszty finansowe	(75)	(454)
Zysk przed opodatkowaniem	3.213	13.780
Podatek dochodowy	(657)	(2.622)
Zysk netto (działalność kontynuowana)	2.556	11.158
Całkowite dochody w roku obrotowym (działalność kontynuowana)	2.556	11.158
Udział Spółki w zysku za rok	1.278	5.579

(1) W tym opłata za zarządzanie dla Grupy, która wyniosła 720 tys. złotych odpowiednio w latach zakończonych 31 grudnia 2021 roku.

Pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia

W poniższej tabeli zaprezentowane są pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia.

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	319	11.634
Udzielone pożyczki	-	117
Spłacone pożyczki	(195)	(10.564)
Naliczone odsetki	12	377
Odsetki zapłacone	(4)	(1.244)
Saldo zamknięcia	133	319

Na dzień 31 grudnia 2022 roku pożyczki udzielone spółkom joint venture w całości prezentowane były jako aktywa krótkoterminowe. Pożyczki udzielone spółkom joint venture były oprocentowane według stałej stopy procentowej 5%.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

15. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek oraz na koniec okresu obrotowego zostały ujęte w odniesieniu do poniższych pozycji:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans na 1 stycznia 2022	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans na 31 grudnia 2022
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Niewykorzystane straty podatkowe	4.285	1.419	5.704
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	20.420	13.543	33.963
Naliczone odsetki	1.885	(785)	1.100
Rezerwa na koszty okresu	760	307	1.067
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.610	25	2.635
Strata na wycenie do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	871	871
Pozostałe	1.953	(1.203)	750
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	31.913	14.177	46.090
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową a księgową wartością ujmowania przychodów	27.553	21.088	48.641
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	7.608	1.521	9.129
Naliczone odsetki	635	(68)	567
Zysk na wycenie do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	975	636	1.611
Zysk na wycenie do wartości godziwej umowy „SAFE”	-	783	783
Pozostałe	461	(123)	338
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	37.232	23.836	61.068
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 11)		9.659	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.913		46.090
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37.230		61.068
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(23.718)		(37.260)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	8.195		8.830
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	13.512		23.809

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

15. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2021
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	3.491	795	4.285
Różnica między podatkową a księgową wartością zapasów	16.454	3.965	20.420
Odsetki naliczone od pożyczek	3.126	(1.240)	1.885
Rezerwa na koszty okresu	719	41	760
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.041	569	2.610
Pozostałe	4.663	(2.710)	1.953
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	30.494	1.419	31.913
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkowym i bilansowym momentem rozpoznania przychodów	20.666	6.887	27.553
Różnica między podatkową i bilansową wartością kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach	8.573	(965)	7.608
Odsetki naliczone	166	469	635
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1.031	(56)	975
Pozostałe	582	(121)	461
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	31.018	6.213	37.231
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 11)		4.794	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	30.494		31.913
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	31.018		37.231
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(21.457)		(23.718)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Sprawozdaniu Finansowym	9.037		8.195
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Sprawozdaniu Finansowym	9.562		13.513

Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego

Oceniając możliwości realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego. Zarząd bierze pod uwagę czy jest bardziej prawdopodobne niż nie, że część lub całość aktywów z tytułu podatku odroczonego zostanie zrealizowana. Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego jest uzależniona od poziomu dochodów do opodatkowania osiągniętych w okresie, w których te różnice przejściowe będą możliwe do odliczenia. Dokonując oceny. Zarząd bierze pod uwagę wykorzystanie rezerwy z tytułu podatku odroczonego, prognozowane przyszłe dochody do opodatkowania oraz strategię podatkową. Aby w całości zrealizować aktywa z tytułu podatku odroczonego (przed dokonaniem kompensaty z rezerwą z tytułu podatku odroczonego), Grupa powinna osiągnąć dochód podatkowy w wysokości około 242.579 tysięcy złotych. Bazując na historycznym poziomie dochodów do opodatkowania oraz prognozach dotyczących przyszłych dochodów do opodatkowania w okresach, w których aktywa z tytułu podatku odroczonego mogą podlegać odliczeniu. Zarząd Spółki wyraża przekonanie, że osiągnięcie przez Grupę korzyści wynikających z realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego jest wysoce prawdopodobne. Wartość możliwych do wykorzystania aktywów z tytułu podatku odroczonego może ulec zmniejszeniu w najbliższym czasie, jeżeli wartość szacowanych przyszłych dochodów podlegających opodatkowaniu zostanie obniżona.

Straty podatkowe w Polsce mogą zostać rozliczone w okresie 5 kolejnych lat podatkowych po ich powstaniu, przy czym w danym roku nie można odliczyć więcej niż 50% strat z poszczególnych wcześniejszych lat. Od 2019 r. istnieje możliwość jednorazowego odliczenia do 5.0 mln zł straty podatkowej w ciągu roku, a nadwyżka z tej kwoty wykorzystywana jest według zasady do 50% straty podatkowej w jednym roku, jak opisano powyżej.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

15. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania

Na dzień 31 grudnia	2022			2021		
	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>						
Niewykorzystane straty za 2017r.	-	-	-	1.596	4.817	6.413
Niewykorzystane straty za 2018r.	39	2.881	2.920	2.865	414	3.278
Niewykorzystane straty za 2019r.	190	643	833	1.642	1.375	3.017
Niewykorzystane straty za 2020r.	4.203	198	4.401	3.634	2.386	6.020
Niewykorzystane straty za 2021r.	9.474	172	9.645	12.813	477	13.290
Niewykorzystane straty za 2022r.	16.115	27	16.142	-	-	-
Razem niewykorzystane straty podatkowe	30.021	3.921	33.942	22.550	9.469	32.019

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania wygasają w następujących okresach na dzień 31 grudnia 2022 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2022		2021	
	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe
2022	-	-	303	915
2023	7	547	544	79
2024	36	122	312	261
2025	799	38	691	453
2026	1.800	33	2.434	91
2027	3.062	5	-	-
Niewykorzystane straty podatkowe razem	5.704	745	4.284	1.799

Ruch na nierozpoznanym aktywie z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stratach podatkowych możliwych do wykorzystania

Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego w Polsce:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Saldo na 1 stycznia 2021	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia / (Realizacja)	Saldo na 31 grudnia 2021	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia / (Realizacja)	Saldo na 31 grudnia 2022
Straty podatkowe	746	(24)	1.077	1.799	(915)	(138)	745
Razem	746	(24)	1.077	1.799	(915)	(138)	745

Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację aktywa. Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszą się głównie do strat podatkowych, których wykorzystanie w okresie, w którym mogą zostać rozliczone, jest mało prawdopodobne.

Spółka nie tworzy na poziomie skonsolidowanym pełnego aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kontekście dokonanej restrukturyzacji, ponieważ jego realizacja jest niepewna. Wartość całkowitego nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 grudnia 2022 jest szacowana na 50 tysięcy złotych (na dzień 31 grudnia 2021: 50 tysięcy złotych).

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

16. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony 31 grudnia 2022

Zapasy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2022	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2022	
Wydatki związane z zakupem gruntu	358.975	(17.261)	79.610	421.324	
Koszty prac budowlanych	115.557	(111.696)	201.734	205.595	
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	17.131	(3.412)	8.604	22.322	
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	38.432	(5.310)	15.331	48.453	
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	3.039	(350)	1.234	3.923	
Pozostałe	3.647	(2.263)	2.371	3.755	
Produkcja w toku	536.780	(140.293)	308.884	705.372	
	Na dzień 1 stycznia 2022	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2022	
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>					
Wyroby gotowe	105.681	140.293	(217.915)	28.059	
	Na dzień 1 stycznia 2022	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2022	
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		Zwiększenie	Wykorzystanie/ Rozwiązanie		
Odpis aktualizujący	(4.118)	-	1.148	(2.970)	
	Na dzień 1 stycznia 2022	Rekalkulacja ⁽³⁾	Amortyzacja	Przeniesienie do Pozostałych naależności	Na dzień 31 grudnia 2022
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>					
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽²⁾	17.199	1.447	(215)	(1.638)	16.793
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	655.542				747.254

(1) Dodatkowe informacje zawarte zostały w Nocie 24.

(2) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 9.912%.

(3) Dotyczy zmian w opłatach za użytkowanie wieczyste z 2022 roku oraz zakupu gruntu z prawem użytkowania wieczystego.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

16. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony 31 grudnia 2021

Zapasy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Przeniesione z/na grunty przeznaczone pod zabudowę	Przeniesione do wytworzenia gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2021
Wydatki związane z zakupem gruntu	294.430	7.240	(64.281)	121.585	358.975
Koszty prac budowlanych	194.539	-	(277.942)	198.959	115.557
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	16.760	-	(7.403)	7.774	17.131
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	34.844	496	(7.215)	10.307	38.432
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽¹⁾	2.758	-	(632)	913	3.039
Pozostałe	3.839	30	(3.618)	3.396	3.647
Produkcja w toku	547.170	7.766	(361.090)	342.933	536.780

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Przeniesione ze środków trwałych	Przeniesienie z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2021
Wyroby gotowe	109.419	747	361.090	(365.575)	105.681

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2021
		Zwiększenie	Wykorzystanie/ Rozwiązanie	
Odpis aktualizujący	(5.503)	-	-	(4.118)

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2021	Rekalkulacja ⁽³⁾	Amortyzacja	Przeniesienie do Pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2021
Aktywo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów⁽¹⁾	13.675	6.379	(167)	(2.688)	17.199

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania

664.761

655.542

(1) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 24.

(2) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 4.4241%.

(3) Dotyczy zwiększenia opłaty za użytkowanie wieczyste od 2022 roku

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

16. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Grunty przeznaczone pod zabudowę

Grunty zakupione pod zabudowę, na których budowa lub działania planistyczne nie są planowane w ciągu najbliższych trzech lat, zostały przeklasyfikowane do aktywów trwałych i prezentowane są w pozycji Grunty przeznaczone pod zabudowę. Poniższa tabela przedstawia zmiany w Gruntach przeznaczonych pod zabudowę:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień zakończony 31 grudnia 2022	Na dzień zakończony 31 grudnia 2021
Bilans otwarcia	10.041	45.486
Sprzedaż gruntu	-	(24.976)
Przeniesione do zapasów	-	(7.766)
Zakupy w okresie	12.335	-
Odpis aktualizujący	(1.282)	(2.703)
Bilans zamknięcia	21.094	10.041
W tym:		
Wartość księgowa	29.681	17.301
Odpis aktualizujący	(8.587)	(7.260)
Bilans zamknięcia	21.094	10.041

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku Spółka zdecydowała o klasyfikacji do linii grunty przeznaczone pod zabudowę projektu KEN zakupionego w dniu 29 marca 2022 roku o łącznej wartości 12.187 tys. złotych. Alokacja wynikała z faktu, że na podstawie umowy kupna-sprzedaży dotychczasowy użytkownik budynku ma prawo do opuszczenia budynku nie wcześniej niż do końca 2024 r.. W ocenie Zarządu proces ewakuacji jest skomplikowany i może potrwać dłużej niż 2 lata.

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka zdecydowała o przeniesieniu do linii Zapasy projektu Vivaldi o łącznej wartości 7.766 tys. złotych oraz dokonała sprzedaży gruntu z projektu Naturalis w kwocie 24.976 tysięcy złotych.

Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę:

Zarząd ocenił wartość sprzedaży netto możliwą do uzyskania zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę i pomniejszył wycenę bilansową w przypadku, gdy wartość netto możliwa do uzyskania była niższa od kosztu wytworzenia. W związku z sytuacją na rynku nieruchomości, na którym Grupa prowadzi działalność, w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2022 roku oraz dnia 31 grudnia 2021 roku, Grupa przeprowadziła analizę zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę pod kątem ich wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania na podstawie najbardziej wiarygodnych dostępnych danych.

Na dzień zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku w wyniku analizy zapasów pod kątem wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania Grupa rozwiązała korektę odpisu aktualizującego zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę w kwocie 2.525 tysięcy złotych (1.148 tysięcy złotych odwrócenie odpisu w linii Zapasy, 1.377 tysięcy złotych odwrócenie odpisu w linii Grunty przeznaczone pod zabudowę), przy jednoczesnym utworzeniu odpisu aktualizującego gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 2.659 tysięcy złotych. Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość zapasów wynikało z realizacji sprzedaży na projektach, które wykazywały ujemną marżę w poprzednich okresach, dodatniej marży na projektach, które zaczęły budowę w pierwszym kwartale 2022 roku oraz ze wzrostu cen sprzedaży na projektach przeznaczonych pod zabudowę, gdzie odpis był utworzony w poprzednich okresach. Z drugiej strony, utworzenie odpisu było wynikiem założonych wyższych przewidywanych kosztów od Generalnego Wykonawcy na wybranych projektach. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku Grupa dokonała odpisu aktualizacyjnego netto na kwotę w wysokości 1.685 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2021 (1.385 tys. zł odwrócenie odpisu w linii Zapasy, 300 tys. zł odwrócenie odpisu w linii Grunty przeznaczone pod zabudowę). Ponadto Spółka dokonała odpisu w wysokości 3.052 tys. złotych, który był spowodowany w głównej mierze wzrostem cen kosztów generalnych wykonawców na projekcie Chilii. Wartość ta została ujęta jako część kosztu własnego sprzedaży w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów. Grupa zbadała możliwy odpis na każdy projekt oddzielnie, biorąc pod uwagę planowane zyski na projektach.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

16. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wycena zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę jest następująca

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
W koszcie wytworzenia	712.284	619.197
W wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	56.063	46.386
Zapasy i gruntów przeznaczonych pod zabudowę razem	768.348	665.583

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Poniższa tabela przedstawia rozbieżność pozycji składających się na konto należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności:

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	39.204	31.800
Należności z tytułu dostaw i usług	1.565	1.529
Należności pozostałe	13.689	1.294
Należności z tytułu dostaw i usług (opłaty z tyt. leasingu operacyjnego MSSF 16)	980	809
Wadium	-	1.437
Depozyt notarialny	1.100	14.742
Rozliczenia międzyokresowe i koszty umowy ⁽¹⁾	9.082	6.569
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	65.620	58.180

(1) Skapitalizowane koszty związane z otrzymywaniem kontraktów zostały zaprezentowane w tej linii i opiewały na kwotę 1,6 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku oraz 2,4 mln złotych za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku oraz dnia 31 grudnia 2021 roku Grupa rozpoznała rezerwę na oczekiwane straty kredytowe (ECL) odpowiednio w kwotach: 518 tysięcy złotych oraz 1.043 tysięcy złotych.

Depozyty notarialne to kwoty wpłacone do Kancelarii Notarialnych zgodnie z zapisami przedwstępnych umów zakupu gruntów. Spadek w wartości salda w porównaniu do końca roku wynika głównie z finalnego zakupu gruntu w Warszawie zlokalizowanego na Białołęce (14,7 mln złotych) skompensowanym wpłaconymi depozytami notarialnymi z tytułu zakupu gruntów w Warszawie, zlokalizowanych na Bielanach (1,1 mln złotych). Saldo wadium dotyczyło uczestnictwa w przetargu na potencjalny zakup gruntu, który został anulowany przez Sąd i zwrócony w pierwszym kwartale 2022 roku.

Saldo należności z tytułu podatku VAT wzrosło o 7,4 mln złotych w związku z kontynuacją procesu nabywania gruntów w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. (podpisane wstępne i końcowe umowy sprzedaży), częściowo skompensowanym zwrotem VAT w łącznej kwocie 19,8 mln zł. Proces zwrotu podatku VAT trwa do 180 dni.

Zwiększenie salda pozostałych należności wynika z przeniesienia z zaliczek na grunty do pozostałych należności kwoty zaliczki 4,9 mln zł (łącznie z VAT) w wyniku rozwiązania umowy i nie spełnienia warunków due diligence w spółce zależnej Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 4 sp.k. Ponadto, Ronson Development sp. z o.o. - Projekt 3 sp.k. złożyła wezwanie do zapłaty kwoty 6,4 mln zł (łącznie z VAT) tytułem zwrotu części wpłaconych zadatków na poczet ceny nabycia nieruchomości przy ul. Epopei w Warszawie (Białołęka). Więcej informacji znajduje się w Nocie 36 oraz w Nocie 37.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na moment przygotowania sprawozdania finansowego w spółkach Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp. k. („Projekt 3”) oraz Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp. k. („Projekt 6”) trwają kontrole podatkowe.

W dniu 17 stycznia 2022 roku Projekt 6 otrzymała upoważnienie do przeprowadzenia kontroli celno – skarbowej w zakresie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku od towarów i usług za miesiąc sierpień 2021. Kwota podatku będącego przedmiotem kontroli wynosi 2,6 mln zł.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

W dniu 3 lutego 2022 roku Projekt 3 otrzymała upoważnienie do przeprowadzenia kontroli celno – skarbowej w zakresie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku od towarów i usług za miesiące od lutego do kwietnia 2021 roku. Kwota podatku będącego przedmiotem kontroli wynosi 2,6 mln zł.

Od 2021 roku Spółki przeprowadzały transakcje zakupu gruntów na terenie Warszawy od grupy spółek IŁ Capital i od tych transakcji wystąpiły w wyżej wymienionych miesiącach o zwrot VAT. W związku ze skomplikowaną transakcją zakupu gruntów w Spółce Projekt 3 kontrola została przedłużona do dnia 8 maja 2023 roku natomiast w Spółce Projekt 6 powinna zostać zakończona do dnia 17 kwietnia 2023 roku.

18. Zaliczki na grunty

Poniższa tabela przedstawia listę zapłaconych zaliczek na zakup gruntów na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku:

Lokalizacja inwestycji	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Warszawa, Białołęka	1.450	7.500
Warszawa, Ursynów	-	9.000
Warszawa, Ursus	10.000	10.000
Warszawa, Ursynów	2.100	2.100
Warszawa, Ochota	7.100	7.100
Warszawa, Białołęka	-	3.753
Warszawa, Targówek	-	4.000
Warszawa, Bemowo	-	5.000
Razem	20.650	48.453

Dodatkowe informacje dotyczące zakupu gruntów zostały zawarte w nocie 36.

19. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują wyłącznie środki zdeponowane na rachunkach powierniczych. Regulacje nakładają na deweloperów mieszkaniowych działających w Polsce obowiązek utworzenia rachunku powierniczego dla klientów zakupujących mieszkania w czasie trwania prac budowlanych. Zgodnie z tymi regulacjami kwoty zapłacone przez klientów muszą być bezpośrednio wpłacane na rachunek powierniczy, zaś deweloper jest upoważniony do ich wypłacenia po spełnieniu określonych warunków, związanych głównie z postępowaniem prac budowlanych lub w momencie przeniesienia własności mieszkania na rzecz klienta. Dopóki pieniądze znajdują się na rachunku powierniczym, Spółka nie jest upoważniona do rozporządzania w żaden sposób środkami pieniężnymi ulokowanymi na tym rachunku.

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych, środki pieniężne w kasie oraz krótkoterminowe depozyty bankowe na żądanie. Środki pieniężne na rachunkach bankowych obejmują depozyty typu overnight oraz krótkoterminowe depozyty z terminem wymagalności od jednego dnia do trzech miesięcy.

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	38.199	72.597
Depozyty krótkoterminowe	3.633	2.312
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	9.353	58.525
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	51.185	133.434

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych naliczane są na podstawie zmiennej stopy procentowej opartej na dziennej stopie depozytowej banku. Termin zapadalności krótkoterminowych depozytów wynosi od jednego dnia do trzech miesięcy i zależy od zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne. Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku Grupa utrzymywała depozyty w kwotach odpowiednio 3.633 tysięcy złotych oraz 2.312 tysięcy złotych, natomiast stopy oprocentowania tych depozytów zawierały się w przedziałach, odpowiednio: 2% - 5,75% oraz 0,35% - 0,40%.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowią zastaw na rzecz banków jako zabezpieczenie kredytów z tytułu budowy. Informacja na temat wartości godziwej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów - patrz Nota 28.

21. Kapitał własny***Kapitał zakładowy***

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

Podział zysku netto za 2021 rok

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

Proponowany podział zysku

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

Akcje własne

Dnia 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia programu nabywania akcji własnych oraz utworzenia kapitału rezerwowego na potrzeby takiego programu. Na podstawie tej uchwały. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki upoważnia 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 rezerwowy 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

21. Kapitał własny

Akcje własne

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

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W złotych (PLN)</i>		
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%

22. Zysk netto na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję jest obliczany poprzez podzielenie zysku/(strata) netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym. Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję jest obliczany poprzez podzielenie zysku/(strata) netto przez sumę rocznej średnioważonej liczby akcji zwykłych i średnioważonej liczby akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane w celu wymiany instrumentów rozważających na akcje zwykłe. W roku 2022 oraz 2021 takie instrumenty nie wystąpiły.

Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona):

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>(w polskich złotych)</i>		
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	31.351	40.347
Stan na początek roku	162.442.859	162.521.578
Akcje własne - średnioważona liczba akcji w ciągu roku	-	(76.503)
Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowe i i rozwodnione)	162.442.859	162.445.075
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję	0,193	0,248

23. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2022 oraz 31 grudnia 2021 obejmowały obligacje oraz zabezpieczone kredyty bankowe:

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje	203.370	249.238
Zabezpieczone kredyty bankowe	16.297	1.568
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek razem	219.667	250.806

Informacje na temat umownych warunków oprocentowanych pożyczek i kredytów zaciągniętych przez Grupę zostały przedstawione poniżej. Więcej informacji na temat ekspozycji Grupy na ryzyko stopy procentowej - patrz Nota 32.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

23. Zobowiązania finansowe

Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku oraz salda krótko- i długoterminowe na koniec każdego ze wskazanych okresów:

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

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

Obligacje na dzień 31 grudnia 2022 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii V ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 4.30%	2024	100.000	2.865	(817)	102.049
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4.00%	2025	100.000	2.394	(1.073)	101.321
Razem				200.000	5.260	(1.890)	203.370

1) Obligacje serii V podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2023 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2024 roku.

2) Obligacje serii W podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2024 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2025 roku.

Obligacje na dzień 31 grudnia 2021 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii T	PLN	Wibor 6M + 3.50%	2022	50.000	332	(230)	50.102
Obligacje serii V ⁽¹⁾	PLN	Wibor 6M + 4.30%	2024	100.000	1.136	(1.467)	99.669
Obligacje serii W ⁽²⁾	PLN	Wibor 6M + 4.00%	2025	100.000	1.009	(1.542)	99.466
Razem				250.000	2.477	(3.239)	249.238

1) Obligacje serii V podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w listopadzie 2023 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2024 roku.

2) Obligacje serii W podlegają spłacie w dwóch transzach: 40% (40,0 mln złotych) wartości wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w październiku 2024 roku, pozostałe 60% (60,0 mln złotych) wraz z naliczonymi odsetkami zostanie spłacone w kwietniu 2025 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

23. Zobowiązania finansowe

Wskaźniki finansowe dla konwenantów:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii V i W w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „wskaźnik” lub „wskaźnik zadłużenia netto”). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% w dniu badania.

Do dnia publikacji niniejszego raportu, na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie złamała żadnego z wymaganych wskaźników, które obligowałyby Spółkę do natychmiastowej spłaty wszystkich zobowiązań. Wskaźniki zadłużenia netto na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	203.370	249.238
Zabezpieczone kredyty bankowe	16.297	1.568
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	70.506	-
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	363	292
<i>Minus: środki pieniężne na rachunkach powierniczych (pozostałe aktywa finansowe)</i>	(11.217)	(8.794)
<i>Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	(51.185)	(133.434)
Dług netto	228.134	108.870
Kapitał własny razem	451.396	420.045
Wskaźnik	50,50%	25,90%
Maksymalna wartość wskaźnika	80,00%	80,0%

Pozostałe kowenanty

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii V i W transakcje z jednostkami powiązanymi (w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Grupy (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązanymi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Grupy lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy) nie mogą przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego.

W okresie roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły odpowiednio 900 tysiące oraz 862 tysiące złotych.

Wpływ MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów:

Warunki Emisji Obligacji Grupy („Warunki Emisji”) przewidują zamknięty katalog typów długów finansowych, które powinny zostać wzięte pod uwagę w określaniu poziomu zadłużenia finansowego przy kalkulacji wskaźników finansowych zgodnie z Warunkami Emisji. W szczególności niektóre Warunki Emisji wymagają uwzględnienia przy kalkulacji poziomu zadłużenia finansowego umów z tytułu leasingu finansowego. Wspomniane Warunki Emisji nie określają, że zadłużenie z tytułu umów leasingu finansowego powinno również zawierać zadłużenie finansowe z tytułu leasingu rozpoznane zgodnie z MSSF 16.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, mimo zmian w MSSF w tym zakresie, Grupa stwierdziła, że włączanie innego rodzaju zadłużenia finansowego, w szczególności zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste do kalkulacji wskaźników finansowych byłoby niezgodne z Warunkami Emisji. W związku z powyższym Grupa nie uwzględnia wspomnianego zobowiązania leasingowego w kalkulacji wskaźników finansowych.

Dodatkowe informacje na temat MSSF 16 znajdują się w Nocie 24.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

23. Zobowiązania finansowe

Zabezpieczone kredyty bankowe

Poniższa tabela przedstawia ruchy na zabezpieczonych kredytach bankowych:

Na dzień 31 grudnia <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2022	2021
Saldo otwarcia	1.568	-
Otrzymane kredyty bankowe	97.934	20.032
Spłaty kredytów bankowych	(83.205)	(18.497)
Opłaty bankowe	(2.150)	(809)
Opłaty bankowe prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe	1.273	571
Amortyzacja opłat bankowych (skapitalizowanych na zapasach)	876	238
Odsetki naliczone/(zapłacone), netto	-	33
Saldo zamknięcia	16.297	1.568
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	16.297	1.568
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Saldo zamknięcia	16.297	1.568

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2022 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej <i>(w tys. złotych)</i>	Niezapłacona kwota na dzień 31 grudnia 2022r. <i>(w tys. złotych)</i>	Saldo na dzień 31 grudnia 2022r. <i>(w tys. złotych)</i>
Grunwaldzka	PLN	Wibor 3M + 2,90%	2025	20.880	11	11
Miasto Moje VI	PLN	Wibor 3M + 2,50%	2023	59.600	11.755	11.755
Ursus IIC	PLN	Wibor 3M + 2,50%	2023	61.900	-	-
Nowe Warzymice IV	PLN	Wibor 3M + 2,20%	2023	20.000	2.604	2.604
Viva Jagodno IIB	PLN	Wibor 3M + 2,20%	2023	38.850	1.928	1.928
Razem				201.230	16.297	16.297

Na dzień 31 grudnia 2022 roku nie było naliczonych odsetek.

Zabezpieczone kredyty bankowe na 31 grudnia 2021 roku:

Projekt	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kwota linii kredytowej <i>(w tys. złotych)</i>	Niezapłacona kwota na dzień 31 grudnia 2021r. <i>(w tys. złotych)</i>	Naliczone odsetki <i>(w tys. złotych)</i>	Saldo na dzień 31 grudnia 2021r. <i>(w tys. złotych)</i>
Ursus IB	PLN	Wibor 3M+ 3,00%	2023	26.700	639	10	649
Miasto Moje V	PLN	Wibor 3M+ 3,00%	2023	35.300	449	12	461
Nowe Warzymice II	PLN	Wibor 3M + 2,70%	2022	15.300	446	12	458
Grunwaldzka	PLN	Wibor 3M + 2,90%	2025	20.880	-	-	-
Razem				98.180	1.534	34	1.568

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**23. Zobowiązania finansowe****Zabezpieczone kredyty bankowe**

Dnia 28 stycznia 2022 roku Grupa podpisała umowę kredytową dla projektu Miasto Moje VI w wysokości do 59,6 mln złotych. W dniu 11 kwietnia 2022 roku Grupa podpisała umowę kredytową dla projektu Ursus Centralny IIc w wysokości 61,9 mln złotych. Dnia 15 lipca 2022 roku Grupa podpisała dwie umowy kredytowe dla projektu Nowe Warzymice IV (do kwoty 20 mln złotych) oraz dla projektu Viva Jagodno IIB (do kwoty 38,8 mln złotych). Dodatkowe informacje dotyczące wykorzystania linii kredytowych znajdują się w Nocie 30.

Kredyty bankowe prezentowane są jako krótkoterminowe z uwagi na fakt, że są to linie kredytowe wykorzystywane przez Grupę i spłacane w toku normalnej działalności (do 12 miesięcy).

Wszystkie kredyty bankowe są zabezpieczone.

Kowenanty dotyczące zabezpieczonych kredytów bankowych:

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku Grupa nie naruszyła żadnego kowenantu dotyczącego kredytów w sposób narażający Grupę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty kredytów.

Ustanowiono następujące zabezpieczenia dla kredytów bankowych:

- Zastaw na rachunku bankowym zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty (Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania) patrz Nota 20.
- Cesja wierzytelności wynikających z umów ubezpieczeniowych i z umów z klientami.
- Umowa podporządkowania pożyczek od jednostek powiązanych.
- Weksle "in blanco" z deklaracją wekslową do wysokości kwoty pożyczki wraz z odsetkami wystawione przez poszczególne spółki Grupy
- Zaliczki na wypłatę dywidendy przez pożyczkobiorcę do momentu pełnej spłaty zadłużenia są niedozwolone.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

24. Zobowiązania leasingowe i składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania leasingowego w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 i 31 grudnia 2021 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2022	Nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja*	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2022
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	17.199	1.674	(215)	-	(227)	(1.638)	16.793
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	545	-	(10)	-	138	-	673
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	296	154	(86)	-	-	-	364

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2022	Nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2022
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	17.231	1.674	1.049	(1.162)	(265)	(1.639)	16.888
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	292	142	-	-	-	-	434
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	34	(45)	121	-	663

(1) dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 01.01.2022

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Nabycia	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na należności	31 grudnia 2021
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	13.675	-	(167)	-	6.379	(2.688)	17.199
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	-	(8)	-	-	-	545
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako środki trwałe	-	353	(57)	-	-	-	296

<i>W tysiącach złotych</i>	1 stycznia 2021	Nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Przeniesienie na zobowiązania	31 grudnia 2021
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	13.902	-	746	(903)	6.204	(2.718)	17.231
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako środki trwałe	-	292	-	-	-	-	292
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	590	-	-	(37)	-	-	553

(1) dotyczy zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste od 01.01.2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

25. Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość godziwa umowy wyniosła 56.418 tys. szekli izraelskich (70.506 tys. złotych) przy założeniach warunków rynkowych transakcji na dzień wyceny. Zysk na wycenie do wartości godziwej w kwocie 4.121 tys. złotych został ujęty w rachunku wyników, żadna wartość nie została ujęta w innych całkowitych dochodach. Termin spłaty zobowiązania przypada na sierpień 2023 r., z możliwością decyzji inwestorów o przedłużeniu na kolejne 12 miesięcy.

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

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

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

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

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

25. Umowa inwestycyjna (umowa „SAFE”)

Proces wyceny oraz techniki przeprowadzonej wyceny

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

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

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

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

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

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

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	22.681	22.909
Zobowiązania związane z zakupem gruntów ⁽¹⁾	23.450	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	24.020	25.121
Gwarancje na roboty budowlane	1.472	8.007
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	1.778	2.061
Pozostałe zobowiązania	674	2.165
Zobowiązania z tyt. Dostaw i usług – MSSF 16	981	823
Zobowiązania razem	75.055	61.086

(1) Na saldo składa się głównie transakcja zakupu gruntu przy ul. Wolskiej w Warszawie w dniu 19 września 2022 roku (Grupa poprzez swoją spółkę zależną podpisała ostateczną umowę), której płatność za grunt w wysokości 23.4 mln złotych jest odroczone do 31 marca 2023 roku.

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania nie są oprocentowane i zwykle reguluje się je w ciągu 30 dni.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

27. Zaliczki otrzymane

Zaliczki otrzymane od klientów z tytułu zakupu mieszkań i miejsc parkingowych są ujmowane jako przychody przyszłych okresów do momentu ich wydania klientowi i prezentowane są w rachunku zysków i strat jako "Przychody ze sprzedaży". Ta pozycja bilansu jest czasowo uzależniona od relacji pomiędzy momentem sprzedaży (która wzrasta wraz z wzrostem pozycji), a momentem dostarczania lokali klientom (która spada, wraz z spadkiem pozycji).

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
Przychody przyszłych okresów związane z płatnościami otrzymanymi od klientów za zakup produktów, jak dotąd nie uwzględnionych w zysku w rachunku zysków i strat		
Bilans otwarcia	198.047	219.645
- wzrost (zaliczki otrzymane)	242.123	436.801
- spadek (przychód rozpoznany)	(300.258)	(458.399)
Łącznie zaliczki otrzymane	139.911	198.047
Pozostałe (przychody przyszłych okresów)*	-	180
Razem	139.911	198.227

* przychody przyszłych okresów z tytułu wystawionych faktur za przekazane lokale, ale nie w pełni opłacone na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Szczegóły dotyczące należności wynikających z podpisanych umów z klientami - patrz Nota 30.

Przychody z tytułu umów będą rozpoznawane w momencie przekazania mieszkania klientowi, po zakończeniu procesu budowlanego oraz po uzyskaniu przez Grupę niezbędnych decyzji administracyjnych (pozwolenie na użytkowanie), co zajmuje zwykle od 1 do 6 miesięcy od zakończenia budowy.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

28. Oszacowanie wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych

Wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań wraz z ich wartością bilansową ujętą w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej prezentuje poniższa tabela:

w tysiącach złotych (PLN)	Kategoria	Nota	Stan na dzień 31 grudnia 2022	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	17	15.254	15.254
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	19	11.217	11.217
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	20	51.185	51.185
Pożyczki udzielone	Aktywa według zamortyzowanego kosztu		1.717	1.717
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	14	133	133
Zobowiązania:				
Obligacje o zmiennej stopie procentowej	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	23	203.370	184.680
Zabezpieczone kredyty bankowe	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	23	16.297	15.221
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	26	70.150	70.150
Nierozpoznany zysk/(strata)			19.765	

W tysiącach złotych (PLN)	Kategoria	Nota	Na dzień 31 grudnia 2021	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	17	2.824	2.824
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	19	8.794	8.794
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	20	133.434	133.434
Pożyczki udzielone	Aktywa według zamortyzowanego kosztu		1.621	1.621
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	Aktywa według zamortyzowanego kosztu	14	319	319
Zobowiązania:				
Obligacje	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	23	249.238	235.603
Zabezpieczone kredyty bankowe	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	23	1.568	1.554
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	26	48.030	48.030
Nierozpoznany zysk/(strata)			13.648	

Oszacowanie wartości godziwej

Do oszacowania wartości godziwej poszczególnych grup instrumentów finansowych przyjęto następujące metody i założenia:

- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne: wartość bilansowa tych instrumentów finansowych odpowiada wartości godziwej ze względu na ich szybką zapadalność;
- Kredyty i pożyczki oraz pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu: wartość godziwa jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu stopy procentowej dla podobnego instrumentu, o podobnym terminie zapadalności oferowanej przez bank, z którego usług korzysta Grupa. Ryzyko związane ze spłatą na dzień 31 grudnia 2022 roku zostało określone jako nieznaczne.
- Obligacje: wartość godziwa ustalona została na bazie cen obligacji Spółki notowanych na rynku Catalyst na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

28. Oszacowanie wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych

Stopy procentowe wykorzystywane do oszacowania wartości godziwej

Stopy procentowe wykorzystywane do dyskontowania szacowanych przepływów pieniężnych (denominowanych w złotych) są ustalone przez jednostkę w oparciu o stawkę WIBOR na dzień 31 grudnia 2022 i 31 grudnia 2021 powiększoną o marżę, jak pokazano poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
Zabezpieczone kredyty bankowe	9,22-10,04%	5,4-6,8%
Udzielone pożyczki	5%-6%	4,23% -6%

29. Kategorie pomiaru wartości godziwej

Poniższa tabela przedstawia kategorie pomiaru wartości godziwej aktywów i zobowiązań Grupy:

- Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań;
- Poziom 2: dane wejściowe inne niż ceny notowane ujęte na poziomie 1, które są obserwowalne dla aktywów i zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośrednio (bazujące na cenach);
- Poziom 3: dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

Ilościowe ujawnienia kategorii pomiaru dla aktywów i zobowiązań na 31 grudnia 2022:

In thousands of Polish Zlotys (PLN)	Date of valuation	Pomiar wartości godziwej oparty na:		
		Cenach notowanych na aktywnym rynku	Obserwowalnych danych wejściowych	Nieobserwowalnych danych wejściowych
		(Poziom 1)	(Poziom 2)	(Poziom 3)
Aktywa wyceniane w wartości godziwej:				
Nieruchomości inwestycyjne	31-gru-22	-	54.897	8.242
Zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana:				
Zobowiązanie finansowe wyceniane do FVPL	31-gru-22	-	-	70.506

Ilościowe ujawnienia kategorii pomiaru dla aktywów i zobowiązań na 31 grudnia 2021:

W tysiącach złotych (PLN)	Daty wyceny	Pomiar wartości godziwej oparty na:		
		Cenach notowanych na aktywnym rynku	Obserwowalnych danych wejściowych	Nieobserwowalnych danych wejściowych
		(Poziom 1)	(Poziom 2)	(Poziom 3)
Aktywa wyceniane w wartości godziwej:				
Nieruchomości inwestycyjne	31-gru-21	-	19.944	8.114

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

30. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania inwestycyjne wynikające z podpisanych umów:

Zobowiązania inwestycyjne Grupy w stosunku do generalnych wykonawców z tytułu usług budowlanych przedstawia tabela poniżej:

	Zobowiązania inwestycyjne			
	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2022 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2022	Zakontraktowana kwota na dzień 31 grudnia 2021 roku	Kwota nierozliczona na dzień 31 grudnia 2021 roku
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
Karmar S.A.	142.891	41.143	167.567	129.300
Hochtief polska S.A.	51.380	1.819	50.242	34.792
Danya Cebus Poland Sp. z o.o.	-	-	58.547	18.759
TechBau Budownictwo Sp. z o.o.	19.150	9.610	-	-
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	44.161	28.286	25.155	11.087
Leancon Sp. z o.o.	32.500	24.073	-	-
W.P.I.P. - Mardom Sp. z o.o.	36.600	35.357	-	-
Totalbud S.A.	-	-	27.305	27.305
Total	326.683	140.288	328.816	221.243

Niewykorzystane kredyty budowlane:

Poniższa tabela prezentuje listę dostępnych linii kredytowych, które Spółka uzyskała w ramach umów kredytowych z bankami w celu zapewnienia finansowania budowy i innych ewentualnych kosztów realizowanych projektów. Kwoty zaprezentowane w tabeli poniżej zawierają niewykorzystaną część kredytów budowlanych przyznanych Spółce:

	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Miasto Moje V	-	29.791
Miasto Moje VI	16.242	-
Ursus Centralny Ib	-	19.158
Ursus Centralny IIc	61.900	-
Nowe Warzymice II	-	8.370
Grunwaldzka	10.884	20.880
Viva Jagodno IIb	17.846	-
Nowe Warzymice IV	12.757	-
Razem	119.630	78.199

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

30. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe

Należności wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży:

Tabela poniżej przedstawia kwoty, które Grupa powinna otrzymać od klientów na podstawie podpisanych umów sprzedaży lokali tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych umów z klientami do dnia 31 grudnia 2022 roku po odliczeniu kwot otrzymanych do daty bilansowej (uwzględniając zaliczki otrzymane oraz kwoty płatności nieotrzymanych na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku):

W tysiącach złotych (PLN)	Data zakończenia projektu	Na dzień 31 grudnia 2022			Na dzień 31 grudnia 2021		
		Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane na dzień 31 grudnia 2022	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2022	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami	Zaliczki otrzymane do dnia 31 grudnia 2021	Kwota płatności nie otrzymanych na dzień 31 grudnia 2021
Ursus Centralny IIa	Q4 2021	-	-	-	80.911	75.349	5.562
Ursus Centralny IIb	Q2 2023	82.039	57.579	24.460	64.510	18.367	46.143
Ursus Centralny Ib	Q3 2022	-	38	(38)	41.720	23.438	18.282
Ursus Centralny IIc	Q2 2023	34.565	12.856	21.709	1.521	-	1.521
Ursus Centralny IId	Q2 2025	1.550	126	1.423	-	-	-
Miasto Moje IV	Q4 2021	1.492	500	993	15.571	15.330	241
Miasto Moje V	Q3 2022	2.526	1.539	987	57.945	30.701	27.244
Miasto Moje VI	Q1 2023	50.367	28.080	22.286	16.803	2.280	14.523
Miasto Moje VII	Q4 2024	569	61	508	-	-	-
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	2.087	1.706	381	18.302	3.257	15.045
Viva Jagodno IIb	Q3 2023	26.461	10.364	16.098	-	-	-
Viva Jagodno III	Q4 2024	923	92	831	-	-	-
Panoramika VI	Q4 2021	-	-	-	7.464	6.914	549
Panoramika V	Q3 2020	-	-	-	1.104	513	591
Nowe Warzymice II	Q2 2022	-	6	(6)	20.859	10.193	10.666
Nowe Warzymice III	Q3 2022	612	61	551	18.547	3.828	14.719
Nowe Warzymice IV	Q2 2023	12.072	3.906	8.167	-	-	-
Nowa Północ Ia	Q4 2023	4.022	694	3.328	-	-	-
Osiedle Vola	Q4 2023	10.366	2.511	7.854	-	-	-
Eko Falenty I	Q3 2023	3.833	798	3.034	-	-	-
Między Drzewami	Q3 2024	10.610	1.933	8.677	-	-	-
Totton 3c	Q2 2021	-	-	-	1.401	1.415	(15)
Truro 3a	Q2 2021	-	-	-	3.325	332	2.992
Grunwaldzka	Q2 2023	21.014	14.499	6.514	12.636	2.579	10.057
Pozostałe projekty		3.708	2.561	1.147	6.529	3.549	2.980
Razem (wyłączając JV)		268.814	139.911	128.903	369.148	198.047	171.101
Wilanów Tulip	Q3 2021	759	101	658	8.833	5.023	3.810
Razem		269.574	140.012	129.561	377.981	203.069	174.911

*od dnia zakończenia inwestycji zaliczki od klientów ujmowane są jako przychody w okresie pomiędzy 3-6 miesięcy

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**30. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe****Sprawy sporne:*****Ursus Centralny***

Dnia 19 listopada 2021 roku Skarb Państwa - Prezydent m.st. Warszawy zawiadomił spółkę Ronson Development Sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k. („Spółka zależna”, „Spółka”) o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Warszawie przy ul. Taylora 6, 6A. Spółka otrzymała decyzję o wnoszeniu od 1 stycznia 2022 roku opłaty rocznej w nowej wysokości tj.:

- za rok 2022 w kwocie 476 tysięcy złotych
- za rok 2023 w kwocie 2.033 tysięcy złotych
- za rok 2024 i lata następne w kwocie 3.591 tysięcy złotych.

Zarząd Spółki złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty za użytkowanie wieczyste było nieuzasadnione. Grupa traktuje to jako zobowiązanie warunkowe.

W dniu 7 kwietnia 2022 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wpłynęło pismo od Skarbu Państwa - Prezydent m.st. Warszawy, z którego wynikało, że brak jest możliwości do zawarcia ugody w powyższej sprawie.

Dnia 1 lipca 2022 roku Spółka zależna otrzymała orzeczenie z dnia 25 maja 2022 r. od Samorządowego Kolegium Odwoławczego oddalające wniosek Spółki. W związku z powyższym, dnia 13 lipca 2022 roku Spółka złożyła pismo do Sądu Okręgowego w Warszawie. W ocenie Spółki orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego jest wadliwe i nie może się ostać, a sprzeciw jest uzasadniony i konieczny.

Rozstrzygnięcie nie jest spodziewane w roku 2023 oraz ciężko jest ocenić samo rozstrzygnięcie sprawy na jej obecnym etapie. W przypadku przegranej sprawy w sądzie, wynik wpłynąłby na wartość aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntu klasyfikowanego jako zapasy oraz zobowiązania leasingowego z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy.

Galileo

W dniu 3 lutego 2023 roku, w sprawie przeciwko Ronson Development Sp. z o.o. – Estate Sp. k., spółce zależnej Spółki, która prowadziła projekt deweloperski Galileo („Spółka Galileo”), wydany został wyrok zobowiązujący Spółkę Galileo do zapłaty powodowi (nabywcy lokalu w tym projekcie) kwoty 80 tys. zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa (28 maja 2013 r.) tytułem obniżenia ceny lokalu w związku z jego wadami. Wyrok został wydany przez sąd II instancji i jest prawomocny oraz wykonalny. Spółka Galileo występuje jako pozwana w 10 podobnych sprawach, które są na etapie rozpatrywania przez sąd I instancji. W związku z wydaniem powyższego wyroku Spółka postanowiła zawiązać rezerwę na pozostałe podobne sprawy w łącznej kwocie 2,1 mln zł.

Jednocześnie Spółka Galileo jest powodem w sprawie przeciwko spółce Eiffage Polska Budownictwo S.A. generalnemu wykonawcy projektu deweloperskiego Galileo („Eiffage”), jego ubezpieczycielowi i innym podmiotom zaangażowanym w realizację inwestycji i ich ubezpieczycielom, której przedmiotem jest uznanie odpowiedzialności Eiffage i innych za szkodę Spółki Galileo związaną z nieprawidłową realizacją tego projektu oraz odszkodowanie. Ponadto Spółka Galileo uzyskała już częściowe odszkodowanie od ubezpieczycieli niektórych podmiotów zaangażowanych w realizację projektu Galileo.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**31. Podmioty powiązane****Spółka dominująca**

Spółka przeprowadza transakcje ze spółkami zależnymi, dyrektorami i członkami Zarządu. Lista spółek zależnych znajduje się w Nocie 1.

Główne transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczą:

- umowy z głównym akcjonariuszem;
- transakcji z kluczowymi członkami kadry kierowniczej;
- pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym;
- inne.

Otwarte salda z podmiotami powiązanymi na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku są niezabezpieczone, a ich rozliczenie dokonywane jest w toku zwykłej działalności. Grupa nie stwierdziła utraty wartości należności od podmiotów powiązanych w żadnym z powyższych okresów. To założenie jest weryfikowane w każdym roku na podstawie sytuacji finansowej podmiotów powiązanych oraz rynku, na którym działają. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych.

Umowa z głównym akcjonariuszem

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku, spółka zależna Spółki zawarła umowę doradcą ze swoim głównym (pośrednim) akcjonariuszem, A. Luzon Group. Całkowity miesięczny koszt z tego tytułu wynosi 70 tysięcy złotych. Ponadto Spółka pokrywa koszty podróży i zakwaterowania poniesione w związku ze świadczeniem usług. Umowa była kontynuowana w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku, a cała kwota wydatków poniesionych w ramach powyższej umowy wyniosła odpowiednio 900 tys. zł oraz 862 tys. zł.

Transakcje z kluczowymi członkami kadry kierowniczej

W ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2022 oraz 31 grudnia 2021 kluczowymi członkami kadry kierowniczej Spółki byli:

Boaz Haim	- Prezes Zarządu
Yaron Shama	- Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych
Andrzej Gutowski	- Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży
Karolina Bronszewska (od 1 czerwca 2021)	- Członek Zarządu i ds. Marketingu i Innowacji
Alon Haver (do 31 grudnia 2021)	- Członek Zarządu

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Podmioty powiązane

Świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej

Z wyjątkiem opisanych poniżej, nie wystąpiły żadne dodatkowe świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej. Wynagrodzenie członków kadry kierowniczej przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2022	2021
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe ⁽³⁾	337	175
Premia dla Zarządu	25	50
Inne ⁽¹⁾	40	13
Suma pośrednia - Pani Karolina Bronszewska	402	238
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	372	352
Premia dla Zarządu	95	95
Inne ⁽²⁾	213	218
Suma pośrednia - Pan Yaron Shama	680	665
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	365	384
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	171	425
Inne ⁽¹⁾	104	41
Suma pośrednia - Pan Andrzej Gutowski	641	850
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1.318	1.531
Premia dla Zarządu	760	754
Inne ⁽¹⁾	1.131	749
Suma pośrednia – Pan Boaz Haim	3.209	3.034
Razem	4.931	4.787

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

(2) Transakcje z podmiotami powiązanymi.

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

Alon Haver

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

Pożyczki udzielone członkom Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

Świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku Grupa sprzedała jedno mieszkanie oraz jedno miejsce postojowe Panu Boazowi Haim za cenę netto (bez VAT) 579,6 tys. złotych. Dodatkowo, Grupa sprzedała trzy mieszkania do spółki należącej do Pana Andrzeja Gutowskiego za cenę 855 tys. złotych. Transakcje zostały dokonane na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi.

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku Grupa sprzedała jedno mieszkanie Panu Boazowi Haim za cenę netto (bez VAT) 369,1 tys. złotych oraz mieszkanie spółce należącej w 100% do Pana Alona Haver za cenę 378,3 tys. złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Podmioty powiązane

Świadczenia na rzecz członków Rady Nadzorczej

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

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

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

Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym

Wszystkie pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia (Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. oraz Ronson IS sp. z o.o. Sp.k.) zostały przedstawione w Nocie 14.

Inne

W wyniku wymagań odnoszących się do A. Luzon Group, głównego udziałowca Spółki, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, raport półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółką, a jej udziałowcem.

Opis dotyczący emisji opcji na akcje Luzon Group znajduje się w Nocie 36.

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Działalność Grupy jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko zmiany cen oraz 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, które zostały przedstawione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych wynikające ze wszystkich instrumentów finansowych.

Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy oraz źródeł jej finansowania. Polityka Grupy zabraniała w trakcie roku zakończony 31 grudnia 2021 roku, co było kontynuowane w trakcie roku zakończony 31 grudnia 2022 roku, obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Grupy należą: środki pieniężne, środki pieniężne prezentowane jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, pożyczki udzielone, pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu, kredyty bankowe i obligacje, instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, należności oraz zobowiązania handlowe. Podstawowym celem zastosowania powyższych instrumentów finansowych jest pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Grupy.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

W zakresie ryzyk charakterystycznych dla branży, w której Grupa operuje, potencjalne ryzyko wzrostu kosztów budowy, istotny wzrost stóp procentowych, wyzwanie związane z zabezpieczeniem gruntów za rozsądną cenę, co może prowadzić do niekorzystnego wpływu na marże nowych etapów oraz projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz rosnąca konkurencja na rynku są uważane za najbardziej istotne niepewności dla okresu finansowego zakończonego 31 grudnia 2022 r.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe definiowane jest jako ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę 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, środki pieniężne prezentowane jako pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, udzielone pożyczki, udzielone pożyczki wspólnemu przedsięwzięciu oraz należności handlowe.

Grupa dokonuje znaczących płatności jako zabezpieczenie wstępnych umów dotyczących zakupu gruntu. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe powstające w związku z płatnościami tego typu poprzez zabezpieczanie ich zwrotu hipoteką umowną na nabywanej nieruchomości lub na innych nieruchomościach. Zarząd prowadzi politykę stałego monitorowania ryzyka kredytowego poprzez bieżący przegląd należności (przegląd przeterminowanych należności handlowych, monitorowanie instytucji finansowych oraz ich ryzyko kredytowe, kontrolowanie płynności wspólnych przedsięwzięć oraz j. pozostałych, którym Grupa udziela pożyczki). Grupa nie ma informacji, aby jakikolwiek jej kontrahent nie był w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec Grupy. Wartość bilansowa aktywów finansowych odzwierciedla maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na dzień 31 grudnia 2022r. oraz na dzień 31 grudnia 2021 r. była następująca:

Na dzień	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	15.254	4.261
Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom	1.717	1.621
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	133	319
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51.185	133.434
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	11.217	8.794
Razem	69.386	148.429

Grupa lokuje środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe 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 Grupy. Jakość kredytowa finansowych środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz depozytów krótkoterminowych może zostać oceniona w odniesieniu do zewnętrznych ratingów kredytowych. Spółka korzysta z agencji ratingowej EuroRating.

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Ocena	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
A	21.446	84.263
BBB	7.343	6.080
BB	22.396	43.091
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	51.185	133.434

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko kredytowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Ocena <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2022	Na dzień 31 grudnia 2021
A	6.226	7.608
BBB	4.875	1.051
BB	116	135
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem	11.217	8.794

Grupa utrzymuje środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe w czterech instytucjach finansowych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze prezentowane w pozycji Inne aktywa finansowe w Sprawozdaniu Finansowym charakteryzują się niskim ryzykiem kredytowym. Spółka posiada rachunki w instytucjach finansowych o ratingu inwestycyjnym publikowanym przez co najmniej jedną dużą agencję ratingową. Chociaż Inne aktywa finansowe oraz Środki pieniężne i ich ekwiwalenty również podlegają wymogom dotyczącym utraty wartości zawartym w MSSF 9, zidentyfikowany odpis z tytułu utraty wartości był nieistotny na dzień bilansowy.

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 Grupy lub wartość jej portfela instrumentów finansowych takich jak kredyty bankowe, 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

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

(ii) Ryzyko zmiany cen

Narażenie Grupy na ryzyko zmian cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych nie istnieje, ponieważ Grupa nie posiadała inwestycji w papiery wartościowe na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku.

(iii) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Grupa nie zawarła żadnej transakcji dotyczącej pożyczek o stałym oprocentowaniu. Zaciągnięte przez Grupę pożyczki o zmiennym oprocentowaniu narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności to ryzyko powstania sytuacji, w której Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Polityka Grupy 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 generowania strat.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko płynności

Grupa monitoruje ryzyko płynności 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, obligacji oraz instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (umowa SAFE).

Grupa podpisała 5 indywidualnych umów SAFE z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi, dzięki którym uzyskała finansowanie na poziomie 60 milionów szekli izraelskich (70,5 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 r.). Więcej szczegółów zostało przedstawione w Nocie 25. Poza powyższym, nie wystąpiły istotne zmiany w umownych niezdyktowanych przepływach pieniężnych dla zobowiązań finansowych, z wyjątkiem nowych kredytów oraz spłaty już istniejących w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku, jak opisano w Nocie 23.

Nieruchomości inwestycyjne oraz zobowiązanie finansowe wynikające z umowy SAFE są wyceniane według wartości godziwej oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę (szczegóły w Nocie 25 oraz w Nocie 13).

W okresie roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku nastąpiły istotne zmiany w otoczeniu biznesowym i ekonomicznym Grupy, które wpływają na wartość godziwą aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych. Wpływ tych zmian został ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Ryzyko stopy procentowej

Zdecydowana większość kredytów i pożyczek (w tym w ramach wyemitowanych obligacji) pozyskanych przez Grupę oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR powiększonej o marżę. Na dzień 31 grudnia 2022 WIBOR6M wyniósł 7,14% (na dzień 31 grudnia 2021 było to 2,84%), która odzwierciedla 12-miesięczny wzrost o 151%. Ze względu na powyższe zmiany stawki WIBOR mają i mogą mieć znaczący wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy w przyszłości.

Grupa nie stosowała żadnych instrumentów zabezpieczających w celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej, ponieważ stopy procentowe w Polsce były przez długi czas bardzo niskie, a Grupa korzystała z niskich zmiennych stóp procentowych. Ze względu na wysoką inflację w ubiegłym roku, stopy zmienne znacznie wzrosły, narażając Grupę na wysokie stopy procentowe. Grupa rozważała zastosowanie instrumentów zabezpieczających, ale na tym etapie nie było z tego korzyści, ponieważ koszty zabezpieczenia wraz z odsetkami były zbliżone do zmiennych stóp procentowych, które Grupa będzie płacić.

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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności

Poniżej przedstawiona została średnia efektywna stopa procentowa dotycząca oprocentowanych aktywów i zobowiązań na dzień bilansowy oraz okresy ich zapadalności lub ponownego przeszacowania.

Na dzień 31 grudnia 2022								
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	6 miesięcy lub krótszy okres	6-12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	Więcej niż 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	0,0%	47.552	47.552	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	0,0%	11.217	11.217	-	-	-	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	14	5%	133	-	133	-	-	-
Pożyczki udzielone		6,00%	1.717	-	1.717	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	Wibor ON	3.633	3.633	-	-	-	-
		Wibor 3M+						
Zabezpieczone kredyty bankowe	23	2,70% - 3,00%	(16.297)	-	(16.297)	-	-	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	23	Wibor 6M + 4,0% - 4,3%	(203.370)	(5.260)	(40.000)	(99.183)	(58.927)	-

Na dzień 31 grudnia 2021								
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	6 miesięcy lub krótszy okres	6-12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	Więcej niż 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	0,0%	131.121	131.121	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	19	0,0%	8.794	8.794	-	-	-	-
Pożyczki udzielone		6,00%	1.621	-	1.621	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	Wibor ON	2.312	2.312	-	-	-	-
		Wibor 3M+						
Zabezpieczone kredyty bankowe	23	2,70% - 3,00%	(1.568)	(1.568)	-	-	-	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	23	Wibor 6M + 3,5% - 4,3%	(249.238)	(52.247)	-	(40.000)	(156.991)	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	14	Wibor 6M + 3,2%	319	-	319	-	-	-

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Analiza wrażliwości stopy procentowej i płynności Spółki

Poniższa tabela przedstawia analizę wrażliwości i jej wpływ na aktywa netto oraz rachunek zysków i strat przy założeniu zmiany zmiennej stopy procentowej o 10% przy założeniu, że wszystkie pozostałe zmienne pozostaną niezmiennione:

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2022		Na dzień 31 grudnia 2021	
	Wzrost o 10%	Spadek o 10%	Wzrost o 10%	Spadek o 10%
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	377	(377)	263	(263)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(21.967)	21.967	(25.081)	25.081
Razem	(21.590)	21.590	(24.818)	24.818
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	377	(377)	263	(263)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(21.967)	21.967	(25.081)	25.081
Razem	(21.590)	21.590	(24.818)	24.818

Należności i zobowiązania krótkoterminowe nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Ryzyko płynności

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2022				
	Do 1 roku	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania					
Obligacje	54.297	113.617	62.928	-	230.841
Zabezpieczone kredyty bankowe	16.297	-	-	-	16.297
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	1.174	1.174	3.521	12.116	17.985
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	74.074	-	-	-	74.074
Zobowiązanie SAFE	70.506	-	-	-	70.506
Razem zobowiązania	216.348	114.790	66.449	12.117	409.703
W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2021				
	Do 1 roku	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania					
Obligacje	62.847	54.025	211.019	-	327.891
Zabezpieczone kredyty bankowe	1.568	-	-	-	1.568
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	1.131	2.398	3.389	11.158	18.076
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	60.263	-	-	-	60.263
Razem zobowiązania	125.809	56.423	214.408	11.158	407.798

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko legislacyjne i administracyjne

Zmiany w ustawodawstwie w 2022 rok, w szczególności: rozważane usunięcie otwartych rachunków powierniczych jak również wprowadzenie obowiązkowych składek na deweloperski fundusz gwarancyjny od dnia 1 lipca 2022 roku, nowe prawo budowlane oraz nowe regulacje związane z partycypowaniem w kosztach budowy dróg i infrastruktury stanowią ryzyko, które może mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność oraz wyniki Spółki i Grupy. Zarząd ocenia jednak, że wprowadzenie takich zmian może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki i Grupy w mniejszym stopniu niż na innych operatorów na rynku, głównie ze względu na komfortową sytuację finansową Spółki i Grupy, a także zaufanie i dobrą reputację Spółki i Grupy wśród instytucji finansowych.

Polskie środowisko prawne charakteryzuje się częstymi zmianami, niespójnością oraz brakiem jednolitej interpretacji przepisów prawa i przepisów podatkowych podlegających częstym zmianom, co wiąże się z przyczynianiem się do powstawania czynników ryzyka związanych z otoczeniem prawnym, w którym działa Spółka i Grupa. Wszystkie powyższe zmiany oraz brak jednolitego orzeczenia sądowego mogą mieć negatywne konsekwencje, które przełożą się na negatywny wpływ na działalność Grupy, jej wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

Powyższe zmiany przedstawiają dynamicznie zmieniające się środowisko, w którym Grupa operuje i które wymaga w niektórych przypadkach szybkiej odpowiedzi w celu dostosowania w odpowiedni sposób działalności Grupy.

Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację, a w razie potrzeby podejmuje odpowiednie dalsze działania mające na celu zminimalizowanie wpływu na działalność Grupy.

Wpływ wojny w Ukrainie na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

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

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

W 2022 roku wojna w Ukrainie była kluczowym czynnikiem wpływającym na polską gospodarkę. Spowodowała ona wzrost inflacji szczególnie związanej ze wzrostem cen energii i żywności. Poziom polskiej inflacji jest obecnie jednym z najwyższych w Unii Europejskiej. Decyzja polskiego rządu o całkowitej rezygnacji z importu rosyjskich surowców energetycznych do końca 2022 roku również wpłynęła na działania związane z pozyskiwaniem nowych źródeł dostaw, co dotyczy w szczególności węgla oraz na intensyfikację inwestycji mających na celu dywersyfikację energetyczną.

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Wpływ wojny w Ukrainie na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

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

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

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

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

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

Ryzyko inflacji

Na początku 2022 roku ceny surowców energetycznych i rolniczych były wysokie i znacznie przekraczały poziomy notowane od ubiegłego roku. Inflacja nieznacznie spadła do 16,6% w grudniu z 17,9% w listopadzie. Grudniowy wynik stanowił najwyższą inflację od marca 1997 roku. Według GUS głównymi czynnikami wpływającymi na wysoką inflację są koszty mieszkań i mediów (22,6%), transportu (13,3%) oraz żywności i napojów bezalkoholowych (21,5%) oraz wzrost kursu USD/PLN i EUR/PLN.

Wzrost inflacji, a wraz z nim stopy referencyjne NBP, wpływa na polską gospodarkę w wielu aspektach, a na sektor nieruchomości mieszkaniowych w następujących obszarach:

- ryzyko wzrostu średniego oprocentowania kredytów hipotecznych, co może skutkować spadkiem wolumenu udzielanych kredytów hipotecznych, co wpłynie na ograniczenie popytu ze strony klientów indywidualnych;
- ryzyko wzrostu kosztów budowy związane z problemami produkcyjnymi, energetycznymi i transportowymi;
- ryzyko opóźnienia lub wstrzymania rozpoczęcia nowych projektów ze względu na wysokie koszty.

W IV kwartale 2022 roku nastąpił wzrost sprzedaży w sześciu największych miastach o 28% w stosunku do poprzedniego kwartału i aż 49% spadek sprzedaży w stosunku do roku 2021. Zarząd rozumie, że proces stabilizacji inflacji jest procesem długotrwałym, który może wymagać znacznego wysiłku i czasu, dlatego na bieżąco monitoruje sytuację, i w razie potrzeby podejmuje dalsze działania w celu jak największego ograniczenia efektu wzrostu inflacji i stóp procentowych na działalność i strategię Spółki.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko związane z kosztami budowlanymi

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch lat, szczególnie wzrost natomiast został zaobserwowany w drugiej połowie 2022 roku. Istnieje duże ryzyko, iż koszty budowy mogą nadal rosnąć w 2023 roku. Dotychczasowy wzrost był głównie związany ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz energii, co przełożyło się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, a ponadto z trwaniem pandemii konfliktem rosyjsko-ukraińskim powodującym wzrost cen energii w całej Europie i brakami pracowników budowlanych. Spółka i Grupa nie prowadzą działalności budowlanej, natomiast dla każdego projektu zawierana jest umowa z zewnętrznym generalnym wykonawcą, który jest odpowiedzialny za prowadzenie budowy i finalizację projektu, w tym uzyskanie wszelkich pozwoleń niezbędnych do bezpiecznego użytkowania mieszkań.

W 2021 roku wystąpiły liczne zmiany w prawie budowlanym, wywierające wpływ na koszty budowlane w 2022 roku, ponadto odnotowano gwałtowny wzrost inflacji, kosztów materiałów budowlanych oraz kosztów energii.

W zakresie prawa budowlanego, największa zmiana dotyczyła zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpożarowego w przypadku zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części. Do zgłoszenia zmiany należy dołączyć ekspertyzę z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, które co może znaleźć odzwierciedlenie w kosztach budowy oferowanych przez generalnego wykonawcę.

Zarządzeniem nr 1715/2021 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 19 października 2021 roku w sprawie określenia zasad zawierania umów określających warunki budowy lub przebudowy dróg publicznych przez inwestorów inwestycji niedrogowych oraz powołania zespołu ds. współpracy z inwestorami inwestycji niedrogowych, które weszło w życie w dniu 1 stycznia 2022 roku, uregulowano procedurę zawierania przez m. st. Warszawę umów z inwestorami na budowę lub przebudowę dróg spowodowanych inwestycjami niedrogowymi (na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych). Zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Przedmiotowy przepis precyzuje, że szczegółowe warunki budowy lub przebudowy tych dróg publicznych określa umowa zawarta między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej. Zarządzenie reguluje m.in. procedurę zawarcia umowy oraz wysokość stawek, według których wylicza się wartość inwestycji drogowej, w której swój udział ponosił będzie dany inwestor, stosownie do rozmiarów planowanej inwestycji. Nową procedurą objęte będą obiekty usługowe związane z handlem o pow. użytkowej powyżej 1.000 m² oraz pozostałe inwestycje o powierzchni użytkowej powyżej 5.000 m².

Ponadto, w 2022 roku weszło w życie wiele przepisów wymuszających wprowadzenie ekologicznych rozwiązań w nowoprojektowanych budynkach:

- w dniu 24 grudnia 2021 roku weszła w życie ustawa z dnia 2 grudnia 2021 roku o zmianie ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych oraz niektórych innych ustaw - ustawa ta m.in. implementuje dyrektywę PE 2018/844 w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, zaś w oparciu o te przepisy wymagane będzie projektowanie budynków mieszkalnych, tak by zapewnić dla każdego miejsca postojowego wewnątrz budynku i przylegającego do niego przewody i kable elektryczne umożliwiające zainstalowanie punktów ładowania;

- w dniu 7 października 2022 roku przyjęto nowelizację ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane. Nowe rozwiązania wynikają m.in. z konieczności poprawy skuteczności obecnego systemu oceny efektywności energetycznej budynków w Polsce. Zaplanowane rozwiązania zakładają wprowadzenie zmian dotyczących wymagań związanych z kontrolą systemów ogrzewania i systemów klimatyzacji, rozszerzające zakres systemów objętych obowiązkiem kontroli (dotyczyć to będzie systemów o mocy ponad 70 kW.). Ponadto, zakłada się zapewnienie powszechnego dostępu do podstawowych informacji zawartych w świadectwach charakterystyki energetycznej gromadzonych w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków. Podniesiona ma zostać także jakość merytoryczna sporządzanych świadectw charakterystyki energetycznej (dotyczyć to będzie także protokołów sporządzanych z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji).

W celu ograniczenia ryzyka wzrostu kosztów budowy Spółka i Grupa podpisują ryczałtowy kontrakt z generalnym wykonawcą, który pozwoli Grupie zrealizować projekt w oparciu o planowany budżet.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę

Dla każdego projektu (lub na każdym etapie projektu), Grupa zawiera i będzie zawierać umowy na prace budowlane i realizację projektów deweloperskich z jednym generalnym wykonawcą. Występujące ryzyko z tytułu nienależytego wykonania umowy przez generalnego wykonawcę może spowodować opóźnienia w projekcie lub mieć znaczący wpływ na działalność, warunki finansowe, czy wyniki Spółki i Grupy. Spółka dostrzega potencjalne źródła nienależytego wykonania zobowiązań generalnego wykonawcy w braku dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej, wzrostu wynagrodzeń, kosztów materiałów budowlanych oraz wzrostu cen energii. Nienależyte wykonanie umowy może skutkować roszczeniami wobec generalnego wykonawcy, a generalny wykonawca może nie być w stanie zaspokoić roszczeń Spółki i Grupy. Ważnym kryterium przy wyborze generalnego wykonawcy jest jego doświadczenie, profesjonalizm oraz sytuacja finansowa (w tym gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe), jak również jakość polisy ubezpieczeniowej mającej pokryć wszystkie ryzyka związane z procesem budowlanym.

Ryzyko związane z finansowaniem

Działalność deweloperska, którą prowadzi Spółka i Grupa, wymaga znaczących nakładów początkowych na zakup gruntów i pokrycie kosztów budowy, infrastruktury i projektu. W związku z tym, Spółka i Grupa, aby kontynuować rozwój swojej działalności, potrzebują znaczących środków finansowych, a potrzeby te są zaspokajane zewnętrznym finansowaniem pozyskiwanym od banków oraz z tytułu emisji obligacji. Zdolność Spółki i Grupy do pozyskiwania takiego finansowania uzależniona jest od wielu czynników, a w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Spółki i Grupy. W przypadku trudności z pozyskaniem finansowania, skala rozwoju Spółki i Grupy oraz tempo realizacji celów strategicznych może odbiegać od pierwotnych założeń. Nie jest pewne, czy Spółka i Grupa będą w stanie uzyskać wymagane finansowanie, ani czy środki zostaną pozyskane na warunkach korzystnych dla Spółki i Grupy.

W celu ograniczenia ryzyka związanego z posiadaniem niewystarczających środków finansowych. Grupa stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków finansowych, które zapewnią niezbędne finansowanie oraz korzystne ich warunki.

Dostępność kredytów hipotecznych

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe w dużej mierze uzależniony jest od dostępności kredytów i pożyczek na finansowanie zakupu mieszkań i domów przez osoby fizyczne. Ewentualny wzrost stóp procentowych, pogorszenie koniunktury, pogorszenie sytuacji gospodarczej nowa sytuacja pandemiczna i wzrost bezrobocia w Polsce, a także ewentualne administracyjne ograniczenia działalności kredytowej banków mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a tym samym spadek zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców projektami deweloperskimi Grupy, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową bądź wyniki Spółki i Grupy.

W 2022 roku dostęp do kredytów hipotecznych znacznie zmniejszył się głównie z powodu wysokich stóp procentowych i zaostrzenia przez KNF zasad dotyczących obliczania zdolności kredytowej. Gwałtowny wzrost stóp procentowych, w szczególności w bankach znacząco wpłynął i będzie wpływał na dużą część kredytobiorców hipotecznych ubiegających się o finansowanie z kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe oraz mniejszą dostępność kredytów hipotecznych ze względu na niższą zdolność kredytową osób fizycznych., wpłynął znacząco na wewnętrzne stopy procentowe i będzie miał wpływ na dużą część użytkowników kredytów hipotecznych, aby kwalifikowali się do finansowania hipoteką mieszkaniową, a w większości przypadków zmniejszy dostępność kredytów hipotecznych ze względu na zdolność kredytową osób fizycznych. Grupa na bieżąco obserwuje sytuację i oferuje swoim klientom pomoc administracyjną w uzyskaniu wymaganych pozyskiwaniu kredytów.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

32. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Administracja

Charakter projektów deweloperskich wymaga uzyskania przez Spółkę i Grupę szeregu pozwoleń, zatwierdzeń i uzgodnień na każdym etapie procesu deweloperskiego. Pomimo dotrzymania najwyższej staranności przy realizacji harmonogramów projektów, zawsze istnieje ryzyko opóźnienia w ich uzyskaniu. Istnieje również ryzyko zaskarżenia wcześniej wydanych decyzji (również z powodu możliwości wnoszenia odwołania bez konsekwencji dla składającego odwołanie), a nawet nieuzyskania ich. Dodatkowe ryzyko w tym zakresie związane jest z działkami będącymi w użytkowaniu wieczystym. Opisane powyżej czynniki wpływają na możliwości przeprowadzenia realizowanych i planowanych projektów.

Ryzyko związane z regulacjami, ryzyko związane z interpretacją i zastosowaniem przepisów

Częste zmiany, niespójność i brak jednolitej interpretacji przepisów pociąga za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w którym działa Spółka i Grupa. W szczególności przepisy i interpretacje podatkowe są przedmiotem częstych zmian. Praktyka organów podatkowych, wydawane interpretacje podatkowe oraz decyzje sądowe w tym obszarze nie są jednolite. Jeżeli organy podatkowe przyjmą interpretację przepisów podatkowych różniącą się od interpretacji Grupy, taka sytuacja może mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Grupy, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy.

Poniżej przedstawiono główne zmiany w przepisach prawa w trakcie 2022 roku, które mogą mieć wpływ na działalność Grupy:

- wejście w życie od 1 stycznia tzw. Polskiego Ładu, który to zgodnie ze swoimi założeniami zakłada rezygnację z możliwości zaliczania do kosztów podatkowych amortyzacji domów i mieszkań, która była szczególnie istotną korzyścią podatkową dla osób fizycznych oraz podmiotów gospodarczych planujących zakup nieruchomości na wynajem;
- przepisy o udziale deweloperów w kosztach budowy dróg i infrastruktury w Warszawie, obowiązujące od dnia 1 stycznia 2022 roku. Przepisy mają mieć zastosowanie do inwestycji o powierzchni powyżej 5.000 m² PUM. W rozumieniu Spółki ideą stojącą za zarządzeniem, jest usystematyzowanie zasad zawierania umów na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, poprzez umożliwienie określenia konkretnej kwoty partycypacji (zgodnie z ustalonym cennikiem opłat uzależnionych od lokalizacji inwestycji) na etapie projektowania inwestycji w zamian za przyspieszony proces zawierania umowy drogowej;
- Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, która obowiązuje od 1 lipca 2022 roku, której przepisy nakładają na Grupę obowiązek zdeponowania 0,45% kwot otrzymanych od klientów na wskazanym funduszu - w przypadku otwartego rachunku powierniczego i 0,1% w przypadku zamkniętego rachunku powierniczego.

33. Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy w zakresie zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności w celu zapewnienia zwrotu na kapitale dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, jak również utrzymanie optymalnej struktury kapitałowej w celu zredukowania kosztów kapitału. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitału Grupa może rewidować podział zysku, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje lub dokonać sprzedaży aktywów w celu zredukowania zadłużenia. Tak jak inne podmioty w tej branży. Grupa monitoruje swój kapitał na podstawie analizy wskaźników zadłużenia i dźwigni finansowej. Polityka grupy zakłada utrzymanie wskaźników zadłużenia poniżej 60% oraz poziomu dźwigni finansowej poniżej 50%.

Warunki banków różnią się w zależności od umowy kredytowej, ale standardowo nie są związane bezpośrednio ze wskaźnikiem zadłużenia Spółki, lecz ze stosunkiem kwoty kredytu do wartości hipoteki stanowiącej jego zabezpieczenie – zazwyczaj proporcja ta nie może przekraczać 70% lub 75%. Ponadto Grupa jest zobligowana do monitorowania swojego zadłużenia w związku z warunkami wynikającymi z emisji obligacji, które zakładają między innymi, że w każdym okresie sprawozdawczym Grupa powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych. Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% (szczegółowe informacje ujęto w Nocie 23). Wskaźnik zadłużenia to stosunek zadłużenia netto do całkowitego kapitału własnego.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

33. Zarządzanie kapitałem

Zadłużenie netto to łączne zadłużenie (w tym również „zadłużenie krótko- i długoterminowe” wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej) pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wskaźnik dźwigni finansowej to stosunek zadłużenia netto do całkowitego kapitału zaangażowanego. Całkowity kapitał zaangażowany to „kapitał własny” wykazany w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej powiększony o zadłużenie netto finansujące aktywa operacyjne.

Wskaźniki zadłużenia i dźwigni finansowej na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Obligacje oraz kredyty i pożyczki	203.370	249.238
Zabezpieczone kredyty bankowe	16.297	1.568
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	70.506	-
Zobowiązanie finansowe z tytułu leasingu samochodów	363	292
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(51.185)	(133.434)
Minus: pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	(11.217)	(8.794)
Dług netto	228.134	108.869
Kapitał własny razem	451.396	420.045
Całkowity zaangażowany kapitał	679.530	528.914
Wskaźnik dźwigni finansowej	50,5%	25,9%
Wskaźnik zadłużenia	33,6%	20,6%

W ciągu roku nie wprowadzono żadnych zmian do podejścia Grupy w sprawie zarządzania ryzykiem kapitałowym.

W ciągu roku Spółka nie złamała żadnego z warunków umów kredytowych i pożyczkowych ani innych zobowiązań wynikających z tych umów.

34. Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(102.765)	43.298
Koszty finansowe netto skapitalizowane w wartości zapasów	15.331	10.174
Aktywa z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	(358)	3.480
Zakup gruntów	88.538	113.784
Przeniesienie środków trwałych na zapasy	-	747
Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	(482)	(3.793)
Pozostałe	(1.260)	(314)
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(996)	167.376

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

34. Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2021	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, rozliczeń międzyokresowych	(7.440)	(20.806)
Wpływ użytkowania wieczystego rozpoznanego na zapasach	174	(569)
Niezapłacone faktury za zakup wartości niematerialnych	-	(1.458)
Depozyty notarialne przeniesione do zapasów	(14.503)	-
Depozyty notarialne przeniesione (z)/do zaliczek na zakup gruntów	9.253	(5.500)
Inne	1.168	(604)
Zmiana stanu należności oraz rozliczeń międzyokresowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(11.348)	(28.937)

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2022	2021
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	13.969	2.739
Wpływ użytkowania wieczystego rozpoznanego na zapasach	161	576
Przeniesienie oprocentowanych zobowiązań na zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	(1.698)
Inne	(319)	(115)
Zakupy gruntów (nieopłacone)	(23.588)	-
Zmiana stanu zobowiązań oraz rozliczeń w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(9.777)	1.502

35. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

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

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

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Zdarzenia w trakcie okresu

Rozpoczęcie nowych projektów

Tabela poniżej prezentuje projekty rozpoczęte w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	3.818
Eko Falenty I	Warszawa	42	4.304
Miasto Moje VII*	Warszawa	243	11.740
Ursus Centralny IIe*	Warszawa	280	16.246
Nowa Północ Ia	Szczecin	110	5.230
Osiedle Vola	Warszawa	84	4.851
Między Drzewami*	Poznań	117	5.803
Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	Warsaw	11	2.566
Viva Jagodno III*	Wrocław	58	3.140
Razem		1.020	57.698

* Projekt, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale jak dotąd nie rozpoczęła budowy

Ukończone projekty

Tabela poniżej prezentuje projekty zakończone w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 roku, dla których pozyskano pozwolenie na użytkowanie i rozpoczęto proces odbioru lokali przez klientów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowe Warzymice II	Szczecin	5 Kwietnia 2022	66	3.492
Ursus Centralny Ib	Warsaw	5 Lipca 2022	97	5.740
Miasto Moje V	Warsaw	31 Sierpnia 2022	170	8.559
Viva Jagodno IIa	Wrocław	10 Października 2022	76	4.329
Nowe Warzymice III	Szczecin	25 Października 2022	62	3.537
Razem			471	25.657

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Zdarzenia w trakcie okresu

Zakup gruntów

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych umów końcowych na zakup gruntów w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 grudnia 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Stojowskiego	końcowa	11 sierpnia 2021, 11 stycznia 2022 28 października	16,9	16,9	191	11.000
Warszawa, Białoleka ⁽¹⁾	końcowa	2021, 13 stycznia 2022	51,4	51,4	1.081	43.754
Warszawa, Bemowo	końcowa	22 lutego 2022	25,9	25,9	148	8.100
Warszawa, KEN ⁽³⁾	końcowa	29 marca 2022	11,9	11,9	94	5.700
Warszawa, Marynin ⁽²⁾	końcowa	15 stycznia 2022 16 października	9,0	9,0	101	4.183
Warszawa, Bemowo	końcowa	2021, 31 sierpnia 2022	19,5	19,5	123	6.928
Warszawa, Wolska ⁽²⁾	końcowa	23 grudnia 2021, 19 września 2022	23,7	-	292	13.947
Warszawa, Białoleka ⁽⁴⁾	końcowa/wstępna	23 listopada 2020, 23 grudnia 2022	20,0	20,0	432	20.700
Razem			178,3	154,6	2.462	114.312

1) Część gruntu przeznaczona pod działalność PRS

2) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

3) Zgodnie z umową końcową dotychczasowy właściciel działki (Orange Polska S.A.) ma prawo do korzystania z nieruchomości do dnia 31 grudnia 2024 roku do czasu wyrowadzenia infrastruktury teletechnicznej znajdującej się w budynku, korzystający z nieruchomości jest zobowiązany płacić na rzecz Spółki za najem

4) Spółka podpisała umowy końcowe na wszystkie grunty za wyjątkiem 1 gruntu o łącznej wartości 1,45 mln zł, na którym podpisano umowę przedwstępną, ale nie wszystkie warunki dotyczące gruntu zostały spełnione. Zaliczka jest prezentowana w linii: zaliczki na grunty.

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych przedwstępnych umów zakupu gruntów, dla których umowy ostateczne zostaną podpisane w trakcie przyszłych okresów:

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 31 grudnia 2022 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	85.000
Warszawa, Ochota	wstępna	10 sierpnia 2021. 5 października	7,1	7,1	67	3.700
Warszawa, Włochy	wstępna	30 grudnia 2021	16,0	2,0	142	8.400
Warszawa, Bielany ⁽¹⁾	wstępna	21 marca 2022	11,0	1,1	242	4.559
Razem			174,1	20,2	2.311	101.659

1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Zdarzenia w trakcie okresu

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	General contractor	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	Ebud S.A.	1 luty 2022	16,8	brak
Eko Falenty I	Warszawa	42	Techbau Budownictwo Sp. z o.o.	4 marca 2022	19,2	brak
Osiedle Vola	Warszawa	84	Leancon Sp. Zo.o.	19 maja 2022	32,5	brak
Nova Polnoc Ia	Szczecin	110	Ebud S.A.	28 lipca 2022	26	*
Między Drzewami	Poznań	117	W.P.I.P. - Mardom Sp. z o.o.	18 października 2022	36	**
Total		428			130,5	

* podlega waloryzacji

** podlega waloryzacji do 600 tys. zł

Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowe Warzymice IV	Szczecin	22 stycznia 2022	75	3.800
Między Drzewami	Poznań	15 marca 2022	117	5.800
Osiedle Vola	Warszawa	15 kwietnia 2022	84	4.850
Nowa Północ I	Szczecin	21 kwietnia 2022	200	9.450
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	2 maja 2022	11	2.566
Nowe Warzymice V	Szczecin	22 grudnia 2022	60	4.654
Razem			547	31.120

Wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym

W dniu 8 marca 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Spółki, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. W związku z podjęciem powyższej uchwały, Spółka w dniu 9 marca 2022 roku złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. Dnia 14 kwietnia 2022 roku Komisja Nadzoru Finansowego wydała zgodę na wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) od dnia 28 kwietnia 2022 roku. Uchwałę w tej sprawie również podjął Zarząd GPW w dniu 25 kwietnia 2022 roku.

Program opcji

W dniu 28 listopada 2022 roku Luzon Group ogłosiła prywatną emisję opcji na akcje Luzon Group („Opcje”). Zgodnie z przydziałem Pan Boaz Haim otrzymał 9.817.868 Opcji. Opcje zostały przyznane bezpłatnie. Każda Opcja uprawnia do jednej akcji zwykłej Luzon Group o wartości nominalnej 0,01 NIS, za cenę wykonania 2 NIS (która jednak zostanie rozliczona na zasadzie netto, tj. ostateczna liczba otrzymanych akcji zostanie pomniejszona o liczbę akcji, których wartość rynkowa będzie równa całkowitej cenie wykonania do zapłaty).

Pan Haim będzie uprawniony do wykonania Opcji w następujący sposób:

- (i) po 24 miesiącach od dnia przydziału - do 40% przydzielonych Opcji
- (ii) po 36 miesiącach od dnia przydziału - do 20% przydzielonych Opcji
- (iii) po 48 miesiącach od dnia przydziału - do 20% przydzielonych Opcji
- (iv) po 60 miesiącach od dnia przydziału - do 20% przydzielonych Opcji

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Zdarzenia w trakcie okresu

Program opcji

Opcje mogą być wykonywane do końca 7 lat od dnia ich przydziału. Opcje, które nie zostały wykonane w wyżej wymienionym okresie, wygasają.

Zakładając, że wszystkie opcje zostaną wykonane, pan Haim będzie posiadał ok. 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału Luzon Group na zasadzie pełnego rozwodnienia.

Program opcji przewiduje korekty w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.). Wpływ programu na rok sprawozdawczy jest nieistotny.

37. Wydarzenia po dacie bilansowej

Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Miasto Moje VIII	Warszawa	12 stycznia 2023	147	7.687
Razem			147	7.687

Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na użytkowanie	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Miasto Moje VI	Warszawa	7 lutego 2023	227	11.722
Razem			227	11.722

Zakup gruntu

W dniu 17 stycznia 2023 r. został podpisany aneks do umowy zakupu gruntu na Wolskiej. Zgodnie z aneksem płatność za grunt została przedłużona do 31 marca 2023 roku.

Dnia 2 marca 2023 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała finalną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie dzielnicy Ochota o powierzchni 0,2484 ha za kwotę 7.100 tys. złotych netto. W skład powyższej nieruchomości wchodzi również prawo własności dwóch budynków: głównego o powierzchni użytkowej 2.404 m² oraz trafostacji o powierzchni użytkowej 116 m².

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	General contractor	Data podpisania umowy	Wartość umowy netto (mln złotych)	Dodatkowe zapisy umowne
Miasto Moje VII	Warszawa	243	Hochtief Polska S.A.	1 March 2023	70,4	brak
Ursus Centralny 2E	Warszawa	282	Techbau Budownictwo Sp. z o.o.	10 March 2023	96,9	brak
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	11	Totalbud S.A..	10 March 2023	17,4	brak
Total		536			184,7	

Dnia 1 marca 2023 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką Hochtief Polska S.A. (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo etapu VII inwestycji Miasto Moje. Prace budowlane zostaną rozpoczęte na początku marca 2023 roku. Wykonanie etapu VII przewidziane jest w terminie do dnia 31 października 2024 roku. Inwestycja Miasto Moje VII składa się z zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi (243 lokali mieszkalnych). Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 70,4 mln złotych, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

37. Wydarzenia po dacie bilansowej

Zawarcie znaczącej umowy z Generalnym Wykonawcą

Dnia 10 marca 2023 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką Techbau Budownictwo Sp. z o.o. (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo etapu IIE inwestycji Ursus Centralny. Prace budowlane zostaną rozpoczęte w marcu 2023 roku. Wykonanie etapu IIE przewidziane jest w terminie do dnia 28 lutego 2025 roku. Inwestycja Ursus Centralny IIE składa się z zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi (282 lokali mieszkalnych). Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 96,9 mln złotych, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Dnia 10 marca 2023 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką Totalbud S.A. (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo Nova Królikarnia 4b1. Prace budowlane zostaną rozpoczęte w marcu 2023 roku. Wykonanie Nova Królikarnia 4b1 przewidziane jest w terminie do dnia 31 października 2024 roku. Inwestycja Nova Królikarnia 4b1 składa się z zespołu 6 domów jednorodzinnych wolnostojących jedno i dwulokalowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną (11 lokali). Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 17,4 mln złotych, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT.

Sprawy sporne

W styczniu 2023 r. spółki zależne Spółki wystosowały wezwania do zapłaty skierowane do kilku spółek powiązanych, które były sprzedającymi (lub w inny sposób uczestniczyły w sprzedaży) na rzecz spółek z grupy Ronson określonych nieruchomości:

- Ronson Development sp. z o.o. Projekt 3 sp.k. złożyła wezwanie do zapłaty kwoty 6.462.113 zł (sześć milionów czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące sto trzydzieści złotych) tytułem zwrotu części wpłaconych zadatków na poczet ceny nieruchomości przy ul. Epopei w Warszawie. Roszczenie wynika z zapłaty łącznej ceny za te działki w wysokości 25.253.750 zł netto zamiast kwoty 20.000.000,00 zł netto, uzgodnionej w umowach przedwstępnych. Roszczenie to zostało zaakceptowane przez sprzedającego. Wezwanie do zapłaty zostało skierowane do sprzedającego i dwóch innych spółek powiązanych ze sprzedającym, które gwarantowały spłatę tego zadłużenia.
- Ronson Development SPV4 sp. z o.o. złożyła wezwanie do zapłaty kwoty 1.600.000 zł (jeden milion sześćset tysięcy złotych) tytułem spłaty pożyczki udzielonej podmiotowi, od którego miała zostać zakupiona nieruchomość przy ul. Dobosza w Warszawie (pożyczka została udzielona na cele związane z tym nabyciem). Wezwanie do zapłaty zostało skierowane do sprzedającego i trzech innych spółek powiązanych ze sprzedającym, które gwarantowały spłatę tego zadłużenia.
- Ronson Development sp. z o.o. Projekt 4 sp.k. odstąpił od przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości przy ul. Wysockiego w Warszawie z powodu niewykonania warunków zawarcia umowy przyrzeczonej i zażądał zapłaty kwoty 9.840.000 zł (dziewięć milionów osiemset czterdziestu tysięcy złotych) tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.
- Ronson Development sp. z o.o. Projekt 4 sp.k. złożył wezwanie do zapłaty kwoty 861 000 zł (osiemset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych) tytułem zwrotu pozostałej części zadatku za nieruchomość przy ul. Kasprzaka w Warszawie, która ostatecznie nie została nabyta przez spółkę z grupy Ronson.
- W związku z nabyciem nieruchomości przy al. Komisji Edukacji Narodowej w Warszawie Ronson Development SPV3 sp. z o.o. wystąpił z żądaniem zapłaty odszkodowania w wysokości 25.000.000 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych) lub doręczenia oświadczenia wierzyciela hipotecznego (będącego podmiotem powiązanim ze sprzedającym) o wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną wraz z jego zgodą na wykreślenie tej hipoteki z księgi wieczystej.

Żądania obejmują również wezwania do zapłaty odsetek umownych lub ustawowych za opóźnienie lub zastrzeżenie prawa do dochodzenia zapłaty tych kwot, wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę oraz kosztami sądowymi i egzekucyjnymi, w postępowaniu sądowym oraz za korzystanie z ustanowionych zabezpieczeń, jeśli takie istnieją.

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

Warszawa, 15 marca 2023