

RONSON DEVELOPMENT SE

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe
za rok obrotowy zakończony
31 grudnia 2025 roku



Zarząd

Boaz Haim, *Prezes Zarządu*

Yaron Shama, *Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych*

Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży*

Karolina Bronszewska, *Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji*

Rada Nadzorcza

Amos Luzon, *Przewodniczący Rady Nadzorczej*

Alon Kadouri, *Członek Rady Nadzorczej*

Ofer Kadouri, *Członek Rady Nadzorczej*

Siedziba

Al. Komisji Edukacji Narodowej 57

02-797 Warszawa

Polska

Firma audytorska

PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp. k.

ul. Polna 11

00-633 Warszawa

Polska

SPIS TREŚCI

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	4
Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	5
Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	6
Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	7
Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	8

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Na dzień 31 grudnia <i>W tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>	2025	2024
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	9	590 590	586 054
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	259 156	163 490
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		64	-
Razem aktywa trwałe		849 811	749 543
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe aktywa		125	492
Należności od jednostek zależnych		10 039	363
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	109 896	37 092
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		47 232	64 296
Razem aktywa obrotowe		167 291	102 243
Razem aktywa		1 017 102	851 787
Pasywa			
Kapitał własny			
	12		
Kapitał zakładowy		12 503	12 503
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		150 278	150 278
Płatności w formie akcji		3 478	2 853
Akcje własne		(1 732)	(1 732)
Zyski zatrzymane		465 109	388 843
Razem kapitał własny/ Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej ogółem		629 636	552 745
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	13	345 443	275 942
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	714
Pożyczki od jednostek zależnych	11	-	12 089
Razem zobowiązania długoterminowe		345 443	288 744
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje	13	29 897	-
Pozostałe zobowiązania – odsetki naliczone od obligacji	13	7 166	9 129
Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	14	4 960	1 169
Razem zobowiązania krótkoterminowe		42 023	10 299
Razem zobowiązania		387 466	299 042
Razem kapitał własny i zobowiązania		1 017 102	851 787

Noty zaprezentowane na stronach 8 do 26 stanowią integralną część Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok zakończony 31 grudnia		2025	2024
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży usług doradczych	4	22 828	11 780
Koszty ogólnego zarządu i administracji	5, 6	(10 898)	(6 359)
Pozostałe przychody/(koszty)		932	(127)
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej		12 863	5 295
Wynik jednostek po opodatkowaniu	9	72 299	66 314
Zysk z działalności operacyjnej po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych		85 162	71 608
Przychody finansowe	7	21 018	21 369
Koszty finansowe	7	(29 044)	(29 570)
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej		(8 026)	(8 201)
Zysk/(strata) brutto		77 136	63 408
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)	8	(870)	4 194
Zysk za rok		76 266	67 602
Pozostałe całkowite dochody		-	-
Dochody całkowite ogółem za rok obrotowy, netto		76 266	67 602

Noty zaprezentowane na stronach 8 do 26 stanowią integralną część Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

W tysiącach złotych	Alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej					
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Płatności w formie akcji	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem kapitał własny alokowany do akcjonariuszy jednostki dominującej
Stan na dzień 1 stycznia 2025	12 503	150 278	2 853	(1 732)	388 843	552 745
Całkowite dochody:						
Zysk netto za okres zakończony 31 grudnia 2025	-	-	-	-	76 266	76 266
Całkowite dochody za okres	-	-	-	-	76 266	76 266
Płatności w formie akcji	-	-	625	-	-	625
Płatności dywidendy	-	-	-	-	-	-
Stan na dzień 31 grudnia 2025	12 503	150 278	3 478	(1 732)	465 109	629 636

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

Noty zaprezentowane na stronach 8 do 26 stanowią integralną część Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok zakończony 31 grudnia		2025	2024
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) netto za okres		76 266	67 602
Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Przychody finansowe	7	(20 959)	(20 162)
Koszty finansowe	7	28 991	28 481
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych		6	(118)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	8	870	(4 194)
Koszty zabezpieczenia obligacji rozliczone w trakcie okresu		(1 156)	-
Wynik na sprzedaży jednostki zależnej		-	224
Odpis aktualizujący wartość rozliczeń międzyokresowych		-	77
Płatności w formie akcji		625	1 282
Identyfikacja aktywa na poziomie jednostki zależnej		(1 008)	-
Zysk netto jednostek zależnych	9	(72 299)	(66 314)
Podsuma		11 337	6 878
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		367	376
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych		(9 676)	9 050
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		2 777	(2 798)
Podsuma		4 806	13 506
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(682)	(1 034)
Odsetki zapłacone		(28 393)	(22 322)
Odsetki otrzymane		18 355	25 444
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(5 913)	15 593
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	10	(174 050)	(585)
Spląty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	10	8 184	35 015
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych		68 786	-
Inwestycje w jednostkach zależnych netto	9	(15)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(97 096)	34 430
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wyplata dywidendy	12	-	(48 733)
Splata pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	11	(11 876)	14 000
Splata pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	11	-	(2 335)
Splata zobowiązania finansowego wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu		-	(27 232)
Wpływy z emisji obligacji pomniejszone o koszty emisji	13	97 822	195 630
Wykup obligacji	13	-	(139 886)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		85 946	(8 556)
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(17 064)	41 467
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		64 296	22 830
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia		47 232	64 296

Noty zaprezentowane na stronach 8 do 26 stanowią integralną część Jednostkowego Sprawozdania Finansowego.

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne

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

Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie całej Polski. W 2021 roku Spółka również zdecydowała się rozwijać swoją działalność w zakresie tzw. najmu instytucjonalnego (PRS). PRS to sektor polskiego rynku mieszkaniowego w którym budynki są zaprojektowane i wybudowane specjalnie na wynajem. Spółka sporządziła Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 12 marca 2026 roku.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku A. Luzon Group, jednostka dominująca najwyższego szczebla, kontrolowała Spółkę pośrednio poprzez swoją spółkę zależną Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa I.T.R. Dori B.V.), w której posiadała ponad 70% akcji. Na dzień 31 grudnia 2025 roku spółka Luzon Ronson N.V. posiadała 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Spółki) bezpośrednio oraz 54.093.672 akcji (ok. 32,98% kapitału zakładowego Spółki) za pośrednictwem w pełni zależnej spółki Luzon Ronson Properties Ltd. Pozostałe 1.567.954 akcji (ok. 0,96% kapitału zakładowego Spółki) stanowiły akcje własne Spółki.

Wszystkie akcje Spółki są przedmiotem zastawu rejestrowego ustanowionego w styczniu 2024 roku w celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych akcjonariusza Spółki, Luzon Ronson N.V. (dawniej pod nazwą I.T.R. Dori B.V.).

Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, będący jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

Poniżej oraz na następnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie spółek wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Państwo Rejestracji	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień		
			31 grudnia 2025	31 grudnia 2024	
a. posiadane bezpośrednio przez Spółkę:					
1	Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	Polska	100%	100%
2	Ronson Development Sp. z o.o.	2006	Polska	100%	100%
3	Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	Polska	100%	100%
4	City 2015 Sp. z o.o.	2006	Polska	100%	100%
5	Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
6	Ronson Development South Sp. z o.o. ⁽²⁾	2007	Polska	100%	100%
7	Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
8	Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
9	Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	Polska	100%	100%
10	Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	Polska	100%	100%
11	Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	Polska	100%	100%
12	Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	Polska	100%	100%
13	Ronson Development Studzienna Sp. z o.o.	2019	Polska	100%	100%
14	Ronson Development SPV2 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
15	Ronson Development SPV3 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
16	Ronson Development SPV4 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
17	Ronson Development SPV5 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
18	Ronson Development Nowy Marynin Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	Polska	100%	100%
19	Ronson Development Zaborowska Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	Polska	100%	100%
20	Ronson Development SPV8 Sp. z o.o.	2021	Polska	100%	100%
21	Ronson Development Sobieskiego Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	Polska	100%	100%
22	Ronson Development Biograficzna Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	Polska	100%	100%
23	Ronson Development Marynin Sp. z o.o. ⁽³⁾	2021	Polska	100%	100%
24	LivinGO Holding sp. z o.o.	2022	Polska	100%	100%
25	Ronson Development Brzeska Sp. z o.o. ⁽³⁾	2023	Polska	100%	100%
26	Ronson Development Drobnera Sp. z o.o. ⁽³⁾	2023	Polska	100%	100%
27	Ronson Development SPV16 Sp. z o.o.	2023	Polska	100%	100%
28	Ronson Development SPV17 Sp. z o.o.	2024	Polska	100%	100%
29	Ronson Development SPV18 Sp. z o.o.	2024	Polska	100%	100%
30	Ronson Development SPV19 Sp. z o.o.	2024	Polska	100%	100%

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 1 – Informacje ogólne

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Państwo Rejestracji	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień		
			31 grudnia 2025	31 grudnia 2024	
b. posiadane pośrednio przez Spółkę:					
31 Ronson Development Sp z o.o. – Estate Sp.k.	2007	Polska	100%	100%	
32 Ronson Development Sp z o.o. – Horizon Sp.k.	2007	Polska	100%	100%	
33 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. – Viva Jagodno Sp. k.	2009	Polska	100%	100%	
34 Ronson Development Sp. z o.o. – Apartments 2011 Sp.k.	2009	Polska	100%	100%	
35 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Retreat 2011 Sp.k.	2009	Polska	100%	100%	
36 LivinGO Ursus Sp. z o.o.	2022	Polska	100%	100%	
37 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – Vitalia Sp.k.	2009	Polska	100%	100%	
38 Ronson Development Sp. z o.o. – Naturalis Sp.k.	2011	Polska	100%	100%	
39 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.– Nowe Warzymice Sp. k	2011	Polska	100%	100%	
40 Ronson Development Sp. z o.o. – Providence 2011 Sp.k.	2011	Polska	100%	100%	
41 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – Miasto Marina Sp.k.	2011	Polska	100%	100%	
42 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. – City 1 Sp.k.	2012	Polska	100%	100%	
43 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Miasto Moje Sp. k.	2012	Polska	100%	100%	
44 Ronson Development Sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	Polska	100%	100%	
45 Ronson Development Sp. z o.o. – City 4 Sp.k.	2016	Polska	100%	100%	
46 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	Polska	100%	100%	
47 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k.	2016	Polska	100%	100%	
48 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 3 Sp.k.	2016	Polska	100%	100%	
49 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 4 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%	
50 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 5 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%	
51 Ronson Development Sp. z o.o. – Stojowskiego Sp.k. ⁽³⁾	2017	Polska	100%	100%	
52 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 7 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%	
53 Ronson Development Sp. z o.o. – Projekt 8 Sp.k.	2017	Polska	100%	100%	
54 Bolzanus Limited	2013	Cypr	100%	100%	
55 Park Development Properties Sp. z o.o. – Town Sp.k.	2007	Polska	100%	100%	
56 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	Polska	100%	100%	
57 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	Polska	100%	100%	
58 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	Polska	100%	100%	
59 Tregaron Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%	
60 Tring Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%	
61 Thame Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%	
62 Troon Sp. z o.o.	2017	Polska	100%	100%	
63 Tywyn Sp. z o.o.	2018	Polska	100%	100%	
c. Inne podlegające konsolidacji pełnej – powiązania przez zarząd:					
64 Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	Polska	100%	100%	
65 Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	Polska	100%	100%	
d. inne niepodlegające konsolidacji pełnej – wspólne przedsięwzięcia:					
66 Coralchief Sp. z o.o.	2018	Polska	50%	50%	
67 Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp. k.	2016	Polska	50%	50%	
68 Ronson IS Sp. z o.o.	2009	Polska	50%	50%	
69 Ronson IS Sp. z o.o. Sp. k.	2012	Polska	50%	50%	

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

(2) 99,66% udziałów w spółce posiada Ronson Development SE, pozostałe 0,34% udziałów posiadają: Ronson Development Sp. z o.o. (0,19%), Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. (0,09%), Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. (0,03%) oraz Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. (0,03%), wszystkie te spółki są w 100% własnością Ronson Development SE.

(3) Spółka dokonała zmiany nazwy w 2025 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Nota 2 – Zasady rachunkowości

a) Podstawa sporządzenia jednostkowego Sprawozdania Finansowego

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

Zarząd Spółki zaakceptował Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Ronson Development SE do publikacji dnia 12 marca 2026 roku w języku angielskim i polskim (polska wersja jest wiążąca).

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

Niniejsze Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 2 – Zasady rachunkowości

a) Podstawa sporządzenia jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje

Poza opisanymi poniżej, istotne zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę do sporządzenia niniejszego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu Jednostkowego Sprawozdania Finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2025 roku:

- Zmiany do MSR 21 "Skutki zmian kursów wymiany walut obcych"

Zmiany do MSR 21 mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymienialna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymienialności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają wymóg dodatkowych ujawnień w przypadku braku wymienialności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany.

Wpływ powyższych zmian standardów oraz interpretacje był przedmiotem analizy Zarządu. W oparciu o wykonaną analizę powyższe zmiany nie mają wpływu na Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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

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

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

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

b) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji jednostkowego Sprawozdania Finansowego

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

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

c) Zastosowanie szacunków i osądów

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

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

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

Wszystkie istotne spadki wartości godziwej aktywów jednostek zależnych zostały uznane przez Zarząd za długotrwałe i skutkowały dokonaniem odpisu udziałów w jednostkach zależnych. W szczególności w przypadku jednostek zależnych, które nie prowadziły 31 grudnia 2025 roku istotnej działalności operacyjnej, wartość dokonanych odpisów odpowiada całkowitej wartości różnicy pomiędzy wartością aktywów netto danej jednostki zależnej, a ceną nabycia udziałów.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 2 – Zasady rachunkowości

c) Zastosowanie szacunków i osądów

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

W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd ustala odpis przy zastosowaniu metodologii oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z MSSF 9. Odpisy na oczekiwane straty wykazywane są w oparciu o założenia dotyczące ryzyka niewykonania zobowiązania i oczekiwane wskaźniki strat. Przyjmując te założenia i wybierając dane do kalkulacji utraty wartości Spółka stosuje subiektywną ocenę opartą o jej dotychczasową historię i istniejące warunki rynkowe, a także szacunki dotyczące przyszłości na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Nota 3 – Istotne zasady (polityki) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku. Przedstawione poniżej zasady rachunkowości zostały zastosowane w sposób ciągły dla wszystkich okresów przedstawionych w niniejszym Sprawozdaniu Finansowym.

(a) Waluty obce

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

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

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

(b) Przychody z tytułu umów z klientami

Przychody Spółki stanowią przychody z tytułu świadczenia usług doradczych jednostkom zależnym. Przychód jest ujmowany w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez jednostkę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług, które w przypadku Spółki następuje w momencie podpisania umowy z generalnym wykonawcą na poziomie spółki projektowej oraz podpisaniu końcowego aktu notarialnego do sprzedanego mieszkania. Więcej informacji w Nocie numer 4.

(c) Instrumenty finansowe

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

Aktywa finansowe

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

Należności z tytułu dostaw i usług niezawierające istotnego elementu finansowania lub dla których Spółka zastosowała praktyczne rozwiązanie wyceniane są według ceny transakcyjnej zgodnie z MSSF 15. W celu odpowiedniej klasyfikacji i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, Spółka dokonuje sprawdzenia czy instrument finansowy zasadniczo daje prawo jedynie do kwoty głównej i odsetek. Taka ocena jest określana jako test klasyfikacyjny SPPI (tzw. „kryterium SPPI” – ang. solely payments of principal and interest) i przeprowadzana jest na poziomie instrumentu.

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

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

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Istotne zasady (polityki) rachunkowości**(c) Instrumenty finansowe****Aktywa finansowe**

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

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

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

Zobowiązania finansowe

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.

Instrumenty finansowe klasyfikowane są do jednej z następujących kategorii:

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

Inwestycje w jednostkach zależnych

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

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 3 – Istotne zasady (polityki) rachunkowości

(d) Kapitał własny

(i) Kapitał zakładowy

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

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

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

(iii) Akcje własne

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

(iv) Płatności w formie akcji

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

(e) Rezerwy

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

(f) Podatek dochodowy

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

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

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

(g) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ujmowane w bilansie obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz 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.

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 4 – Przychody

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

Zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. Ze względu na taką charakterystykę podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów ani zobowiązań z tytułu umów, z wyjątkiem należności handlowych. Przychody rozpoznawane są w momencie wykonania usługi.

Wzrost przychodów o 11,0 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2025 w porównaniu do roku zakończonego 31 grudnia 2024 wynika głównie ze wzrostu przychodów z tytułu usług świadczonych w związku z zarządzaniem realizacją inwestycji z kwoty 11,8 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2024 do 22,8 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2025, co jest w głównej mierze wynikiem aktywności na rynku nieruchomości, a także liczbą i wielkością zakończonych i rozpoczętych projektów.

Nota 5 – Koszty ogólnego zarządu

Za rok zakończony 31 grudnia W tysiącach złotych (PLN)	2025	2024
Usługi obce	3 038	1 538
Wynagrodzenia	6 825	4 172
Inne	1 036	649
Razem	10 898	6 359

Nota 6 – Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej**Świadczenia na rzecz członków Zarządu**

Wynagrodzenia kluczowych członków kadry kierowniczej wypłacane przez Spółkę zostały zaprezentowane w poniższej tabeli. Wynagrodzenia wypłacane członkom kluczowej kadry kierowniczej przez pozostałe spółki z Grupy zostały zaprezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

Na dzień 31 grudnia W tysiącach złotych (PLN)	2025	2024
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	180	240
Premia dla Zarządu	-	95
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	70	-
Suma pośrednia – Pani Karolina Bronszewska	250	335
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	264	264
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	105	105
Inne powiązane ⁽¹⁾	132	132
Suma pośrednia – Pan Yaron Shama	501	501
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	180	180
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	267	475
Suma pośrednia – Pan Andrzej Gutowski	447	447
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	305	-
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	1 473	-
Płatności w formie akcji	625	1 282
Inne powiązane ⁽¹⁾	3 110	1 499
Suma pośrednia – Pan Boaz Haim	5 513	2 781
Razem	6 711	4 064

(1) Transakcje z podmiotami powiązanymi.

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 6 – Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Świadczenia na rzecz członków Rady Nadzorczej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia W tysiącach złotych (PLN)	2025	2024
Pan Ofer Kadouri (data pierwszego powołania: 1 marca 2017 roku)	57	54
Pan Alon Kadouri (data pierwszego powołania: 1 marca 2017 roku)	57	54
Razem	114	108

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 2025 oraz 2024 wyniosła odpowiednio 114 tysięcy złotych (25,3 tysiąca euro) oraz 108 tysięcy złotych (25,5 tysiąca euro). W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku Spółka zapłaciła składki ZUS od ww. wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej w łącznej w kwocie 19,2 tysiąca złotych.

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

Nota 7 – Przychody i koszty finansowe netto

Za rok zakończony 31 grudnia W tysiącach złotych (PLN)	2025	2024
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	19 243	18 829
Odsetki od lokat bankowych	1 715	1 332
Zysk z tytułu różnic kursowych na wycenie bilansowej	59	1 208
Przychody finansowe	21 018	21 369
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(25 705)	(23 994)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	(408)	(424)
Opłaty bankowe	(1 197)	(435)
Strata z tytułu odwrócenia współczynnika dyskontowego od zobowiązania wycenianego wg zamortyzowanego kosztu	-	(1 852)
Opłaty i prowizje od obligacji wycenione wg zamortyzowanego kosztu	(1 680)	(1 775)
Inne	(53)	(1 089)
Koszty finansowe	(29 044)	(29 570)
Koszty/(przychody) finansowe netto	(8 026)	(8 201)

Nota 8 – Podatek dochodowy

Za rok zakończony 31 grudnia W tysiącach złotych	2025	2024
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	1 648	764
Bieżący podatek dochodowy razem	1 648	764
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(778)	(4 958)
Straty podatkowe wykorzystanie/(rozpoznanie)	-	-
Odroczony podatek dochodowy razem	(778)	(4 958)
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa) razem	870	(4 194)

Nota 9 – Inwestycje w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki są wyceniane według metody aktywów netto.

Za rok zakończony 31 grudnia W tysiącach złotych	2025	2024
Stan na początek roku	586 054	519 740
Inwestycje w spółkach zależnych	15	5
Identyfikacja aktywa na poziomie jednostki zależnej	1 008	-
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	-	(5)
Zysk netto jednostek zależnych za rok	72 299	66 314
Dywidendy otrzymane w ciągu roku	(68 786)	-
Stan na koniec roku	590 590	586 054

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 9 – Inwestycje w jednostkach zależnych

W roku 2025 Spółka zakończyła proces tworzenia trzech nowych spółek zależnych poprzez wpłatę kapitału zakładowego na otwarte rachunki bankowe Spółek. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółki te znajdowały się w trakcie organizacji.

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

Spółka posiada bezpośrednio i pośrednio udziały w 69 jednostkach zależnych na dzień 31 grudnia 2025 roku. Informacje na temat jednostek pośrednio i bezpośrednio kontrolowanych przez Spółkę ujęto w Nocie 1 Jednostkowego Sprawozdania Finansowego. Jednostki te prowadzą działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski, Projekty realizowane przez spółki znajdują się na różnych etapach zaawansowania, począwszy od fazy poszukiwania gruntu pod zakup po projekty zakończone lub bliskie zakończenia.

Nota 10 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Zmiany pożyczek udzielonych jednostkom zależnym przedstawia poniższa tabela:

Za rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
W tysiącach złotych		
Stan na początek okresu	200 582	240 294
Udzielone pożyczki	174 050	585
Splaty pożyczek	(8 184)	(35 015)
Naliczone odsetki	19 243	18 829
Splaty odsetek	(16 640)	(24 111)
Stan na koniec roku razem	369 052	200 582
Saldo końcowe obejmuje:		
Aktywa krótkoterminowe	109 896	37 092
Aktywa długoterminowe	259 156	163 490
Stan na koniec roku razem	369 052	200 582

Pożyczki na 31 grudnia 2025

W tysiącach złotych	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Ronson Development Skyline Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2026	4 350	6 387	(9 326)	1 411
Tras 2016 Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2026	17 150	3 472	-	20 622
Tras 2016 Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2027	5 451	5 220	-	10 671
Tras 2016 Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2028	18 863	15 514	-	34 377
Ronson Development Finco Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2026	87 615	998	(750)	87 863
Ronson Development Finco Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2027	17 498	204	-	17 702
Ronson Development Finco Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2028	54 000	183	-	54 183
Ronson Development Finco Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2029	140 959	1 253	-	142 212
Ronson Development Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2028	10	2	-	12
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym razem				345 896	33 232	(10 076)	369 052

Pożyczki na 31 grudnia 2024

W tysiącach złotych	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki	Odpis aktualizujący	Wartość bilansowa
Ronson Development Skyline Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2026	4 350	6 012	(9 326)	1 036
Tras 2016 Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2026	11 600	2 248	-	13 848
Tras 2016 Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2027	5 451	4 707	-	10 157
Tras 2016 Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 4,0%	2028	26 460	13 915	-	40 375
Ronson Development Finco Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2025	36 467	624	-	37 092
Ronson Development Finco Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2026	87 618	2 750	(750)	89 618
Ronson Development Finco Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2027	7 499	327	-	7 826
Ronson Development SPV 10 Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2028	65	5	-	70
Ronson Development SPV 6 Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2028	25	2	-	27
Ronson Development SPV II Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2028	115	9	-	124
Ronson Development Universal Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2028	240	18	-	258
Ronson Development SPV 7 Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2028	130	10	-	140
Ronson Development Sp. z o. o.	PLN	Wibor 6M + 3,2%	2028	10	1	-	11
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym razem				180 030	30 628	(10 076)	200 582

Spółka ocenia ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jako minimalne. Wszystkie pożyczki zostały udzielony w ramach jednej Grupy, której głównym udziałowcem jest Ronson SE, która jako główna spółka w Grupie zarządza swoimi spółkami zależnymi.

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 10 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Pożyczki są niezabezpieczone. Wszystkie nowe pożyczki zostały udzielone na podobnych zasadach, jakie zaprezentowano w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku. Wartość godziwa otrzymanych i udzielonych pożyczek nie różni się istotnie od jej wartości bilansowej.

Nota 11 – Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych (pośrednio i bezpośrednio) w roku zakończonym 31 grudnia 2025 oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024:

	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Stan na początek okresu	12 089	-
Otrzymane pożyczki	-	14 000
Spląty pożyczek	(11 876)	(2 124)
Naliczone odsetki	408	424
Spląty odsetek	(621)	(212)
Stan na koniec roku razem	-	12 089
Pasywa długoterminowe	-	12 089
Stan na koniec roku razem	-	12 089

Nota 12 – Kapitał własny**Kapitał zakładowy**

Kapitał zakładowy Spółki wynosi trzy miliony dwieście osiemdziesiąt tysięcy dwieście szesnaście euro i dwadzieścia sześć eurocentów (3.280.216,26 €) i dzieli się na sto sześćdziesiąt cztery miliony dziesięć tysięcy osiemset trzynaście (164.010.813) akcji o wartości nominalnej dwa eurocenty (0,02 €) każda. Kapitał zakładowy Spółki został w całości pokryty. Liczba akcji pozostających w obrocie jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 31 grudnia 2025 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 rok 2024

W dniu 4 czerwca 2025 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za rok 2024 w kwocie 67 602 520,32 złotych (sześćdziesiąt siedem milionów sześćset dwa tysiące pięćset dwadzieścia złotych 32/100) w ten sposób, że:

- na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczyło kwotę 40 610 714,75 złotych (słownie: czterdzieści milionów sześćset dziesięć tysięcy siedemset czternaście złotych 75/100),
- pozostałą część zysku netto Spółki za 2024 rok pozostawiło niepodzielną.

Podział zysku w sposób określony powyżej został uzależniony od tego, że wypłata ta nie wpłynie na plany rozwojowe Spółki. Spełnienie lub niespełnienie tego warunku miało zostać stwierdzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki nie później niż do dnia 19 listopada 2025 roku. Ponadto zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w przypadku braku odbycia takiego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub braku podjęcia przez ww. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odpowiedniej uchwały lub w przypadku podjęcia uchwały o niespełnieniu powyższego warunku, cała kwota zysku za rok 2024 miała pozostać w Spółce niepodzielona. W przypadku wypłaty dywidendy opisanej powyżej, dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy (dzień dywidendy) ustalono na 4 września 2025 roku, zaś termin wypłaty dywidendy 4 grudnia 2025 roku. Powyższa uchwała była zgodna z wnioskiem Zarządu Spółki w zakresie podziału zysku netto Spółki za rok 2024, który został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą.

W dniu 19 listopada 2025 roku upłynął termin na podjęcie przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwały o spełnieniu się lub niespełnieniu się warunku wypłaty dywidendy. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki nie odbyło się w ww. terminie.

Wobec powyższego, zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 4 czerwca 2025 r. w sprawie podziału zysku netto za rok 2024, cała kwota zysku za rok 2024 została pozostawiona w Spółce niepodzielona.

Proponowany podział wyniku

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania do publikacji Zarząd Ronson Development SE nie podjął uchwały w sprawie propozycji podziału zysku netto za 2025 rok.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Kapitał własny**Akcje własne**

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

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

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

Poniższa tabela przedstawia akcje własne posiadane przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku:

W złotych (PLN)	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Liczba akcji	164 010 813	164 010 813
Kapitał zakładowy	12 503 000	12 503 000
Akcje własne	1 567 954	1 567 954
Wartość akcji własnych	(1 731 716)	(1 731 716)
% wszystkich akcji	0,96%	0,96%

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

Płatności w formie akcji

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

Pan Haim będzie uprawniony do wykonania Opcji w następujący sposób:

- (i) na dzień 28 listopada 2024 – 40% Opcji zostało przyznane, ale nie zrealizowane
- (ii) na dzień 28 listopada 2025 – kolejne 20% Opcji zostało przyznane, ale nie zrealizowane
- (iii) po upływie 48 miesięcy od daty przydziału – do 20% przyznanych Opcji
- (iv) po upływie 60 miesięcy od daty przydziału – do 20% przyznanych Opcji.

Opcje mogą zostać wykonane do końca 7 roku od daty ich przyznania. Opcje, które nie zostały wykonane w powyższym okresie, wygasają. Zakładając, że wszystkie Opcje zostaną wykonane, Pan Haim będzie posiadał około 2,38% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group oraz około 1,89% wyemitowanego i opłaconego kapitału A. Luzon Group przy założeniu pełnego rozwodnienia. Program Opcji przewiduje korekty związane z przydziałem opcji w przypadku różnych zdarzeń korporacyjnych w A. Luzon Group (takich jak emisja akcji lub innych opcji, fuzja, wypłata dywidendy itp.).

Pierwszy wpływ programu został rozpoznany w 2023 r. i wyniósł 1,6 miliona złotych, 1,3 miliona złotych w trakcie 2024 roku oraz 0,6 miliona złotych w trakcie 2025. Program jest rozliczany zgodnie ze standardem MSSF 2 jako koszty pracownicze, część kosztów administracyjnych oraz płatności w formie akcji w kapitałach własnych. Wartość programu na dzień przyznania wynosiła 4,7 miliona złotych.

Zastaw na akcjach Spółki

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

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 12 – Kapitał własny

Zastaw na akcjach Spółki

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

Nota 13 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2025	2024
W tysiącach złotych (PLN)		
Bilans otwarcia	285 071	225 320
Wykup obligacji	-	(139 886)
Umorzenie obligacji przy nowej emisji ⁽¹⁾	(30 100)	(20 114)
Wpływy z obligacji (wartość nominalna)	130 000	220 000
Koszty emisji	(2 180)	(4 343)
Zamortyzowany koszt emisji	1 680	1 775
Odsetki naliczone	25 705	23 994
Odsetki spłacone	(27 670)	(21 675)
Bilans zamknięcia	382 506	285 071
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	37 063	9 129
Zobowiązania długoterminowe	345 443	275 942
Bilans zamknięcia	382 506	285 071

(1) W dniu emisji nowej serii Z część obligacji X została wykupiona – więcej informacji znajduje się w Nocie 19.

Obligacje na dzień 31 grudnia 2025 roku

W tysiącach złotych (PLN)	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa ⁽¹⁾
Obligacje serii X ⁽²⁾	PLN	WIBOR 6M + 4,20%	2026	29 900	1 372	(3)	31 269	29 900
Obligacje serii P2023A ⁽³⁾	PLN	WIBOR 6M + 3,85%	2027	60 000	1 951	(745)	61 206	60 600
Obligacje serii Y ⁽⁴⁾	PLN	WIBOR 6M + 3,30%	2028	160 000	3 394	(1 761)	161 633	163 136
Obligacje serii Z ⁽⁵⁾	PLN	WIBOR 6M + 2,70%	2029	130 000	449	(2 051)	128 398	130 000
Razem				379 900	7 166	(4 560)	382 506	383 636

- (1) Wartość godziwa została ustalona w oparciu o cenę obligacji na Catalyst na dzień 31 grudnia 2025 r. sklasyfikowaną jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.
- (2) Obligacje serii X wyemitowane w lipcu 2023 r. są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,0 miliona złotych
- (3) Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w lutym 2024 r. na podstawie zatwierdzonego prospektu emisyjnego podstawowego dla Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki, sporządzonego w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 175 milionów złotych, który wygaś 25 lipca 2024 roku.
- (4) Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji spłata obligacji nastąpi w dwóch ratach: (i) na koniec VII okresu odsetkowego (24 marca 2028 r.), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 50% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, oraz (ii) w dniu 24 września 2028 r., poprzez zapłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji.
- (5) Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji spłata obligacji nastąpi w dwóch ratach: (i) na koniec VII okresu odsetkowego (12 czerwca 2029 r.), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 60% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, oraz (ii) w dniu 12 czerwca 2029 r., poprzez zapłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji.

Obligacje na dzień 31 grudnia 2024 roku

W tysiącach złotych (PLN)	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa ⁽¹⁾
Obligacje serii X ⁽²⁾	PLN	WIBOR 6M + 4,20%	2026	60 000	2 993	(432)	62 561	61 440
Obligacje serii P2023A ⁽³⁾	PLN	WIBOR 6M + 3,85%	2027	60 000	2 205	(1 204)	61 001	61 080
Obligacje serii Y ⁽⁴⁾	PLN	WIBOR 6M + 3,30%	2028	160 000	3 931	(2 423)	161 508	160 160
Razem				280 000	9 129	(4 059)	285 071	282 680

- (1) Wartość godziwa została ustalona w oparciu o cenę obligacji na Catalyst na dzień 31 grudnia 2024 r. sklasyfikowaną jako poziom 1 hierarchii wartości godziwej.
- (2) Obligacje serii X wyemitowane w lipcu 2023 r. są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 90,0 miliona złotych.
- (3) Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w lutym 2024 r. na podstawie zatwierdzonego prospektu emisyjnego podstawowego dla Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki, sporządzonego w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 175 milionów złotych, który wygaś 25 lipca 2024 roku.
- (4) Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji spłata obligacji nastąpi w dwóch ratach: (i) na koniec VII okresu odsetkowego (24 marca 2028 r.), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 50% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, oraz (ii) w dniu 24 września 2028 r., poprzez zapłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji.

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 13 – Zobowiązania finansowe

Obligacje

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku wszystkie kowenanty były spełnione. Biorąc pod uwagę prognozy finansowe, Zarząd ocenia, że w 2026 roku kowenanty finansowe nie zostaną naruszone.

Istotne różnice pomiędzy opublikowanymi przez Spółkę informacjami dotyczącymi prognozy zobowiązań finansowych Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku a wynikami Spółki w zakresie zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 roku

W dniu 30 grudnia 2024 roku, wypełniając ustawowy obowiązek wynikający z art. 35 ust. 1a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), Spółka opublikowała na swojej stronie internetowej prognozę zobowiązań finansowych Spółki, tj. szacunkową wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu oraz szacunkową strukturę finansowania rozumianą jako wartość i procentowy udział ww. zobowiązań w sumie pasywów bilansu Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Zgodnie z art. 35 ust. 1b w związku z ust. 1c Ustawy o Obligacjach, Spółka wskazuje i wyjaśnia poniżej istotne różnice pomiędzy opublikowaną informacją o prognozie zobowiązań finansowych Spółki a zobowiązaniami finansowymi Spółki wykazanymi w księgach rachunkowych Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku.

W tysiącach złotych (PLN)	Za rok zakończony 31 grudnia 2025		
	Prognoza	Realizacja	Różnica
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	283 463	382 506	99 043
Procentowy udział w sumie pasywów zgodnie z bilansem Spółki	32,2%	37,5%	

Wskazane powyżej różnice wynikają ze zmian planów Grupy, warunków rynkowych oraz z decyzji Zarządu podjętych w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku:

- Saldo emisji dłużnych papierów wartościowych składa się z wyemitowanych obligacji i odsetek od tych obligacji. Wyższa realizacja wynika głównie z emisji nowej serii Z, która była pierwotnie planowana na rok 2026, w momencie nowej emisji część obligacji serii X została wykupiona.

Nota 14 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
W tysiącach złotych (PLN)		
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	2 784	127
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 977	1 000
Pozostałe zobowiązania	199	42
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne razem	4 960	1 169

Na saldo 2025 roku składają się głównie zobowiązania z tytułu podatków oraz rezerwy dotyczące wynagrodzenia i bonusów Zarządu.

Nota 15 – Zobowiązania i należności warunkowe

Gwarancje dostarczone przez Spółkę

Poniższa tabela przedstawia gwarancje dostarczone przez Spółkę bankom na dzień 31 grudnia 2025 oraz 31 grudnia 2024 roku w związku z kredytami budowlanymi zaciągniętymi przez jednostki zależne:

Nazwa podmiotu	Gwarancja do kwoty	Kwota na dzień 31 grudnia 2025
W tysiącach złotych (PLN)		
PKO Bank Polski S.A.	17 557	-
KUKE S. A.	16 500	-
Razem	34 057	-

Nazwa podmiotu	Gwarancja do kwoty	Kwota na dzień 31 grudnia 2024
W tysiącach złotych (PLN)		
PKO Bank Polski S.A.	2 118	-
Razem	2 118	-

W dniu 18 sierpnia 2025 r. Spółka podpisała umowę generalną o udzielenie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w wysokości 15,0 miliona złotych przyznanego limitu z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A., na mocy której spółki zależne otrzymały gwarancję ubezpieczeniową w łącznej wysokości 9,6 miliona złotych, wydaną do dnia 31 grudnia 2027 roku, w celu zabezpieczenia umowy drogowej podpisanej między trzema spółkami zależnymi, które będą budować pięć etapów projektu Marynin, obejmującego zabudowę mieszkaniową, komercyjną i infrastrukturę w Warszawie. Gwarancja ubezpieczeniowa została wystawiona w ramach limitu gwarancyjnego zabezpieczonego poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, do wysokości 110% przyznanego limitu, do kwoty 16,5 miliona złotych.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 16 – Transakcje z jednostkami powiązanymi

W latach obrotowych zakończonych odpowiednio dnia 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku nie wystąpiły żadne transakcje między Spółką a jej udziałowcami, ich jednostkami powiązanymi oraz innymi podmiotami powiązanymi, które mogłyby zostać uznane, jako przeprowadzone na warunkach nierynkowych. Do transakcji z jednostkami powiązanymi, jakie przeprowadza Spółka należy zaliczyć przede wszystkim inwestycje w jednostki zależne, otrzymane dywidendy, opłaty za zarządzanie, pożyczki otrzymane i udzielone, przychody oraz wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej. Szczegóły, co do tych transakcji ujawnione są w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

Nota 17 – Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Działalność Spółki jako podmiotu gospodarczego oraz jednostki dominującej dla Grupy Ronson jest narażona na różnego rodzaju ryzyka: ryzyko globalne, ryzyko rynkowe i ryzyko finansowe (ryzyko walutowe, ryzyko płynności, ryzyko wyceny wartości godziwej, ryzyko stopy procentowej). Ogólny program zarządzania ryzykiem Spółki oraz Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i ma za zadanie zminimalizowanie potencjalnie niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Spółki lub Grupy. Zarząd dokonuje przeglądu i zatwierdza polityki zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka. Do najważniejszych instrumentów finansowych Spółki należą środki pieniężne, obligacje, pożyczki udzielone, należności i zobowiązania handlowe. Podstawowym celem wykorzystywania instrumentów finansowych jest zarządzanie płynnością Spółki oraz pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Spółki oraz Grupy. Spółka oraz Grupa nie wykorzystują pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Spółki bądź Grupy oraz źródeł jej finansowania. Polityka Spółki oraz Grupy nie przewidywała w trakcie lat zakończonych 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi.

Ryzyko globalne – Wpływ na polską gospodarkę i na branżę nieruchomości

Wstępne szacunki Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) wskazują, że wzrost PKB Polski w 2025 roku powinien oscylować wokół 3,6%, w porównaniu z 2,9% w 2024 roku. Konsumpcja gospodarstw domowych wzrosła o 3,7% (3,1% w 2024 roku), a konsumpcja publiczna o 5% (7,0% w 2024 roku), natomiast inwestycje trwałe wzrosły o 8,9% (1,3% w 2024 roku). Oczekuje się, że deficyt sektora instytucji rządowych i samorządowych wzrośnie do 5,5–6% PKB w 2025 roku, co będzie wynikało ze wzrostu wydatków na obronność i zdrowie. Stopa bezrobocia ma nieznacznie wzrosnąć do 5,7% w 2025 roku, a w 2026 roku ma spaść. W czwartym kwartale 2025 roku sprzedaż mieszkań wzrosła w większości dużych polskich aglomeracji w porównaniu z poprzednim kwartałem. Na sześciu największych rynkach deweloperzy sprzedali około 11 300 mieszkań, co stanowi wzrost o 4% w ujęciu kwartalnym.

Równolegle przyspieszyła aktywność po stronie podaży. Deweloperzy, reagując na silniejszy popyt w drugiej połowie roku, rozszerzyli swoje plany inwestycyjne i wprowadzili na rynek około 13 500 mieszkań, co stanowi wzrost o 43% w porównaniu z III kwartałem 2025 roku. Ekspansja ta była obserwowana we wszystkich sześciu aglomeracjach. Poprawa dynamiki sprzedaży wynikała przede wszystkim z łagodzenia polityki pieniężnej. Cykl obniżek stóp procentowych, rozpoczęty w maju 2025 roku, spowodował obniżenie podstawowej stopy procentowej NBP o łącznie 125 punktów bazowych do końca roku. Zmiana ta znacznie poprawiła dostępność kredytów hipotecznych i zachęciła zarówno nabywców zależnych od kredytów, jak i nabywców płacących gotówką do ponownego wejścia na rynek. Szczególnie nabywcy płacący gotówką wydawali się zmotywowani oczekiwaniami, że dalsze obniżki stóp procentowych zaostrożą konkurencję o najbardziej atrakcyjne lokale i ograniczą dostępność promocyjnych cen. Prognozy rynkowe na 2026 rok wskazują na dodatkowe obniżki stóp procentowych o 50–75 punktów bazowych, co dodatkowo wsparłoby popyt. Koszty budowy pozostawały zasadniczo stabilne przez cały 2025 rok, umożliwiając deweloperom uruchamianie nowych projektów po cenach porównywalnych z poprzednimi kwartałami, przy zachowaniu rentownych marż. Jednak zmiany regulacyjne, których wdrożenie planowane jest na 2026 rok, mogą zacząć wywierać presję na wzrost kosztów budowy. Z punktu widzenia nabywców płacących gotówką obecne połączenie podwyższonego poziomu zapasów i wysokiej negocjowalności cen stanowi strategiczną okazję do zakupów przed potencjalnym wzrostem popytu ze strony gospodarstw domowych finansujących zakup nieruchomości kredytami hipotecznymi.

W okresie od stycznia do grudnia 2025 roku liczba wydanych pozwoleń na budowę spadła o 17% w porównaniu z tym samym okresem w 2024 roku, co sugeruje potencjalne spowolnienie wzrostu podaży w przyszłości. Presja konkurencyjna wśród deweloperów pozostawała wysoka, co utrzymywało znaczną elastyczność w negocjacjach cenowych. Rabaty i oferty promocyjne były powszechne w przypadku aktywnych projektów. Rynek nadal był zdominowany przez nabywców kupujących na własny użytek, podczas gdy aktywność inwestorów pozostawała strukturalnie ograniczona. Gospodarstwa domowe dysponujące kapitałem coraz częściej preferowały alternatywne instrumenty inwestycyjne, a tendencję tę wzmacniała perspektywa nowych ograniczeń lub opodatkowania wpływających na dochody z wynajmu.

Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji

Według Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) roczna inflacja w Polsce nadal spadała w 2025 roku, przy czym wyraźne spowolnienie nastąpiło między trzecim a czwartym kwartałem. W ujęciu rok do roku wskaźnik CPI wyniósł 2,9% we wrześniu 2025 r., czyli w ostatnim miesiącu III kwartału, a do grudnia 2025 roku, czyli końca IV kwartału, spadł do 2,4% w porównaniu z inflacją na poziomie 4,7% na koniec 2024 roku. Oznacza to wyraźne złagodzenie presji inflacyjnej w ciągu kwartału, co jest zgodne z ogólną tendencją deflacyjną obserwowaną w ciągu całego roku.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Ryzyko rynkowe – Ryzyko inflacji

Spowolnienie było spowodowane przede wszystkim słabszą dynamiką cen żywności i napojów bezalkoholowych, a także głębszym spadkiem cen w kategoriach transportu i odzieży, podczas gdy wzrost cen w kilku komponentach usług pozostał stabilny lub nieznacznie przyspieszył. Ogólnie rzecz biorąc, zmiany w III i IV kwartale wskazują na dalszą normalizację wzrostu cen konsumpcyjnych w kierunku dolnej granicy przedziału inflacji obserwowanego w ostatnich latach. Pozostaje to najniższym poziomem od czerwca 2024 roku. Spadek stopy inflacji był związany głównie z wolniejszym wzrostem cen żywności i napojów bezalkoholowych (2,4% w porównaniu z 2,7% w listopadzie), edukacji (6,1% w porównaniu z 6,1%), restauracji i hoteli (5,2% w porównaniu z 5,5%) oraz komunikacji (3,6% w porównaniu z 3,8%). Natomiast ceny wzrosły szybciej w przypadku napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych (7,9% w porównaniu z 7,1%), rekreacji i kultury (1,9% w porównaniu z 1,7%) oraz różnych towarów i usług (1,3% w porównaniu z 1%), podczas gdy wzrost cen utrzymał się na stałym poziomie w przypadku zdrowia (4,7%) oraz mieszkalnictwa i usług komunalnych (4,1%). Jednocześnie spadki cen zmniejszyły się w przypadku transportu (-3,2% w porównaniu z -3,3%), wyposażenia i sprzętu gospodarstwa domowego oraz bieżącej konserwacji gospodarstwa domowego (-1,4% w porównaniu z -1,8%) oraz odzieży i obuwia (-2,2% w porównaniu z -2,1%).

Pomimo utrzymującego się spadku inflacji i stopniowego obniżania stóp procentowych na rynku międzybankowym w całym 2025 roku, Grupa pozostaje narażona na znaczne ryzyko makroekonomiczne. Chociaż luzowanie polityki pieniężnej zaczęło łagodzić presję finansową, stopy procentowe i poziom inflacji pozostają na wysokim poziomie, co ma wpływ na otoczenie operacyjne Grupy. Do głównych zagrożeń należą potencjalne ograniczenia dostępności kredytów hipotecznych ze względu na nadal wysokie średnie oprocentowanie kredytów, utrzymująca się presja na koszty budowy spowodowana czynnikami energetycznymi, pracowniczymi i łańcuchem dostaw oraz możliwość opóźnień w uruchamianiu nowych projektów w przypadku osłabienia dynamiki sprzedaży.

Wysoki poziom stóp procentowych miał negatywny wpływ na Państwa Grupę w postaci wysokich kosztów odsetkowych od zadłużenia – łączne koszty finansowe za okres zakończony 31 grudnia 2025 roku wyniosły 27,4 milionów złotych (w tym koszty skapitalizowane), w porównaniu do 25,8 milionów złotych w okresie porównawczym zakończonym 31 grudnia 2024 roku. Wskaźnik referencyjny (WIBOR) na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosił 3,87% (WIBOR 6M), w porównaniu do 5,80% w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Zarząd nadal monitoruje sytuację i w razie potrzeby podejmuje dalsze działania w celu maksymalnego ograniczenia wpływu inflacji i stóp procentowych na działalność i strategię Spółki. Znaczenie powyższego czynnika ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia ocenia się jako wysokie. Miał on istotny, negatywny wpływ na działalność gospodarczą i sytuację finansową Spółki i może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości.

Ryzyko rynkowe – Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy

Działalność deweloperska, w której działa Spółka i Grupa, wymaga znacznych nakładów początkowych na zakup gruntów oraz pokrycie kosztów budowy, infrastruktury i projektowania.

W związku z tym Spółka i Grupa, w celu kontynuowania i rozwijania swojej działalności, potrzebują znacznych kwot środków pieniężnych z zewnętrznego finansowania bankowego i emisji obligacji. Zdolność Spółki i Grupy do pozyskania takiego finansowania zależy od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które pozostają poza kontrolą Spółki i Grupy. W przypadku trudności z pozyskaniem wymaganego finansowania istnieje ryzyko, że skala rozwoju spółki i Grupy oraz tempo realizacji jej celów strategicznych mogą różnić się od pierwotnie planowanych. W takiej sytuacji, jak opisana powyżej, nie ma pewności czy Spółka lub Grupa będzie w stanie pozyskać wymagane finansowanie ani czy środki finansowe zostaną pozyskane na warunkach korzystnych. W celu zminimalizowania ryzyka niewystarczających środków finansowych, Grupa stale bada inne możliwości pozyskania środków finansowych, które zapewnią niezbędne wymagane finansowanie i korzystne warunki.

Istotność powyższego czynnika ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia Spółka określa jako średnie, gdyż w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Spółki mogłaby być znacząca.

Czynniki ryzyka finansowego

Działalność Spółki naraża ją na różne rodzaje ryzyka finansowego, takie jak ryzyko walutowe, ryzyko płynności, ryzyko wyceny wartości godziwej i ryzyko stopy procentowej.

(i) Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na ryzyko walutowe w związku z należnościami, zobowiązaniami oraz instrumentami finansowymi wycenianymi przez wynik finansowy denominowanymi w walutach innych niż polski złoty.

Zarówno w 2025 roku, jak i w 2024 roku Spółka nie zabezpieczała swoich inwestycji ani zobowiązań w jednostkach zagranicznych. Na dzień 31 grudnia 2025 roku nie istnieją inne istotne salda pieniężne posiadane przez Spółkę jak i jednostki Grupy, które są denominowane w walucie niefunkcjonalnej i mają istotny wpływ na wyniki Spółki.

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Czynniki ryzyka finansowego

(ii) Ryzyko płynności

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

Spółka monitoruje ryzyko niedoboru środków finansowych wykorzystując narzędzie okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia termin zapadalności zarówno inwestycji finansowych, jak i aktywów finansowych (np. należności, innych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania a elastycznością poprzez wykorzystanie kredytów w rachunku bieżącym, kredytów bankowych, obligacji i innych instrumentów finansowych.

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

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2025				Razem
	Do 1 roku	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat	
Obligacje (kapitał)	29 897	59 255	286 188	-	375 340
Odsetki od obligacji	33 620	24 481	21 202	-	79 303
Razem zobowiązania	63 517	83 736	307 390	-	454 643

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

(iii) Szacowanie wartości godziwej

W roku zakończonym 31 grudnia 2025, nie wystąpiły żadne inne istotne zmiany w działalności lub okolicznościach gospodarczych, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i nieruchomości inwestycyjnych Spółki.

(iv) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Obligacje uzyskane przez Grupę są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na WIBOR6M powiększonej o marżę. Na dzień grudnia 2025 roku WIBOR6M wynosił 3,87% (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosił 5,80%). Kredyty bankowe są oprocentowane według stopy WIBOR3M lub WIBORIM powiększonej o marżę. Zmiany stopy WIBOR będą miały istotny wpływ na przepływy pieniężne i rentowność Grupy.

Do końca 31 grudnia 2025 roku Spółka wyemitowała nową serię obligacji, serię Z, o wartości 130,0 milionów złotych, z terminem wykupu 12 grudnia 2029 roku.

Poniższa tabela przedstawia analizę wrażliwości i jej wpływ na aktywa netto oraz rachunek zysków i strat przy założeniu, że zmienna stopa procentowa ulegnie zmianie o 1%, przy założeniu, że wszystkie pozostałe zmienne pozostaną niezmiennione:

Analiza wrażliwości stopy procentowej

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2025		Na dzień 31 grudnia 2024	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	4 155	(4 155)	2 646	(2 646)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(3 825)	3 825	(2 972)	2 972
Razem	330	(330)	(326)	326
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	4 155	(4 155)	2 646	(2 646)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową	(3 825)	3 825	(2 972)	2 972
Razem	330	(330)	(326)	326

Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady**Czynniki ryzyka finansowego****(iv) Ryzyko zmiany stóp procentowych****Nowy wskaźnik referencyjny**

Krajowa Grupa Robocza ds. Reformy Benchmarków (NGR), działająca przy Komisji Nadzoru Finansowego, pracuje nad zastąpieniem WIBOR i WIBID nową stopą referencyjną RFR – POLSTR (polską krótkoterminową stopą referencyjną). Stopa ta ma stać się kluczowym elementem rynku finansowego w Polsce, zgodnie z unijnym rozporządzeniem BMR.

Rok 2025:

W IV kwartale 2025 roku polski rynek finansowy zakończył przejście na nową stopę referencyjną wolną od ryzyka overnight, POLSTR (polską stopę krótkoterminową), która jest wprowadzana jako podstawowa alternatywa dla WIBOR zgodnie z wymogami unijnego rozporządzenia w sprawie wskaźników referencyjnych. W ciągu kwartału Narodowy Bank Polski i instytucje rynkowe rozszerzyły ramy publikacji, wytyczne operacyjne i środowisko testowe dla POLSTR, umożliwiając szersze stosowanie stopy w kontraktach finansowych i wspierając stopniową migrację uczestników rynku. Rozwój POLSTR w IV kwartale 2025 roku stanowił kluczowy krok w kierunku zastąpienia dotychczasowych międzybankowych wskaźników referencyjnych bardziej przejrzystą stopą referencyjną opartą na transakcjach, co powinno wpłynąć na przyszłe wyceny instrumentów finansowych, umów kredytowych i strategii zabezpieczających na całym polskim rynku.

Na dzień sprawozdawczy niektóre zobowiązania finansowe i oprocentowane instrumenty Grupy nadal odnoszą się do WIBOR, który pozostaje dominującym benchmarkiem w istniejących umowach kredytowych. Grupa nie dokonała jeszcze przejścia na POLSTR w odniesieniu do żadnych umów i nie było konieczne wprowadzanie zmian w przepływach pieniężnych wynikających z umów.

Grupa oczekuje, że ewentualne przyszłe zmiany umów kredytowych mogą być konieczne po formalnym przyjęciu przez kontrahentów wyceny opartej na POLSTR.

Dalszy harmonogram wdrożenia:

Rok 2026:

- Zakończenie dostosowań systemowych i operacyjnych instytucji rynku finansowego.
- Rozpoczęcie oferowania produktów kredytowych opartych na POLSTR dla przedsiębiorstw i klientów indywidualnych.
- Emisja obligacji oraz uruchomienie rynku instrumentów pochodnych opartych na POLSTR.
- Centralne rozliczanie transakcji pochodnych przez krajowe i międzynarodowe izby rozliczeniowe.

Rok 2027:

- Powszechna dostępność produktów opartych na POLSTR w ofercie banków.
- Pełna płynność rynku OIS i możliwość konwersji istniejących kontraktów WIBOR na POLSTR.
- Ministerstwo Finansów opublikuje rozporządzenie regulujące datę zastąpienia WIBOR oraz zasady stosowania indeksu zastępczego i spreadu korekcyjnego.

Rok 2028:

- Planowane zakończenie publikowania wskaźników WIBOR i WIBID.
- Obowiązkowe stosowanie POLSTR jako wskaźnika zastępczego w umowach i instrumentach finansowych, zgodnie z przepisami nowego rozporządzenia.

Celem reformy jest zapewnienie bezpiecznego i zgodnego z przepisami UE przejścia na nowy standard referencyjny w polskim systemie finansowym.

Na obecnym etapie Spółka nie spodziewa się, aby przejście na POLSTR spowodowało znaczącą modyfikację jej instrumentów finansowych. Spółka nadal monitoruje zmiany regulacyjne i przyjęcie POLSTR przez rynek i wprowadzi wymagane zmiany, gdy przejście na nowy benchmark stanie się skuteczne dla Państwa umów finansowych.

Spółka i Grupa nie stosowała żadnych instrumentów zabezpieczających w celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej, ponieważ stopy procentowe w Polsce były przez długi czas wyjątkowo niskie, a Grupa korzystała z niskich stóp zmiennych. Ze względu na wysoką inflację stopy zmienne znacznie wzrosły, narażając Spółkę na wysokie stopy procentowe. Spółka rozważała zastosowanie instrumentów zabezpieczających, ale na tym etapie nie było to korzystne, ponieważ koszty zabezpieczenia wraz z oprocentowaniem ograniczonym były podobne do zmiennych stóp procentowych, które Spółka będzie płacić. Na dzień 31 grudnia 2025 roku opublikowana stopa dla POLSTR 6M wynosiła 4,46%, w porównaniu z WIBOR 6M, który wynosił 3,87%.

Spółka ocenia znaczenie ryzyka stopy procentowej jako średnie, ponieważ jego wystąpienie miało umiarkowany wpływ na działalność gospodarczą i sytuację finansową Grupy i może mieć taki negatywny wpływ w przyszłości. Grupa ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jako wysokie.

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

Czynniki ryzyka finansowego

(iv) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności

Na dzień 31 grudnia 2025							
W tysiącach złotych (PLN)	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 miesięcy – 1 rok	1–2 lata	2–5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową							
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		0,00%	832	832	–	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		2,35%	46 400	46 400	–	–	–
Gwarancje dostarczone przez Spółkę	16	0,00%	34 057	34 057	–	–	–
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową							
Obligacje ze zmienną stopą procentową	13	Wibor 6M + 2,70%–4,20%	(382 506)	(37 063)	–	(59 255)	(286 188)
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	Wibor 6M + 3,20%–4,00%	369 052	–	109 896	28 373	230 783

Na dzień 31 grudnia 2024							
W tysiącach złotych (PLN)	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 miesięcy – 1 rok	1–2 lata	2–5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową							
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		0,00%	296	296	–	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		2,70%	64 000	64 000	–	–	–
Gwarancje dostarczone przez Spółkę	16	0,00%	2 118	2 118	–	–	–
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową							
Pożyczki od jednostek zależnych	11	Wibor 6M + 3,20%	(12 089)	–	–	(12 089)	–
Obligacje ze zmienną stopą procentową	13	Wibor 6M + 3,30%–4,20%	(285 071)	(9 130)	–	(59 568)	(216 373)
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	10	Wibor 6M + 3,20%–4,00%	200 582	37 092	104 502	58 988	–

(v) Ryzyko kredytowe

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

Spółka nie spodziewa się, aby jakikolwiek jej kontrahent nie był w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec Spółki. W szczególności w odniesieniu do pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, Spółka jako jednostka dominująca Grupy, jest w stanie monitorować na bieżąco kondycję finansową pożyczkobiorców. Wszystkie pożyczki udzielone zostały zaklasyfikowane jako instrumenty finansowe niskiego ryzyka na moment ich ujęcia, oraz w przypadku żadnego z nich w trakcie trwania umowy nie nastąpił wzrost ryzyka kredytowego. Spółka lokuje środki pieniężne i ich ekwiwalenty w instytucjach finansowych o wysokiej wiarygodności finansowej.

Zarząd nie posiada informacji o tym, jakoby którykolwiek z kontrahentów nie był w stanie regulować swoich zobowiązań wobec Spółki. Koncentracja ryzyka kredytowego w zakresie należności handlowych jest ograniczona z uwagi na dużą liczbę klientów Spółki, przede wszystkim podmiotów powiązanych. Historia potwierdza odzyskiwalność aktywów finansowych. Wobec takich charakterystyk aktywów finansowych Zarząd Spółki oszacował wartość rezerwy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do wszystkich instrumentów finansowych, w szczególności pożyczek udzielonych jako niematerialną.

Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Informacje objaśniające do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

Nota 17 – Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady**Czynniki ryzyka finansowego****(v) Ryzyko kredytowe**

Wartość bilansowa aktywów finansowych odzwierciedla maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na dzień sporządzenia Sprawozdania Finansowego oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku była następująca:

Na dzień	2025	2024
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	10 039	363
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	369 052	200 582
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	47 232	64 296
Razem	426 323	265 241

Nota 18 – Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

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

Za rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
<i>W tysiącach PLN</i>		
Wynagrodzenie z tytułu badania i przeglądów jednostkowego oraz skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	614	588
Inne usługi atestacyjne	-	85
Łączne wynagrodzenie z tytułu audytu	614	673

Nota 19 – Inne zdarzenia w trakcie okresu**Emisja obligacji Serii Z**

W dniu 12 grudnia 2025 roku dokonany został ostateczny (bezwarunkowy) przydział 130 000 (sto trzydzieści tysięcy) Obligacji serii Z o łącznej wartości nominalnej 130 000 000 złotych. Oprocentowanie Obligacji serii Z jest zmienne i ustalane na poziomie sześciomiesięcznej stopy WIBOR (WIBOR 6M) powiększonej o stałą marżę w wysokości 2,7%.

Splata obligacji nastąpi w dwóch ratach: (i) na koniec VII okresu odsetkowego (12 czerwca 2029r.), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 60% pierwotnie wyemitowanych obligacji, oraz (ii) w dniu 12 grudnia 2029 r., poprzez zapłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji. Obligacje serii Z były obejmowane wyłącznie za wkłady pieniężne. Obligacje serii Z nie mają formy dokumentu i są zdematerializowane. Obligacje serii Z są przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. – w ramach rynku Catalyst.

Wykup i umorzenie obligacji Serii X

W dniu 12 grudnia 2025 roku Spółka odkupiła w celu umorzenia Obligacje Serii X o łącznej wartości nominalnej 30 100 000 złotych. Powyższe odkupienie nastąpiło bezgotówkowo (przez potrącenie z ceną emisyjną Obligacji Serii Z). Posiadacze wykupionych Obligacji Serii X stali się obligatariuszami nowo wyemitowanych Obligacji Serii Z. Po wykupie pozostało 29 900 Obligacji Serii W z terminem wykupu w lipcu 2026 roku, przy czym 5 grudnia 2025 roku Spółka postanowiła o całkowitym wykupie obligacji serii X na koniec V okresu odsetkowego, tj. w dniu 5 stycznia 2026 roku.

Nota 20 – Wydarzenia po dacie bilansowej**Wykup obligacji Serii X**

W dniu 5 stycznia 2026 r. Spółka dokonała wykupu wszystkich istniejących 29 900 serii X Spółki o wartości nominalnej 1 000 złotych każda, a także wypłaciła odsetki naliczone od tych obligacji oraz premię z tytułu wcześniejszego wykupu przewidzianą w Warunkach Emisji tych obligacji. Tym samym obligacje serii X zostały w całości wykupione.

W imieniu Zarządu

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży

Karolina Bronszewska
Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji

Tomasz Kruczyński
Osoba odpowiedzialna za
sporządzenie Sprawozdania Finansowego

Warszawa, 12 Marca 2026