

Ronson Europe N.V.

Raport roczny
za rok obrotowy zakończony
31 grudnia 2013

Zarząd Spółki

Shraga Weisman
Tomasz Łapiński
Andrzej Gutowski
Israel Greidinger
Ronen Ashkenazi

Rada Nadzorcza

Mark Segall, *Przewodniczący*
Arie Mientkavich, *Wiceprzewodniczący*
Przemysław Kowalczyk
Reuven Sharoni
Yair Shilhav

Sekretarz Spółki

Rami Geris

Siedziba Spółki

Weena 210-212
3012 NJ Rotterdam
Holandia

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Ernst & Young Accountants LLP
Antonio Vivaldistraat 150
1083 HP Amsterdam
Holandia

Drodzy Akcjonariusze,

Rok 2013 charakteryzował się występowaniem różnych trendów w globalnej gospodarce. W sytuacji, gdy wiele krajów nadal zmagало się z konsekwencjami kryzysu finansowego zapoczątkowanego w 2008r. oraz kolejnym rokiem stosunkowo słabego wzrostu gospodarczego w Europie, polska gospodarka rozwijała się zachowując stabilność. W 2013 roku Produkt Krajowy Brutto Polski wzrósł o około 1,6%, natomiast stopa bezrobocia wyniosła 13%, przy czym w wielu większych polskich miastach utrzymywała się na poziomie około 5%. Według przewidywań wielu ekonomistów w 2014 roku polska gospodarka odnotuje dalszy wzrost o około 2,5% do 3,5%.

W ciągu 2013 roku rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce wykazywał oznaki wzrostu po stronie popytowej zachowując równowagę pomiędzy popytem a podażą. Rozpoczęto budowę około 127 tysięcy mieszkań, co oznacza spadek o ponad 10% w porównaniu do 2012 roku, zaś łączna liczba przyznanych pozwoleń na budowę wyniosła 139 tysięcy, co oznacza spadek o ponad 16% w stosunku do roku poprzedniego. Spadająca podaż zaczęła być dostrzegalna w największych polskich aglomeracjach od początku trzeciego kwartału 2012 roku, kiedy to ogólna liczba lokali znajdujących się w ofercie deweloperów była niższa w stosunku do drugiego kwartału 2012 roku. Wzrost popytu i niewystarczająca podaż zapoczątkowały zmianę trendu w cenach na rynku nieruchomości. W związku z nowymi restrykcyjnymi regulacjami i polityką banków tylko najbardziej wiarygodni deweloperzy byli w stanie zapewnić sobie finansowanie dla nowych projektów i zwiększyć podaż.

Najistotniejsze wydarzenia dotyczące Spółki w 2013 roku obejmują:

- Zawarcie przedwstępnych umów sprzedaży dla 572 lokali, co przekroczyło założenia na 2013 rok, a jednocześnie oznacza najlepszy wynik w historii Spółki,
- Przekazanie klientom 474 lokali, co również jest najlepszym rocznym wynikiem w historii firmy,
- Zakończenie prac budowlanych w ramach czterech projektów (Sakura II, Chilli II, Verdis II, oraz Naturalis III) skutkujące otrzymaniem pozwolenia na użytkowanie 294 lokali,
- Rozpoczęcie budów w ramach sześciu projektów (Espresso 2, Verdis III, Chilli III, Impressio II oraz Tamka), o łącznej liczbie 688 lokali (kolejny najlepszy wynik w historii Spółki),
- Dalsze umocnienie marki Ronson,
- Ponadto w ciągu 2013 roku Spółka przystosowała swoją działalność do Ustawy Deweloperskiej.

W 2013 roku, w warunkach wciąż silnej konkurencji, Spółka sprzedała 572 lokale o łącznej wartości 221,8 milionów złotych, podczas gdy w 2012 roku było to jedynie 380 lokali o wartości 153 milionów złotych. Zysk netto w 2013 roku wyniósł 19,0 milionów złotych wobec 31,7 miliona w roku 2012.

Podtrzymujemy nasze przekonanie, że zarówno średnio- jak i długoterminowe perspektywy polskiego rynku mieszkaniowego są bardzo obiecujące. Przeprowadzone badania sugerują, że w celu osiągnięcia przez Polskę europejskiej średniej (dla UE 27) liczby mieszkań przypadającej na 1.000 mieszkańców w nadchodzących latach musiałyby powstać ponad 4 miliony nowych mieszkań. Ponadto trwający proces migracji mieszkańców z obszarów wiejskich do miast będzie kolejnym czynnikiem stymulującym popyt na rynku mieszkaniowym. Przy obecnym trendzie zakładającym oddawanie do użytku 160 tysięcy nowych lokali rocznie widoczny jest długookresowy niedobór, który będzie sprzyjał możliwościom silnego rozwoju na rynku.

W naszej opinii Spółka znajduje się w korzystnej sytuacji umożliwiającej wykorzystanie obecnych warunków rynkowych. W naszej opinii przewagę Spółki tworzą:

- silna struktura kapitałowa umożliwiająca rozpoczęcie oraz finansowanie nowych projektów,
- bank ziemi zapewniający szereg projektów w atrakcyjnych lokalizacjach,
- zdolność do bieżącego kształtowania wielkości i terminów realizowanych projektów na bazie aktualnego poziomu zapotrzebowania na rynku,
- wysoko wykwalifikowany personel,
- renomowana marka na rynku warszawskim zyskująca rozpoznawalność również w innych polskich miastach.

Cechy Spółki wymienione powyżej powinny jej umożliwić rozszerzenie skali swojej działalności i sprzedaży oraz w efekcie- utrzymanie pozycji w gronie największych deweloperów w Polsce.

Pragniemy podziękować wszystkim naszym akcjonariuszom za ich nieślabnące wsparcie oraz zaufanie w naszą zdolność do realizacji tej wizji przedsiębiorstwa.

Z poważaniem,
Shraga Weisman
Prezes Zarządu

Spis treści

Strona

Sprawozdanie Rady Nadzorczej	1
Zasady Ładu Korporacyjnego	3
Raport dotyczący wynagrodzenia	12
Profil i Zarządzanie Ryzykiem	15
Sprawozdanie Zarządu	17
Opinia niezależnego biegłego rewidenta	43
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013	
Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013	45
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31 grudnia 2013	46
Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013	48
Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013	49
Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	50
Sprawozdanie Finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013	
Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013	106
Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31 grudnia 2013	107
Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013	108
Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013	109
Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego	110
Pozostałe informacje	116

Sprawozdanie Rady Nadzorczej

Z przyjemnością przedstawiamy sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Ronson Europe N.V. za rok obrotowy 2013 wraz ze sprawozdaniem Zarządu. Ernst & Young Accountants LLP przeprowadziło badanie sprawozdania finansowego i wydało opinię bez zastrzeżeń. Niniejszym rekomendujemy Akcjonariuszom zatwierdzenie tegoż sprawozdania finansowego.

Rada Nadzorcza przychyliła się do propozycji Zarządu przedstawionej na stronie 116, aby przeznaczyć zysk netto za rok 2013 w kwocie 19.026 tysięcy złotych na powiększenie zysków zatrzymanych.

Nadzór korporacyjny

W 2013 roku miały miejsce częste spotkania oraz telekonferencje Rady Nadzorczej z Zarządem, w trakcie których omawiano, między innymi, następujące kwestie:

- strategię działalności Spółki;
- nową politykę dywidendy;
- wzmocnienie pozycji finansowej Spółki;
- możliwości pozyskania źródeł długoterminowego finansowania, w tym emisję długoterminowych obligacji i nowych akcji;
- wyniki prac Zarządu oraz politykę wynagrodzeń;
- strukturę ładu korporacyjnego Spółki;
- zarządzanie ryzykiem i procesy przeprowadzone w trakcie roku;
- restrukturyzację Grupy w kontekście polskich regulacji podatkowych;
- ocenę i ponowny wybór audytora; oraz
- wyniki finansowe oraz inne związane z nimi kwestie.

Ponadto Rada Nadzorcza (włączając działające w ramach niej komitety) spotkała się jedenaście razy w celu przedyskutowania, między innymi, wyników działalności Zarządu. Rada Nadzorcza (Komitet Audytu) spotkała się także bez udziału Zarządu z niezależnym biegłym rewidentem. Wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej, które miały miejsce w 2013 roku, odbyły się przy udziale większości jej członków.

Komitet Audytu

Rola i obowiązki Komitetu Audytu obejmują nadzór, monitorowanie i doradzanie Zarządowi i Radzie Nadzorczej w zakresie wszelkich kwestii związanych z zarządzaniem ryzykiem, badaniem sprawozdań finansowych oraz kontrolą i przestrzeganiem odpowiednich przepisów i regulacji. Komitet Audytu był również zaangażowany w ocenę pracy niezależnego biegłego rewidenta, z którym spotkał się dwa razy oraz w ocenę kosztów poniesionych na ten cel.

Komitet d/s Wynagrodzeń i Nominacji

Głównym zadaniem Komitetu d/s Wynagrodzeń i Nominacji jest: (i) przedstawianie Radzie Nadzorczej propozycji dotyczących wynagrodzenia członków Zarządu oraz weryfikacja i monitorowanie polityki wynagrodzeń pracowników Grupy, (ii) doradzanie Radzie Nadzorczej w zakresie kwestii dotyczących powoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Komitet d/s Wynagrodzeń i Nominacji regularnie weryfikuje profil, skuteczność i skład Rady Nadzorczej. Komitet poddaje również weryfikacji wyniki prac członków Zarządu.

Audytór Wewnętrzny

Rada Nadzorcza powołała audytora wewnętrznego Spółki, który w razie potrzeby poddaje badaniu procedury kontrolne stosowane w Spółce.

Sprawozdanie finansowe

Zarząd sporządził sprawozdanie finansowe za 2013 rok. Sprawozdanie to było przedmiotem dyskusji na spotkaniu Rady Nadzorczej, w którym uczestniczył niezależny biegły rewident.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej

Dnia 25 listopada 2013 roku Pan Frank Roseen zrezygnował z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki

Zmiany w składzie Zarządu

Podczas corocznego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbyło się dnia 27 czerwca 2013 roku, Pan Pierre Decla został powołany na członka Zarządu oraz Dyrektora Zarządzającego B na okres czterech lat. Dnia 25 listopada 2013 roku Pan Decla zrezygnował ze swojego stanowiska.

Podczas najbliższego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy przedstawiona zostanie propozycja powołania Pana Petera Dudolenski'ego na członka Zarządu Spółki. Tego samego dnia Pan Israel Greidinger ustąpi ze swojego stanowiska w Zarządzie Spółki. Rada Nadzorcza pragnie wyrazić swoją wdzięczność dla Pana Israela Greidingera za jego wieloletni wkład w rozwój Spółki.

5 marca 2014
w imieniu Rady Nadzorczej

Mark Segall,
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zasady ładu korporacyjnego

Struktura nadzoru

Spółka jest spółką akcyjną prawa holenderskiego notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie ("GPW"). W związku z powyższym Spółka podlega zarówno polskim jak i holenderskim zasadom ładu korporacyjnego.

Holenderski Kodeks Ładu Korporacyjnego

Dnia 9 grudnia 2003 roku, Holenderska Komisja Ładu Korporacyjnego opublikowała Holenderski Kodeks Ładu Korporacyjnego (dalej jako „Kodeks”). Kodeks został zaktualizowany dnia 10 grudnia 2008 roku przez Komitet Nadzoru Kodeksu Ładu Korporacyjnego (dalej jako „Komitet”). Wprowadzone zmiany weszły w życie w 2009 roku. Zaktualizowany Kodeks zawiera zasady oraz dobre praktyki dotyczące zarządów, rad nadzorczych, akcjonariuszy, trybu zwoływania Walnego Zgromadzenia, sprawozdawczości finansowej, biegłych rewidentów, ujawniania informacji oraz przestrzegania i zapewniania zgodności z przepisami prawa. Komitet opublikował ostatni raport ze swojej działalności w październiku 2013 roku.

Kodeks nakłada na holenderskie spółki notowane na oficjalnym rynku giełdowym w krajach UE obowiązek ujawnienia w rocznym sprawozdaniu finansowym informacji o tym, czy spółka stosuje przepisy Kodeksu. W przypadku ich nie przestrzegania zobowiązana jest do wyjaśnienia takiego stanu rzeczy. Kodeks zakłada, że jeżeli Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy formalnie zaakceptuje strukturę nadzoru i politykę ładu korporacyjnego oraz aprobeuje wyjaśnienia dotyczące odstępstw od zasad dobrych praktyk, spółka taka uważana jest za stosującą zasady oraz dobre praktyki Kodeksu.

Spółka jest świadoma znaczenia zasad ładu korporacyjnego. Zarząd i Rada Nadzorcza zapoznały się z treścią Kodeksu i zasadniczo zgadzają się z jego podstawowymi zasadami. Zarząd i Rada Nadzorcza podjęły i będą podejmować w przyszłości odpowiednie kroki mające na celu dalsze wdrażanie zasad Kodeksu oraz poprawę funkcjonowania ładu korporacyjnego w Spółce. Proces ten ciągle trwa. Zgodnie z polityką Spółki wdrażanie zasad Kodeksu jest tematem corocznej dyskusji z akcjonariuszami, planowanej podczas corocznego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Temat wdrażania zasad Kodeksu jest przedmiotem dyskusji podczas Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy od 2007 roku.

Polityka oraz struktura ładu korporacyjnego Spółki po raz pierwszy zostały zaakceptowane przez Akcjonariuszy w 2007 roku przy okazji wejścia Spółki na giełdę.

Odstępstwa w stosowaniu Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego:

Spółka popiera zasady Kodeksu i zastosowała istotne zasady Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego za wyjątkiem przedstawionych poniżej:

II. 2.4 W przypadku przyznania opcji, nie powinny być one w żadnym wypadku realizowane przed upływem trzech lat od momentu ich przyznania. Liczba przyznanych opcji powinna być uzależniona od osiągnięcia określonych z góry ambitnych celów.

W 2014 roku Spółka przyznała wybranym członkom Zarządu oraz kluczowym pracownikom wynagrodzenie zmienne, które z technicznego punktu widzenia nie jest opcją zakupu akcji, jednak wartość tego wynagrodzenia uzależniona jest od zachowania cen akcji po dniu przyznania wynagrodzenia (opcje fantomowe). Przyznanie wynagrodzenia tego typu miało na celu dostosowanie interesów kierownictwa i kluczowych pracowników do interesów akcjonariuszy. Szczegółowe informacje zostały ujęte w Raporcie dotyczącym wynagrodzeń, znajdującym się na stronie 13. *Omawiane wynagrodzenie* zostało przyznane bezwarunkowo i niezależnie od osiągniętych rezultatów. Spółka nie zamierza zmieniać zasad podpisanych umów, aby były zgodne z przepisem II.2.4 Kodeksu (jeśli zostanie to uznane za zasadne). Biorąc pod uwagę poziom rozwoju Spółki oraz zamiar ujednoczenia interesów kierownictwa i akcjonariuszy Spółka nie stosuje tego przepisu (w zakresie w jakim jest to zasadne).

Struktura nadzoru (c.d.)

III. 2.1 Członkowie Rady Nadzorczej, z wyjątkiem nie więcej niż jednej osoby, powinni być niezależni w rozumieniu zapisów III.2.2. Kodeksu Ładu Korporacyjnego.

Rada Nadzorcza Spółki składa się obecnie z pięciu członków, z których trzech jest niezależnych w rozumieniu Kodeksu Ładu Korporacyjnego. Dwóch głównych akcjonariuszy: Israel Theaters Ltd oraz U. Dori Group Ltd., każdy posiadający 39,8% udziałów oraz praw głosu uzgodniło, że będą realizować prawo głosu w sposób zapewniający obu głównym akcjonariuszom prawo do nominowania niezależnych członków Rady Nadzorczej. Ponadto, umowa Spółki stanowi, że w skład Rady Nadzorczej będzie wchodziło przynajmniej dwóch niezależnych członków.

III. 6.5 Zakres uprawnień Rady Nadzorczej powinien zawierać przepisy dotyczące postępowania z konfliktami interesów i potencjalnymi konfliktami interesów pomiędzy członkami Zarządu, członkami Rady Nadzorczej i biegłym rewidentem z jednej strony i Spółką z drugiej strony. Zakres uprawnień powinien również określać, jakie transakcje wymagają zgody Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza powinna wdrożyć regulacje dotyczące własności oraz transakcji związanych z papierami wartościowymi posiadanyymi przez członków Rady Nadzorczej, innymi niż te wyemitowane przez ich „własną” Spółkę.

Spółka uważa, że ograniczenia wynikające z holenderskiego prawa są wystarczające w zakresie regulacji kwestii własności oraz transakcji związanych z akcjami posiadanyymi przez członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Wdrożenie dodatkowych ograniczeń naraziłoby Spółkę na szkody wynikające z niemożności zapewnienia sobie efektywności oraz ciągłości usług świadczonych przez członków Rady Nadzorczej. Na tej podstawie Spółka uważa, że wdrożenie niniejszej dobrej praktyki nie leży w jej najlepszym interesie.

IV. 3.1 Informacje o spotkaniach z analitykami, prezentacjach dla analityków, prezentacjach dla inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych oraz konferencjach prasowych powinny być umieszczane na stronie internetowej Spółki ze stosownym wyprzedzeniem oraz w formie ogłoszenia prasowego. Wszystkim akcjonariuszom powinien zostać zapewniony udział w spotkaniach i prezentacjach w czasie rzeczywistym poprzez wykorzystanie strony internetowej lub telekonferencji. Po przeprowadzeniu spotkań, prezentacje umieszczane będą na stronie internetowej Spółki.

Biorąc pod uwagę rozmiar Spółki, stworzenie systemu umożliwiającego akcjonariuszom bezpośredni udział w spotkaniach i prezentacjach wymienionych w dobrej praktyce spowodowałoby zbyt duże obciążenie. Spółka zapewni jednak dostęp do prezentacji na stronie internetowej niezwłocznie po spotkaniach, o których mowa.

Transakcje powodujące konflikt interesów

W trakcie 2013 roku nie miały miejsca określone poprzez dobrą praktykę II.3.4., III.6.3. i III.6.4 transakcje związane z konfliktem interesów członków Rady Nadzorczej, Zarządu czy osób fizycznych lub prawnych, mających w posiadaniu przynajmniej 10% udziałów w Spółce. W związku z powyższym zastosowanie najlepszych praktyk II.3.2, II.3.3, III.6.1 i III.6.2 nie było konieczne.

Oświadczenie, o którym mowa w Paragrafie 154 Rozporządzenia z dnia 20 Marca 2009 określającego dodatkowe wymagania dotyczące treści raportów rocznych.

W oparciu o paragraf 391 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego (Ustawa z dnia 9 lipca 2004, paragraf 370, do zmiany Księgi 2, KC) oraz Dekret Królewski z dnia 20 marca 2009, Spółki, których akcje – w uproszczeniu - są notowane na regulowanym rynku papierów wartościowych, w swoich raportach rocznych powinny zawrzeć oświadczenie o zgodności z zasadami i dobrymi praktykami Kodeksu.

W świetle powyższego, Spółka potwierdza, że w roku sprawozdawczym, nie stosowała w pełni przepisów Kodeksu ani nie zamierza się do nich stosować w trakcie bieżącego oraz przyszłego roku obrotowego. Przyczyny takiego postępowania zostały opisane powyżej.

Struktura nadzoru (c.d.)

Kodeks Ładu Korporacyjnego w Polsce

„Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” („Zasady Ładu Korporacyjnego GPW”) dotyczą spółek notowanych na GPW niezależnie od tego, czy są to spółki z siedzibą w Polsce czy w innym kraju. Zasady Ładu Korporacyjnego GPW zawierają ogólne rekomendacje w zakresie dobrych praktyk (część I) oraz dobre praktyki sformułowane dla zarządu, rady nadzorczej oraz walnego zgromadzenia akcjonariuszy (części od II do IV).

Zasady Ładu Korporacyjnego GPW nakładają na spółki notowane na GPW obowiązek ujawniania, w ich bieżących raportach, stałych lub jednorazowych odstępstw od przestrzegania zasad dobrych praktyk (za wyjątkiem sytuacji przytoczonych w części I). Ponadto, co roku każda spółka notowana na GPW jest zobowiązana do publikowania szczegółowego oświadczenia dotyczącego nieprzestrzegania Zasad Ładu Korporacyjnego GPW (włączając w to zasady przedstawione w części I) załączonego do przekazanego raportu rocznego („Roczne oświadczenie zgodności”).

Spółki, których akcje notowane są na GPW mają obowiązek podać wyjaśnienia odnośnie do braku przestrzegania lub częściowego przestrzegania którejkolwiek z zasad Ładu Korporacyjnego GPW wraz z wykazaniem sposobu eliminacji potencjalnych konsekwencji z tym związanych bądź prezentacją działań, jakie spółka ma zamiar podjąć w celu zmniejszenia ryzyka nieprzestrzegania tych zasad w przyszłości.

Spółka zamierza - w możliwie najpełniejszym zakresie z praktycznego punktu widzenia – stosować wszystkie zasady określone w Zasadach Ładu Korporacyjnego GPW. Niektóre z nich jednak mogą być wdrażane przez Spółkę jedynie w zakresie dozwolonym przez prawo holenderskie. Szczegółowe informacje w zakresie nieprzestrzegania lub częściowego przestrzegania niektórych Zasad Ładu Korporacyjnego GPW wynikającego z rozbieżności między prawem polskim a prawem holenderskim są zawarte w wyżej wymienionych raportach, dostępnych także na stronie internetowej Spółki (www.ronson.pl), publikowanych w raportach bieżących wymaganych przez GPW.

Spółka dokłada wszelkich starań, aby wdrożone i stosowane przez nią zasady ładu korporacyjnego były zgodne zarówno z Holenderskim Kodeksem Ładu Korporacyjnego, jak też Zasadami Ładu Korporacyjnego GPW oraz aby jej struktura była w jak największym stopniu przejrzysta. Spółka jest przekonana, że inwestorzy doceniają podejmowane przez nią wysiłki, które w rezultacie przyczynią się do jej rozwoju oraz wiarygodności.

Obowiązek zwoływania Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

Zgodnie ze Statutem Spółki* Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powinno zostać zwołane w terminie sześciu miesięcy od zakończenia roku finansowego, a porządek obrad powinien obejmować: (i) finansowy raport roczny; (ii) zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego; (iii) omówienie wszelkich istotnych zmian ładu korporacyjnego; (iv) omówienie polityki wynagrodzeń członków Zarządu; (v) udzielenie Zarządowi absolutorium za ubiegły rok finansowy; (vi) omówienie wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej; (vii) udzielenie absolutorium Radzie Nadzorczej w zakresie nadzoru za ubiegły rok finansowy; (viii) polityka dotycząca zwiększania kapitałów rezerwowych oraz dywidendy, (ix) zatwierdzenie podziału zysku; (x) (ponowny) wybór członków Zarządu oraz (xi) (ponowny) wybór członków Rady Nadzorczej.

Pozostałe Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy powinny być zwoływane według uznania Zarządu i Rady Nadzorczej w zależności od potrzeb. Akcjonariusze łącznie posiadający, co najmniej, jedną dziesiątą wyemitowanego kapitału Spółki mogą zażądać zwołania Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy przez Zarząd lub Radę Nadzorczą, podając propozycję porządku obrad.

* Zgodnie z najbardziej aktualną wersją zatwierdzoną 30 czerwca 2011 roku

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości, co do interpretacji wersji angielska raportu rocznego jest obowiązująca

Emisja akcji

Spółka powinna dokonywać emisji akcji jedynie na podstawie uchwały Zgromadzenia Akcjonariuszy bądź innego organu upoważnionego do podejmowania takich uchwał, a wyznaczonego przez Zgromadzenie Akcjonariuszy na czas określony nieprzekraczający pięciu lat. Upoważnienie organu musi zawierać także informacje dotyczące liczby akcji jakie mogą być wyemitowane. Każdorazowo może być ono przedłużane na okres do pięciu lat i nie może zostać odwołane chyba, że samo upoważnienie stanowi inaczej. Uchwała Zgromadzenia Akcjonariuszy dotycząca emisji akcji albo dotycząca przyznania upoważnienia do emisji akcji innemu organowi może zostać podjęta jedynie na podstawie wniosku Zarządu. Wniosek musi zostać zaaprobowany przez Radę Nadzorczą.

Każdy akcjonariusz posiada prawo pierwokupu wyemitowanych akcji w proporcji do posiadanych udziałów za wyjątkiem sytuacji, gdy akcje emitowane są w zamian za wkład niepieniężny bądź w z przeznaczeniem dla pracowników Grupy.

Biorąc pod uwagę udział (pośredni) w Spółce utrzymywany przez dwóch głównych akcjonariuszy – (1) Israel Theaters Ltd. oraz (2) U. Dori Group Ltd., gdzie obaj posiadają po 39,8% udziałów Spółki oraz praw głosu w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, zmiany w sprawowaniu kontroli nad Spółką nie mogą zostać podjęte bez zgody i udziału przynajmniej jednego z dwóch głównych akcjonariuszy. Ponadto wspomniani główni akcjonariusze posiadają swoich przedstawicieli zarówno w Radzie Nadzorczej jak i Zarządzie Spółki.

Rada Nadzorcza i Zarząd

Spółka posiada dwupoziomą strukturę nadzoru korporacyjnego obejmującą organ wykonawczy- Zarząd oraz organ nadzorujący- Radę Nadzorczą. Zarządzanie bieżącą działalnością i polityką Spółki należy do obowiązków Zarządu i podlega nadzorowi Rady Nadzorczej. Obecnie Zarząd składa się z pięciu członków, których nazwiska podano poniżej. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad Zarządem oraz bieżącą działalnością Spółki we wszystkich jej dziedzinach. Rada Nadzorcza wspiera Zarząd udzielając wskazówek. Wypełniając swoje obowiązki członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani kierować się najlepszym interesem Spółki.

W dniu 1 stycznia 2013 roku weszła w życie ustawa o Nadzorze i Zarządzaniu ('Wet Bestuur en Toezicht'). Jej zapisy zostały wprowadzone w celu zapewnienia zrównoważonego udziału mężczyzn i kobiet w Zarządach Spółek objętych regulacjami. Zrównoważona reprezentacja występuje jeżeli przynajmniej 30% składu jest obsadzone przez mężczyzn oraz przynajmniej 30% przez kobiety.

W organach zarządczych i nadzorczych Ronson Europe N.V. nie zasiadają obecnie kobiety. Ponieważ Ronson Europe N.V. nie spełnia przytoczonych wymogów, analizowane są przyczyny tej sytuacji. Rada Nadzorcza dostrzega korzyści płynące z większej różnorodności, w tym równowagi płci, przy czym Rada Nadzorcza jest zdania, że płeć jest tylko jednym z istotnych czynników. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu będą nadal wybierani na podstawie szerokich doświadczeń, wiedzy merytorycznej i umiejętności. Rada Nadzorcza będzie zabiegać o większą różnorodność zarówno w jej składzie, jak i w składzie Zarządu. Więcej informacji na temat zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą zostało zamieszczonych na stronie internetowej Ronson Europe N.V.

Rada Nadzorcza

Zgodnie ze Statutem Spółki Rada Nadzorcza powinna składać się z co najmniej trzech i co najwyżej siedmiu członków. W skład Rady Nadzorczej powinno wchodzić co najmniej dwóch niezależnych członków. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy na okres czterech lat. Po upływie pierwszego czteroletniego okresu Członkowie Rady Nadzorczej mają możliwość ponownego powołania na dwa kolejne okresy czteroletnie. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powinno ustalić wynagrodzenie dla każdego z członków Rady Nadzorczej.

Komitety Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza wspierana jest przez dwa komitety:

- Komitet Audytu (w którego skład wchodzi: Pan Shilhav jako Przewodniczący oraz Panowie Sharoni i Segall);
- Komitet d/s Wynagrodzeń i Nominacji (w którego skład wchodzi: Pan Mientkavich jako przewodniczący oraz Panowie Shilhav i Sharoni)

Komitety te składają się z członków Rady Nadzorczej o odpowiednim doświadczeniu. Wszystkie komitety prowadzą pracę w ramach ogólnego zakresu obowiązków Rady Nadzorczej zgodnie z najlepszymi praktykami określonymi w Kodeksie Ładu Korporacyjnego.

Skład Rady Nadzorczej

Mark Segall (51lat, obywatel USA, mężczyzna), Przewodniczący

Pan Mark Segall został mianowany członkiem Rady Nadzorczej Spółki 28 września 2007 roku, jego kadencja została przedłużona 30 czerwca 2011 roku. Pan Segall jest założycielem spółki Kidron Corporate Advisors LLC zajmującej się doradztwem gospodarczym oraz fuzjami i przejęciami, jak również niewielkiego funduszu typu private equity Kidron Opportunity Fund I, LLC. Przed utworzeniem spółki Kidron w 2003 r. zajmował stanowisko prezesa spółki Investec Inc. Pan Segall jest członkiem zarządu spółek Bel Fuse Inc., Integrated Asset Management plc., Temco Services Inc. oraz Infinity Cross Border Acquisition Corp. Jego obecna kadencja jako członka Rady Nadzorczej wygasa w czerwcu 2015 roku. Nie występuje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych podmiotów, w którą zaangażowany jest Pan Mark Segall.

Arie Mientkavich (71lat, obywatel Izraela, mężczyzna), Wiceprzewodniczący

Pan Arie Mientkavich został mianowany członkiem Rady Nadzorczej 30 czerwca 2011 roku. Zajmuje on również stanowisko Przewodniczącego Komitetu d/s Wynagradzania i Nominacji. Był wiceprzewodniczącym Zarządu Gazit Globe (od 2006), Ltd. Pan Mientkavich jest przewodniczącym Zarządu następujących Spółek: Gazit Globe Israel (Development) Ltd (od 2005 roku), U. Dori Group Ltd (od 2012 roku), Elron Electronic Industries Ltd (od 2007 roku) oraz Rafael Development Corporation Ltd (od 2007 roku), a także członkiem Zarządu w Nulens Ltd. (od 2010 roku). Od maja 2006 do stycznia 2014 roku Pan Mientkavich pełnił funkcję Wiceprzewodniczącego IDB Holding Corporation Ltd. oraz od lipca 2007 do lutego 2014 roku Dyrektora w Given Imagining Ltd. W latach 1987 – 1997 zajmował stanowisko prezesa w Israel Securities Authority, był również członkiem Komitetu Licencyjnego oraz Komitetu Doradczego w Bank of Israel. Jego obecna kadencja jako członka Rady Nadzorczej wygasa w czerwcu 2015 roku. Nie występuje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych podmiotów, w którą zaangażowany jest Pan Mientkavich.

Przemysław Kowalczyk (44 lata, obywatel Polski, mężczyzna)

Pan Przemysław Kowalczyk został mianowany członkiem Rady Nadzorczej 30 czerwca 2011 roku. Od 2010 roku Pan Kowalczyk jest niezależnym doradcą biznesowym i działa w obszarze małych i średnich przedsiębiorstw w Polsce. W latach 2002 – 2009 był członkiem Zarządu w Volkswagen Bank Polska Group. W latach 1994 - 2002 Pan Kowalczyk działał w sektorze bankowym w Szwajcarii i Polsce sprawując liczne funkcje, m. in. przewodniczącego Departamentu Skarbu w Bankgesellschaft Berlin (Polska) S.A. Jego obecna kadencja jako członka Rady Nadzorczej kończy się w czerwcu 2015 roku. Nie występuje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych podmiotów, w którą zaangażowany jest Pan Kowalczyk.

Skład Rady Nadzorczej (c. d.)*Reuven Sharoni (76 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)*

Pan Reuven Sharoni został mianowany członkiem Rady Nadzorczej 23 czerwca 2008 roku. Pan Sharoni dotychczas obejmował następujące stanowiska: Zastępca Dyrektora oraz Prezes Non Life Arie Insurance Company Ltd. w latach 1980 – 1984. W latach 1984 – 2000 pełnił funkcje Zastępcy Dyrektora Generalnego, a w latach 2000 – 2002 Dyrektora Generalnego Arie Insurance Company Ltd. Od roku 2003 Pan Sharoni był prezesem Shribit Insurance Company Ltd., a od roku 2006 także Prezesem Millenium Pension Savings Ltd. Jego obecna kadencja jako Członka Rady Nadzorczej kończy się w czerwcu 2016 roku. Nie występuje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych podmiotów, w którą zaangażowany jest Pan Sharoni.

Yair Shilhav (55 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)

Pan Yair Shilhav został mianowany członkiem Rady Nadzorczej 28 września 2007 roku, jego kadencja została przedłużona 30 czerwca 2011 roku. Zajmuje on również stanowisko Przewodniczącego Komitetu Audytu. Pan Shilhav jest członkiem Rady Nadzorczej oraz przewodniczącym Komitetu Audytu w Global City Holdings N.V. (poprzednio znanym jako Cinema City International N.V.). Od 2004 r. Pan Shilhav jest właścicielem spółki świadczącej usługi consultingowe. W latach 2000-2003 Pan Shilhav był członkiem rady wykonawczej spółki audytorskiej Somekh Chaikin, spółki wchodzącej w skład grupy KPMG („Somekh Chaikin”). W latach 1995-2003 Pan Shilhav kierował oddziałem Somekh Chaikin w Hajfie, w której był partnerem w latach 1990-2003. Zanim został partnerem w Somekh Chaikin zajmował stanowisko kierownika działu kadr i finansów w tej spółce. Pracował również jako kierownik katedry rachunkowości na Uniwersytecie w Hajfie w latach 1998-2002. Jego obecna kadencja członka Rady Nadzorczej wygasa w czerwcu 2016 roku. Nie występuje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych podmiotów, w którą zaangażowany jest Pan Shilhav.

Zarząd Spółki

Zarządzanie Spółką zostało powierzone Zarządowi i podlega nadzorowi Rady Nadzorczej. Statut Spółki stanowi, że Zarząd składa się z dwóch lub więcej członków. Członkowie Zarządu są mianowani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Spotkania Zarządu są zwoływane na każde żądanie członka Zarządu. Uchwały Zarządu są przyjmowane bezwzględną większością oddanych głosów.

Zarząd jako całość jest odpowiedzialny za kierowanie bieżącą działalnością Spółki, w tym również za kompleksową kontrolę zarządzania ryzykiem oraz za przestrzeganie przepisów prawa i wymagań w zakresie finansów.

Struktura organizacyjna Ronson Europe N.V. oraz jej spółek zależnych jest przejrzysta i funkcjonalna. Obowiązki i zadania w zakresie odpowiedzialności korporacyjnej i operacyjnej zostały określone w całej grupie kapitałowej.

Członkowie Zarządu A i B

Zgodnie z Umową Spółki Zarząd powinien składać się z jednego lub więcej Dyrektorów Zarządzających A i może dodatkowo składać się z jednego lub więcej Dyrektorów Zarządzających B. Rada Nadzorcza powinna dokładnie ustalić liczbę dyrektorów poszczególnych klas.

Zgromadzenie Akcjonariuszy powinno przyznać jednemu z Dyrektorów Zarządzających A tytuł Prezesa Zarządu, który będzie przewodniczącym Zarządu i może przyznać jednemu z Dyrektorów Zarządzających A tytuł Dyrektora Finansowego oraz inne tytuły Dyrektorom Zarządzającym A i B.

Zarząd jest upoważniony do reprezentowania Spółki. Prawo do reprezentowania Spółki powinno zostać również przyznane dla dwóch dyrektorów, spośród których przynajmniej jeden powinien być dyrektorem B, jeżeli taki został mianowany.

Skład Zarządu

Shraga Weisman (62 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)

Dnia 10 października 2008 r. Pan Shraga Weisman został mianowany na stanowisko Dyrektora Zarządzającego A oraz Prezesa Zarządu na czteroletnią kadencję. Otrzymał także tytuł Dyrektora Generalnego. Dnia 28 czerwca 2012 roku został ponownie powołany na kolejny – czteroletni okres.

Pan Weisman pełnił funkcję Dyrektora Generalnego Ashdar Building Company Ltd od roku 1997 do maja roku 2008. Ashdar Building Company Ltd, notowana od maja 2007 roku na Giełdzie w Tel-Awiiwie jest jedną z największych spółek deweloperskich w Izraelu skupioną na inwestycjach mieszkaniowych oraz komercyjnych, hotelach oraz chronionych obiektach mieszkalnych. W latach 1990 - 1997 pełnił funkcję Dyrektora Generalnego Natanva Tourism Development Company, zajmującej się inwestycjami mieszkalnymi oraz infrastrukturalnymi w Izraelu. Pan Weisman posiada tytuł licencjata Uniwersytetu w Tel – Awiwie oraz magistra Technion – Izraelskiego Instytutu Technologii, jest także izraelskim licencjonowanym rzeczoznawcą nieruchomości w Izraelu. Jego obecna kadencja jako członka Zarządu kończy się w czerwcu 2016 roku. Pan Weisman nie świadczy innych usług niż na rzecz Spółki.

Skład Zarządu (c.d.)*Tomasz Łapiński (37 lat, obywatel Polski, mężczyzna)*

Dnia 23 czerwca 2008 r., Pan Łapiński został mianowany na stanowisko Dyrektora Zarządzającego A oraz Członka Zarządu na czteroletnią kadencję, otrzymał także tytuł Dyrektora Finansowego. Pan Łapiński jest także członkiem zarządów wielu spółek zależnych od Spółki. Dnia 28 czerwca 2012 roku został ponownie powołany na kolejną czteroletnią kadencję.

W latach 2000 – 2008 Pan Łapiński pracował w departamencie bankowości inwestycyjnej Grupy UniCredit w Warszawie (poprzednio HVB oraz Bank Austria Creditanstalt) – w UniCredit CA IB Polska (poprzednio CA IB Financial Advisers). Jego doświadczenie w bankowości inwestycyjnej dotyczyło głównie transakcji połączeń i przejęć, jak również realizację innych projektów związanych z doradztwem finansowym dla przedsiębiorstw. Był on także odpowiedzialny za transakcje dotyczące ofert publicznych oraz spółek notowanych na GPW, w tym pierwszą ofertę publiczną Ronson Europe N.V. Przed dołączeniem do zespołu CA IB Financial Advisers, w latach 1998 – 2000, Pan Łapiński pracował dla firmy konsultingowej Central Europe Trust. Pan Łapiński jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie (kierunek finanse i bankowość). Jego obecna kadencja jako członka Zarządu kończy się w czerwcu 2016 roku. Pan Łapiński nie świadczy innych usług niż na rzecz Spółki.

Andrzej Gutowski (44 lata, obywatel Polski, mężczyzna)

Dnia 10 października 2008 roku Pan Gutowski został mianowany na stanowisko Dyrektora Zarządzającego A oraz Członka Zarządu na czteroletnią kadencję oraz otrzymał tytuł Dyrektora d/s Sprzedaży i Marketingu. Dnia 28 czerwca 2012 roku został ponownie powołany na kolejny – czteroletni okres. Pan Gutowski pełni również funkcję Członka Zarządu wielu spółek zależnych.

Pan Gutowski był zatrudniony przez okres pięciu lat w spółce Ronson Development Management Sp. z o. o.o. jako Menadżer d/s Sprzedaży i Marketingu. Pan Gutowski jest także członkiem zarządów wielu spółek zależnych od Spółki. Przed dołączeniem do Ronson Development Group w okresie 1994-2003, Pan Gutowski pracował w Emmerson Sp. z o.o. (wiodący pośrednik nieruchomości oraz spółka doradcza na polskim rynku) jako Dyrektor Rynku Pierwotnego i członek zarządu. W latach 1988-1993, Pan Gutowski studiował w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie na Wydziale Handlu Zagranicznego. Pan Gutowski nie świadczy innych usług niż na rzecz Spółki. Jego obecna kadencja jako członka Zarządu kończy się w czerwcu 2016 roku.

Israel Greidinger (52 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)

Dnia 30 czerwca 2011 roku Pan Israel Greidinger został mianowany Dyrektorem Zarządzającym B i członkiem Zarządu na czteroletnią kadencję. Pan Greidinger jest dyrektorem generalnym i członkiem Zarządu Cineworld Group plc. Obecnie Pan Greidinger jest członkiem Rady Nadzorczej Global City Holdings N.V. (poprzednio znanego jako Cinema City International N.V.), którego był dyrektorem finansowym od 1995 aż do 28 lutego 2014. Od 1994 roku jest również prezesem Israel Theatres Ltd. W latach 1985-1992 Pan Greidinger był prezesem C.A.T.S. Ltd. (skomputeryzowana automatyczna sprzedaż biletów) z siedzibą w Londynie, w latach 1992 - 1994 był prezesem i dyrektorem wykonawczym w firmie Pacer Cats Inc.. Jego obecna kadencja jako członka Zarządu kończy się w czerwcu 2015 roku. Nie występuje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki, a działalnością wymienionych jednostek, w którą zaangażowany jest Pan Greidinger.

Ronen Ashkenazi (52 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)

Dnia 30 czerwca 2011 roku Pan Ronen Ashkenazi został mianowany Dyrektorem Zarządzającym B i członkiem zarządu na czteroletnią kadencję. Pan Ashkenazi jest dyrektorem wykonawczym i współwłaścicielem Gazit Globe Israel (Development) Ltd oraz dyrektorem wykonawczym i pośrednim współwłaścicielem U.Dori Group Ltd. Ponadto Pan Ronen Ashkenazi jest: Prezesem Zarządu U. Dori Construction LTD oraz członkiem Zarządu Dori Energy i Citycon Oyj, firmy deweloperskiej działającej na rynku nieruchomości detalicznych w Finlandii, Szwecji i krajach nadbałtyckich. Jego obecna kadencja jako członka Zarządu kończy się w czerwcu 2015 roku. Nie występuje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych jednostek, w którą zaangażowany jest Pan Ashkenazi.

Informacje objaśniające do artykułu 10 Dyrektywy o Przejęciach

W związku z rozporządzeniem z dnia 5 kwietnia 2006 roku wprowadzającym w życie Artykuł 10 Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej Rn. 2004/25/EC z dnia 21 kwietnia 2004 roku w sprawie publicznych ofert przejęcia, Ronson Europe N.V. („Spółka”) przedstawia następujące wyjaśnienia:

a. Struktura kapitału spółki

Kapitał spółki składa się z jednej klasy akcji, będących akcjami zwykłymi o jednostkowej wartości nominalnej 0,02 euro. Informacje o wyemitowanych akcjach zawarto w nocie 26 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

b. Ograniczenia w przekazywaniu akcji lub wystawionych kwitów depozytowych we współpracy ze Spółką

Umowa Spółki nie nakłada ograniczeń w odniesieniu do przeniesienia akcji spółki. Spółka nie posiada kwitów depozytowych wydanych we współpracy ze Spółką.

c. Obowiązek zgłoszenia udziałów w Spółce

Spółka została powiadomiona o akcjonariuszach posiadających znaczące udziały w Spółce zgodnie z Ustawą o Nadzorze Finansowym (3% lub więcej) przez: I.T.R. 2012 B.V. (kontrolowane przez Israel Theaters Ltd.), U. Dori Group Ltd. (pośrednio), Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny oraz ING Otwarty Fundusz Emerytalny.

d. Specjalne prawa kontroli

Spółka nie wyemitowała akcji ze szczególnymi prawami kontroli.

e. Akcje pracownicze

Obecnie Spółka nie posiada żadnego programu akcji pracowniczych ani planu opcji na akcje, w których prawa kontroli nie są bezpośrednio wykonywane przez pracowników.

f. Ograniczenia w prawach głosu oraz wystawianiu kwitów depozytowych

Obecnie prawa głosu związane z wyemitowanymi akcjami nie są objęte żadnymi ograniczeniami. Spółka nie posiada kwitów depozytowych wydanych we współpracy ze Spółką.

g. Umowy z akcjonariuszami

Obecnie spółka nie posiada wiedzy na temat jakichkolwiek umów z akcjonariuszami, z wyjątkiem umowy pomiędzy I.T.R. 2012 B.V., Israel Theaters Ltd., U. Dori Group Ltd. i I.T.R. Dori B.V. która nakłada na strony pewne zobowiązania oraz daje im uprawnienia dotyczące między innymi nominacji do Zarządu oraz Rady Nadzorczej.

h. Regulacje dotyczące powoływania i odwoływania członków organów wykonawczych i nadzorczych oraz zmian Statutu spółki

Na mocy artykułów 13 i 14 oraz 21 i 22 Umowy Spółki, Walne Zgromadzenie ma prawo do powoływania, zawieszania i odwoływania członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej. Członkowie Zarządu („Dyrektorzy Zarządzający”) są powoływani z listy kandydatów sporządzonej przez Radę Nadzorczą. Dla każdego wolnego stanowiska na liście muszą znajdować się co najmniej dwa nazwiska ubiegających się o nie kandydatów. Decyzja Walnego Zgromadzenia o nominacji jest wiążąca, jednakże może ona zostać uchylona w drodze uchwały podjętej większością głosów, którą stanowi nie mniej niż dwie trzecie oddanych przez akcjonariuszy głosów, reprezentujących ponad połowę kapitału akcyjnego. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej mogą zostać zawieszani lub odwołani przez Walne Zgromadzenie w każdym momencie. Jeżeli decyzja o zawieszeniu lub odwołaniu Członka Zarządu nie została zaproponowana przez Radę Nadzorczą, decyzja o zawieszeniu bądź odwołaniu Dyrektora Zarządzającego jest podejmowana ilością co najmniej dwóch trzecich głosów oddanych przez akcjonariuszy reprezentujących ponad połowę kapitału akcyjnego.

Na mocy artykułu 40 Umowy Spółki, Statut może zostać zmieniony na wniosek Zarządu za akceptacją Rady Nadzorczej oraz akcjonariuszy. Rozporządzenie o zmianie Umowy Spółki może zostać przyjęte bezwzględną większością głosów.

i. Uprawnienia Zarządu

Na mocy artykułu 5 Umowy Spółki, Zarząd, pod warunkiem otrzymania zgody od Rady Nadzorczej, upoważniony jest do podjęcia uchwały o emisji akcji w ustalonym okresie. Maksymalny limit emisji wynosi 25% dotychczasowej wartości wyemitowanych akcji na moment bezpośrednio poprzedzający emisję, biorąc pod uwagę całkowitą wartość niewyemitowanych akcji z zaakceptowanego docelowego kapitału własnego. Okres upoważnienia Zarządu przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy został odnowiony na mocy decyzji z dnia 28 czerwca 2012 roku na kolejny okres pięciu lat wygasający dnia 28 czerwca 2017 roku.

j. Ważne umowy dotyczące oferty publicznej

Spółka nie posiada wiedzy na temat jakichkolwiek istniejących umów związanych z ofertą publiczną.

k. Umowy z dyrektorami wykonawczymi i pracownikami w odniesieniu do oferty publicznej

Umowy o pracę członków Zarządu nie zawierają żadnych szczególnych postanowień odnoszących się do zmian kontroli w Spółce.

Raport dotyczący wynagrodzenia

Wstęp

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 1 października 2007 roku, zgodnie z zaleceniami Rady Nadzorczej, zatwierdziło politykę wynagrodzeń określającą zasady wynagradzania członków Zarządu. System wynagradzania członków Rady Nadzorczej został zatwierdzony przez to samo Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Polityka wynagradzania

Celem polityki wynagradzania Spółki jest zapewnienie programu wynagrodzeń umożliwiającego Spółce pozyskanie, utrzymanie i motywowanie członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz wykwalifikowanych pracowników o cechach charakteru, umiejętnościach i doświadczeniu pozwalających na skuteczne zarządzanie i nadzorowanie Spółki. Polityka wynagradzania została opracowana z myślą o wynagradzaniu członków Zarządu oraz innych kluczowych pracowników za ich wkład w sukcesy Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują stałe roczne wynagrodzenie oraz wynagrodzenie za uczestnictwo w posiedzeniach Rady.

Nadzór

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdza wszystkie zmiany polityki wynagradzania Zarządu. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy określa również wynagrodzenie Rady Nadzorczej. Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej i Zarządu są regularnie poddawane weryfikacji. Rada Nadzorcza utworzyła w tym celu Komitet d/s Wynagrodzeń i Nominacji.

Zasady wynagradzania Zarządu

Shraga Weisman

Pan Shraga Weisman, członek Zarządu Ronson Europe N.V., podpisał umowę o pracę z jedną z jednostek zależnych Spółki (Ronson Development Management Sp. z o.o.) Warunki umowy przewidują miesięczne wynagrodzenie będące równowartością w złotych polskich kwoty 2.500 euro. Pan Weisman jest także uprawniony do otrzymania zwrotu kosztów mieszkania oraz biura w wysokości będącej równowartością w złotych polskich kwoty 3.000 euro miesięcznie, jak również określonych kosztów ubezpieczeń społecznych oraz zdrowotnych. Jego wynagrodzenie obejmuje także zwrot odpowiednio udokumentowanych kosztów związanych z bezpośrednim wykonywaniem umowy o świadczenie usług doradczych (do kwoty 5.000 euro w roku kalendarzowym), zwrot kosztów podróży wraz z rodziną do Izraela (do kwoty 20.000 euro rocznie) oraz prawo do samochodu służbowego.

Dodatkowo Pan Weisman, podpisał umowę o świadczenie usług doradczych w ramach firmy doradczej z Ronson Europe N.V, z tytułu której uprawniony jest do wynagrodzenia miesięcznego w kwocie 22.500 euro. Ponadto firma Pana Weismana jest uprawniona do rocznej premii w kwocie stanowiącej 3,3% rocznego skonsolidowanego zysku Grupy przed opodatkowaniem.

Tomasz Łapiński

Pan Tomasz Łapiński, jako członek Zarządu Ronson Europe N.V. podpisał umowę o pracę z jedną z jednostek zależnych Spółki (Ronson Development Management Sp. z o.o.). Warunki umowy przewidują miesięczne wynagrodzenie w kwocie 42.000 złotych, zwrot kosztów ubezpieczenia zdrowotnego oraz prawo do samochodu służbowego.

Zasady wynagradzania Zarządu (c.d.)

Andrzej Gutowski

Pan Andrzej Gutowski, jako członek Zarządu Ronson Europe N.V., podpisał umowę o pracę z jedną z jednostek zależnych Spółki (Ronson Development Management Sp. z o.o.). Warunki umowy przewidują miesięczne wynagrodzenie w kwocie 25.000 złotych, zwrot kosztów ubezpieczenia zdrowotnego oraz prawo do samochodu służbowego.

Israel Greidinger

Pan Israel Greidinger nie jest uprawniony do żadnego wynagrodzenia od Ronson Europe, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki.

Ronen Ashkenazi

Pan Ronen Ashkenazi nie jest uprawniony do żadnego wynagrodzenia od Ronson Europe, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki.

Pierre Decla

Pan Pierre Decla, były Członek Zarządu, nie był upoważniony do pobierania żadnego wynagrodzenia od Ronson Europe, ani żadnej z jego spółek zależnych.

Wynagrodzenie członków Zarządu w 2013 roku

Całkowite wynagrodzenie członków Zarządu w 2013 roku – nie uwzględniając korzyści uzyskanych z Programu akcji pracowniczych (płatności w formie akcji) i samochodu służbowego – wyniosło 3.302 tysięcy złotych i przysługiwało następującym osobom:

- Pan Shraga Weisman – w kwocie 2.116 tysięcy złotych,
- Pan Tomasz Łapiński – w kwocie 653 tysięcy złotych,
- Pan Andrzej Gutowski – w kwocie 533 tysięcy złotych.

Plan motywacyjny dla kluczowych członków kierownictwa powiązany z ceną akcji Ronson Europe N.V.

Dnia 3 lutego 2014 roku Rada Nadzorcza Spółki przyjęła plan motywacyjny skierowany do wybranych kluczowych pracowników, którego warunki są uzależnione od kursu akcji Spółki („Plan Premiowania Opcjami Fantomowymi”). Plan Premiowania Opcjami Fantomowymi nie zakłada nowej emisji akcji i nie spowoduje podaży nowych akcji, a u jego podstaw leżą następujące kluczowe założenia i przewiduje on mechanizm rozliczenia opisany poniżej:

- i. cena wykonania jednej opcji w Programie premiowania opcjami fantomowymi wynosi 1,6 PLN;
- ii. łączna liczba opcji wynosi 2.705.000 (co odpowiada blisko 1% łącznej liczby akcji Spółki), a przydział opcji na rzecz poszczególnych pracowników nastąpi na podstawie odrębnej decyzji Komitetu Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Spółki;
- iii. Korzyści będą akumulowane przez wybranych pracowników (Spółki lub jej podmiotów zależnych), którzy przystąpią do Planu premiowania opcjami fantomowymi do końca 2015 roku, z czego (a) 50% zostaje przyznane w dacie decyzji komitetu wynagrodzeń zatwierdzającej Plan premiowania opcjami fantomowymi, (b) 25% na koniec 2014 roku, a (c) 25% na koniec 2015 roku;
- iv. Pracownicy uczestniczący w Planie zachowują prawo do wykonania posiadanych przez siebie opcji do końca 2017 roku (lub w terminie nie więcej niż dwóch lat od daty, w której ustał status zatrudnienia ich przez spółkę lub jej podmiot zależny);

- v. Z chwilą wykonania opcji, Spółka zapłaci posiadaczowi opcji kwotę pieniężną równą różnicy pomiędzy 1,6 PLN a obecną ceną rynkową akcji Spółki ("Obecna Cena Rynkowa") przydzielonych danemu pracownikowi (posiadaczowi opcji);
- vi. Obecna Cena Rynkowa będzie obliczana jako średni kurs akcji z poprzedzającego miesiąca kalendarzowego, przy czym średni kurs akcji będzie określany poprzez obliczenie łącznej wartości obrotu w PLN wszystkich akcji Spółki będących przedmiotem obrotu w tym okresie podzielonej przez łączną liczbę akcji będących przedmiotem obrotu w tym okresie (jednak jeżeli łączna wartość obrotu w danym miesiącu jest niższa niż 100.000 PLN, wówczas Obecna Cena Rynkowa będzie obliczana na podstawie średniej ceny rynkowej z ostatnich dwóch miesięcy);
- vii. Jeżeli liczba akcji Spółki znajdujących się w wolnym obrocie (free float) spadnie poniżej 10% łącznej liczby akcji Spółki, Obecna Cena Rynkowa będzie ustalana przez renomowaną spółkę rzeczoznawców na podstawie wskaźnikowej wyceny spółek podobnych do Ronson notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (na podstawie wskaźników P/E oraz P/BV);
- viii. Posiadacz akcji będzie uprawniony do złożenia wniosku o wypłatę w terminie pierwszych pięciu dni roboczych każdego miesiąca kalendarzowego, przy czym wszyscy pracownicy mają obowiązek przestrzegać wszelkich ograniczeń w zakresie prowadzenia obrotu akcjami Spółki obowiązujących członków zarządu oraz rady nadzorczej oraz kluczowych członków kierownictwa wynikających z właściwych przepisów prawa, w szczególności do przestrzegania ograniczeń wynikających z okresów zamkniętych.

Zgodnie z decyzją Komitetu Wynagrodzeń, z łącznej liczby 2.705.000 opcji, 950.000 opcji zostało przyznanych Tomaszowi Łapińskiemu, 675.000 opcji Andrzejowi Gutowskiemu, a pozostałe 1.080.000 opcji pozostałym kluczowym pracownikom Spółki.

Plan motywacyjny dla kluczowych członków kierownictwa powiązany z wynikami finansowymi Ronson Europe N.V.

Dnia 3 lutego 2014 roku Rada Nadzorcza Spółki przyjęła program akcji pracowniczych skierowany do wybranych kluczowych pracowników, którego warunki uzależnione są od wyników finansowych Spółki. Wynik finansowy powinien być określony przez Komitet Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Spółki, biorąc pod uwagę (a) bieżące wyniki sprzedaży (nowe umowy podpisane z klientami) lub (b) zysk przed opodatkowaniem rozpoznany przez Spółkę.

W oparciu o decyzję Komitetu Wynagrodzeń, Tomasz Łapiński (poza podstawowym wynagrodzeniem) jest uprawniony do otrzymania premii w kwocie 0,75% rocznego skonsolidowanego zysku Grupy przed opodatkowaniem. Andrzej Gutowski jest uprawniony do otrzymania premii w kwocie 0,1% wartości bieżącej sprzedaży netto.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

Każdy członek Rady Nadzorczej otrzymuje roczne wynagrodzenie w wysokości 8.900 euro oraz 1.500 euro za udział osobisty lub 750 euro za udział telefoniczny w spotkaniu Rady Nadzorczej. Ponadto członkowie Rady Nadzorczej są upoważnieni do zwrotu poniesionych kosztów związanych bezpośrednio ze świadczeniem usług na rzecz Spółki (głównie kosztów podróży i zakwaterowania). Członkowie Rady Nadzorczej nie są uprawnieni do żadnych świadczeń związanych z zakończeniem ich kadencji. Dwóch członków Rady Nadzorczej, panowie Arie Mientkavich oraz Frank Roseen (członek Rady Nadzorczej do 25 listopada 2013 roku) zrezygnowało z wynagrodzenia otrzymywanego od Spółki. Wypłacone wynagrodzenie (lub zarachowane) dla członków Rady Nadzorczej obejmuje jedynie wynagrodzenie dla pozostałych członków: pan Mark Segall, pan Yair Shilhav, pan Przemysław Kowalczyk oraz pan Reuven Sharoni. Łączne wynagrodzenie Rady Nadzorczej w 2013 roku wyniosło 281 tysiące złotych (67 tysięcy euro).

Zarządzanie Ryzykiem

Profil Ryzyka

Zarząd Spółki jest zdania, że w porównaniu do innych krajów Unii Europejskiej, w tym rozwijających się krajów Centralnej i Wschodniej Europy, rynek mieszkaniowy w Polsce jest mniej nasycony, co jest źródłem wielu możliwości dla deweloperów. Jednakże polska gospodarka wciąż doświadcza wielu dynamicznych zmian, co sprawia, że może być bardziej podatna na wahania rynku. Takie warunki rynkowe stanowią istotny czynnik ryzyka zarówno dla Spółki jak i dla innych deweloperów, ponieważ proces realizacji inwestycji (obejmujący etapy, takie jak zakup gruntów, przygotowanie terenu do robót budowlanych, proces budowy, a także sprzedaż mieszkań) od jego rozpoczęcia do chwili zakończenia może trwać nawet kilka lat. Ważne jest, aby zrozumieć, że decyzje podejmowane przez Spółkę muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów, które to czynniki mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Spółki i jej potrzeby finansowe.

Kolejny istotny czynnik ryzyka związany jest z intensywnym rozwojem wielu polskich miast, z którym często wiąże się brak stabilności planów rozwoju, wywierający istotny wpływ na prawdopodobieństwo realizacji inwestycji w poszczególnych lokalizacjach zgodnie z pierwotnym założeniem. Często deweloperzy są zainteresowani nabyciem działek bez warunków zabudowy lub planu zagospodarowania przestrzennego, które pozwoliłyby na lepszy szacunek ostatecznej wartości działki. Zakup takiego gruntu jest korzystny z punktu widzenia ceny. Jednakże z drugiej strony może to zwiększyć finansowe i operacyjne ryzyko dewelopera. Ponadto zmiana planów rozwoju miasta może również wpłynąć na planowany rozwój i realizację infrastruktury użyteczności publicznej (w tym wody, gazu, kanalizacji i połączeń elektrycznych), co stanowi krytyczny czynnik dla Spółki i innych deweloperów. Jednakże dla zdecydowanej większości działek pozyskano już warunki zagospodarowania, co znacząco zmniejsza ryzyko Spółki.

Specyficzny rodzaj ryzyka na polskim rynku nieruchomości związany jest z inicjatywami podejmowanymi przez polski Rząd wspierającymi młodych obywateli pragnących kupić swoje pierwsze mieszkanie. Poprzednim rządowym programem, który zakończył się wraz z upływem 2012 roku, był program „Rodzina na Swoim”, który zakładał subsydiowanie kosztów kredytów hipotecznych. Nowy program – „Mieszkanie dla Młodych” – został uruchomiony na początku 2014 roku. Polski Rząd, ustalając parametry tych programów (na przykład maksymalną łączną powierzchnię mieszkań kwalifikujących się do programu lub maksymalną dopuszczalną cenę w poszczególnych miastach) kształtuje zatem atrakcyjność jednego typu mieszkań względem innych.

Inny czynnik ryzyka operacyjnego związany jest z samym procesem budowy. Spółka nie prowadzi działalności budowlanej, lecz współpracuje z generalnymi wykonawcami, którzy są odpowiedzialni za realizację inwestycji wraz z finalizacją projektu oraz uzyskaniem wszelkich zezwoleń niezbędnych do bezpiecznego korzystania z mieszkania. Kluczowymi kryteriami wyboru głównego wykonawcy są zarówno doświadczenie, profesjonalizm, czy kondycja finansowa kontrahenta, jak również polisa ubezpieczeniowa obejmująca wszelkie ryzyka związane z procesem budowy.

Ostatnie zawirowania na rynkach finansowych oraz związane z walutą euro na przestrzeni minionych lat doprowadziły do zmiany podejścia instytucji finansowych (banków) zarówno do deweloperów jak i klientów indywidualnych ubiegających się o kredyt hipoteczny. Ponieważ branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym nie tylko w momencie nabycia działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych.

Dodatkowe informacje dotyczące ryzyka finansowego zostały zawarte w nocie 39 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Zarządzanie Ryzykiem

W ramach narzędzi zarządzania ryzykiem Spółka stale monitoruje oraz otrzymuje od głównych wykonawców i ich podwykonawców, w tym firm budowlanych i architektów, polisy ubezpieczeniowe obejmujące najbardziej powszechne zagrożenia związane z realizacją inwestycji oraz polisy ubezpieczeniowe związane z odpowiedzialnością w stosunku do stron trzecich. W opinii Spółki tego typu polisy ubezpieczeniowe zapewniają odpowiednie zabezpieczenie związane ze skutkami finansowymi wynikającymi z ewentualnych uchybień kontrahentów.

W celu ograniczenia ryzyka rynkowego wpisanego w charakter działalności Spółki stosuje ona odpowiednie procedury wewnętrzne. Ponadto w odpowiedzi na niestabilność rynku w ciągu ostatnich kilku lat, Spółka postanowiła ograniczyć wielkość inwestycji znajdujących się w ofercie sprzedaży poprzez podział większych projektów na mniejsze etapy (zazwyczaj na poziomie 100 lokali na każdym etapie realizacji). Plany Spółki na 2014 rok zakładają możliwość rozpoczęcia budowy czterech nowych projektów i sześciu nowych faz już realizowanych projektów obejmujących odpowiednio 570 i 650 lokali, co oznacza, że średnia wielkość każdego nowego projektu wyniesie około 120 mieszkań. Spółka ogranicza ryzyko związane z procesem budowy poprzez współpracę z doświadczonymi i sprawdzonymi wykonawcami cieszącymi się dobrą reputacją na polskim rynku.

Ponadto wprowadzono różnorodne procedury oraz zasady akceptacji i autoryzacji mające na celu poprawę jakości działań i ustanowienie odpowiedniej kontroli w formie zezwoleń, pozwoleń, kontroli decyzji inwestycyjnych itd. W ramach realizacji postanowień dobrych praktyk, zarówno Polskiego jak i Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego, Spółka wprowadziła odpowiednio dostosowany wewnętrzny system kontroli i zarządzania ryzykiem, którego funkcjonowanie było monitorowane w 2013 roku. Ocena systemu została przedyskutowana z Członkami Rady Nadzorczej oraz z członkami Komitetu Audytu. Ponadto Spółka posiada zestaw reguł w celu zapewnienia jej pracownikom oraz pracownikom spółek powiązanych możliwości zgłaszania domniemanych nieprawidłowości o charakterze ogólnym, operacyjnym lub finansowym.

Zarząd Spółki uważa, że istniejące środki zarządzania ryzykiem są wystarczające, aby zagwarantować wystarczającą pewność co do braku istotnych nieprawidłowości w sprawozdawczości finansowej, strat i oszustw.

Ponadto w wyniku rosnącej chwiejności rynków finansowych oraz nadal nieustabilizowanej sytuacji w sektorze bankowym, Zarząd Spółki zwraca szczególną uwagę na zarządzanie płynnością, co zasadniczo przekłada się na wyższą wartość depozytów bankowych zapewniających kontynuację działalności Spółki w potencjalnie jeszcze trudniejszych okresach.

Opis sposobu zarządzania ryzykiem finansowym spółki został zawarty w nocie 39 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Sprawozdanie Zarządu

Informacje Ogólne

Wstęp

Ronson Europe N.V. (zwany dalej „Spółką”), holenderska spółka akcyjna, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku.

Spółka poprzez swoje spółki zależne („Grupa”) prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie w ramach zabudowy wielorodzinnej, indywidualnym odbiorcom na rynku polskim. Informacja o spółkach zależnych wchodzących w skład Grupy, których dane finansowe uwzględnione zostały w niniejszym raporcie, została zawarta w nocie 1 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 r. Na dzień 31 grudnia 2013 roku, 39,8% akcji było własnością I.T.R. 2012 B.V., które jest pośrednio spółką zależną Israel Theaters Ltd. (dalej jako „ITR 2012”) oraz 39,8% akcji było własnością U. Dori Group Ltd., natomiast pozostałe 20,4% było własnością innych inwestorów, w tym Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny oraz ING Otwarty Fundusz Emerytalny, przy czym każdy z tych podmiotów utrzymuje udział pomiędzy 5% oraz 10% w całości kapitału akcyjnego. Na dzień 5 marca 2014 roku, cena rynkowa jednej akcji wynosiła 1,85 złotych dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 503,9 miliona złotych.

Informacje o Spółce

Spółka jest doświadczonym deweloperem rozszerzającym zasięg geograficzny swojej działalności w głównych miastach Polski. Spółka jest przekonana, że korzystając ze swoich atutów, w tym znaczącego portfela gruntów, utrzyma pozycję jednego z wiodących deweloperów na polskim rynku nieruchomości mieszkalnych.

Celem Spółki jest maksymalizowanie wartości dla akcjonariuszy poprzez ekspansję w wybranych regionach geograficznych w Polsce jak również poprzez tworzenie odpowiedniego portfela nieruchomości pod projekty deweloperskie. W opinii Zarządu strategia Spółki powinna pozwolić na efektywne działanie w kontekście niepewnej sytuacji rynkowej, jaka ma miejsce od kilku lat w Polsce. Z jednej strony polska gospodarka jawi się jako stabilna, co pozytywnie rokuje sytuacji Spółki w przyszłości. Z drugiej strony nikłe ożywienie gospodarcze w Europie może w dalszym ciągu mieć negatywny wpływ na polską gospodarkę oraz ogólne warunki działalności Spółki. W związku z tym Spółka nadal realizuje strategię deweloperską, która pozwala na elastyczne dopasowanie się do wspomnianych wyżej niepewnych warunków rynkowych i rozproszenie ryzyka poprzez: (i) dokładne monitorowanie swoich projektów, (ii) możliwość modyfikowania liczby, rodzaju i zakresu realizowanych projektów (iii) możliwość rozważenia zróżnicowanych geograficznie lokalizacji, w których są realizowane inwestycje, oraz (iv) utrzymywanie konserwatywnej polityki finansowej w porównaniu do pozostałych deweloperów rynku mieszkaniowego w regionie.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa posiada 809 lokali na sprzedaż w jedenastu lokalizacjach, z czego siedem z nich jest w trakcie budowy. Daje to liczbę 1.046 lokali, o łącznej powierzchni 56.800 m². Zakończenie budowy 396 lokali o łącznej powierzchni 20.300 m² przewidziane jest na 2014 rok. Ponadto Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 20 projektów o różnym stopniu zaawansowania obejmujących około 4.900 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 320.500 m² w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław, oraz Szczecin. Grupa rozważa rozpoczęcie w 2014 roku realizacji sześciu nowych etapów w ramach trwających już inwestycji obejmujących 638 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 35.800 m² oraz czterech nowych projektów obejmujących 573 lokale o łącznej powierzchni 34.500 m² (razem 1.211 lokali o łącznej powierzchni 70.300 m²).

W ciągu roku finansowego zakończonego dnia 31 grudnia 2013 roku Spółka sprzedała 572 lokale o łącznej wartości 221,8 mln złotych, co stanowi wzrost w porównaniu do 380 lokali o łącznej wartości 153 mln złotych sprzedanych w roku finansowym zakończonym 31 grudnia 2012. Wyniki te zdają się odzwierciedlać umacniającą się pozycję Spółki w porównaniu do innych deweloperów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, którzy również odnotowali poprawę wyników sprzedaży w tym okresie lecz nie była ona tak znacząca jak w przypadku Spółki.

Informacje o Spółce (cd.)

W czerwcu i lipcu 2013 roku Spółka wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 116,3 mln złotych. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o stawkę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych i marżę, z odsetkami płatnymi co pół roku. Terminy wykupu przypadają w Ronson Europe N.V. w czerwcu 2016 roku (23,5 mln złotych), lipcu 2014 (9,3 mln złotych) oraz czerwcu 2017 (83,5 mln złotych), z pełną kwotą przypadającą do zapłaty w dniu zapadalności. Obligacje zostały wyemitowane by umożliwić Spółce refinansowanie 66,8 mln złotych obligacji, które wyemitowano w kwietniu 2011 roku. Ponadto w październiku 2013 roku Spółka spłaciła wszystkie pozostałe obligacje serii B w kwocie nominalnej 15,7 mln złotych, wykorzystując opcję ich wcześniejszego wykupu. Wpływy z obligacji zapewniają Spółce kapitał niezbędny do zakupu ziemi i rozpoczęcia realizacji nowych projektów. Dodatkowe informacje znajdują się w notach 28 oraz 29 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Polityka dywidendy

Dnia 8 maja 2013 Spółka opublikowała raport bieżący numer 4/2013 informujący, że Zarząd Spółki rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki zmianę polityki dywidendy oraz rozpoczęcie wypłat w 2013 roku. Dnia 14 maja 2013 opublikowano raport bieżący numer 5/2013 stwierdzający, że Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała rekomendację Zarządu. Dnia 27 czerwca 2013 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zaakceptowało propozycję ustalenia dywidendy za rok obrotowy 2012 w kwocie 8.170.800 złotych czyli 0,03 złotych za akcję w gotówce. Kwota ta stanowi 26% zysku netto przypisanego akcjonariuszom spółki dominującej w 2012 roku.

Ronson Europe N.V. stała się spółką notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w listopadzie 2007 r. i od czasu pierwszej oferty publicznej swoich akcji do 2013 roku nie dokonywała wypłat z zysku na rzecz akcjonariuszy zgodnie z polityką dywidendową zawartą w prospekcie informacyjnym. Nowa polityka zakłada wypłatę z tytułu dywidendy. Zarząd jest zdania, że oczekiwana pozycja operacyjna i finansowa Spółki oraz pozycja w zakresie przepływów pieniężnych może pozwolić na zwiększenie w przyszłości wypłat z tytułu dywidendy. Zgodnie z nową polityką Rada Nadzorcza będzie poddawać ocenie przyszłe rekomendacje Zarządu dotyczące ewentualnej wypłaty dywidendy przy uwzględnieniu (i) bieżącej i oczekiwanej sytuacji bilansowej Spółki, przy ścisłej kontroli bilansu, w tym w szczególności wszystkich kowenantów związanych z zadłużeniem Spółki; (ii) potrzeb finansowych Spółki, która dąży do zajmowania pozycji w gronie wiodących deweloperów nieruchomości mieszkaniowych w Polsce; (iii) zmieniającego się środowiska rynkowego.

Informacje o rynku

Polska gospodarka udowodniła w czasie ostatnich turbulencji na rynkach europejskich, że jest stosunkowo silna, co w połączeniu z ogólnym deficytem mieszkań w Polsce (w porównaniu z większością innych krajów europejskich), według oceny Zarządu, stwarza dobre perspektywy rozwoju na krajowym rynku nieruchomości pomimo niestabilności rynku, która panowała przez ostatnie lata. Według Zarządu Spółka posiada zdolności dostosowywania się do zmieniających się warunków rynkowych. Wyniki sprzedaży Spółki w latach 2010 - 2013 potwierdzają powyższą zależność.

Trend odnotowany w 2010 oraz 2011 roku, gdy rosnąca aktywność deweloperów doprowadziła do większej liczby lokali dostępnych do sprzedaży, zwolnił w 2012 roku, gdy wielu deweloperów dotknął problem ze znalezieniem nabywców na ich produkty. W 2012 roku rozpoczęto w Polsce budowę 142 tysięcy nowych mieszkań (spadek o 12% w porównaniu do 2011 roku), zaś w 2013 liczba ta spadła o kolejne 10%. Równocześnie popyt w 2013 wzrósł szybciej niż wzrastała podaż. Należy podkreślić, że w związku z nowymi regulacjami i ograniczeniami bankowymi tylko najbardziej wiarygodni deweloperzy (tacy jak Spółka) byli w stanie zabezpieczyć finansowanie nowych inwestycji i zwiększyć znacząco swoją ofertę. Jednocześnie wraz z rosnącą konkurencją wśród deweloperów w latach 2011 i 2012r. rosły także oczekiwania ze strony nabywców odnośnie jakości, stopnia zaawansowania budowy oraz korzystniejszych cen kupowanych lokali. Ponadto większa liczba klientów wyrażała, i nadal wyraża, zainteresowanie bardziej „ekonomicznymi” lokalami, rozumianymi jako ta sama liczba pomieszczeń zaaranżowana na mniejszej powierzchni.

Informacje o rynku (cd.)

Kolejny szczególny czynnik, istotny z punktu widzenia polskiego rynku mieszkaniowego, związany jest z rządowymi planami wspierającymi młodych ludzi pragnących kupić swoje pierwsze mieszkanie. Poprzedni program - "Rodzina na Swoim" zakończył się z końcem roku 2012, natomiast nowy program wszedł w życie na początku 2014 roku.

Ponadto w okresie ostatnich kilku kwartałów Narodowy Bank Polski utrzymywał stopy procentowe na rekordowo niskim poziomie (2.5% od lipca 2013 roku). Ta znacząca obniżka wpłynęła pozytywnie na rynek lokali mieszkaniowych. Z jednej strony kredyty hipoteczne stały się tańsze, z drugiej zaś zwiększyła się aktywność inwestorów kupujących mieszkania za gotówkę i szukających alternatywy dla niskoprocentowanych depozytów w bankach. Według szacunków brokerów doradzających na rynku nieruchomości liczba tych ostatnich podwoiła się względem roku 2012.

Biorąc pod uwagę wszystkie te okoliczności, można stwierdzić, że rosnący popyt w 2013 roku dogonił podaż, lub nawet zaczął ją przewyższać. Sugeruje to możliwość potencjalnego wzrostu cen mieszkań, który byłby korzystny dla Spółki. Liczba mieszkań sprzedanych w Warszawie w 2013 roku wyniosła 14,6 tysięcy, czyli o 19% więcej niż w 2012 roku. Wynik dla ośmiu największych polskich aglomeracji (wyłączając Warszawę) polepszył się w tym samym okresie o 13%.

Zarząd wierzy, że wszystkie powyższe czynniki, w szczególności dużo lepsze wyniki sprzedaży w 2013 roku, głównie w drugiej połowie 2013 roku zarówno Spółki, jak i na całym polskim rynku mogą oznaczać polepszenie sytuacji na polskim rynku nieruchomości w nadchodzących kwartałach.

Jednocześnie, zabezpieczenie finansowania prac budowlanych stało się trudniejsze w związku z wprowadzeniem w Polsce nowych przepisów, które weszły w życie w kwietniu 2012 roku. Przepisy te narzucają deweloperom sposób finansowania projektów wyłącznie długiem i z kapitałów własnych lub, w przypadku finansowania ze środków pozyskanych od nabywców, uzyskania dodatkowych gwarancji bankowych zapewniających bezpieczeństwo pieniędzy klientów jeżeli tego rodzaju środki są wykorzystywane w finansowaniu projektu. Zarząd uważa, że Spółka ma relatywnie silną pozycję i nie powinna napotkać trudności w pozyskiwaniu finansowania dla swoich projektów. Zarząd jest również świadomy trudnych warunków na rynku kredytowym. W związku z tym przy planowaniu nowych projektów Spółka przygotowała się na rosnące koszty finansowania długiem, jak również bardziej restrykcyjne wymogi stawiane przez banki kredytujące inwestycje, które antycypują skutki wprowadzenia nowej ustawy dotyczącej deweloperów.

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2013

A. Zakończone projekty

W poniższej tabeli zostały zamieszczone informacje dotyczące projektów ukończonych (zakończono wszystkie prace budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w ciągu roku zakończonym 31 grudnia 2013:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Sakura II ^(*)	Warszawa	136	8,300
Chilli II ^(*)	Poznań	20	1,600
Naturalis III ^(*)	Warszawa	60	3,400
Verdis II ^(*)	Warszawa	78	4,900
Razem		294	18,200

(*) Dalsze informacje zostały zamieszczone w sekcji B. Wynik w podziale na projekty.

B. Wynik w podziale na projekty

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych są rozpoznawane w momencie przeniesienia na nabywcę istotnych ryzyk i pożytków związanych z posiadaniem lokalu, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego oraz przekazania kluczy do lokalu. Łączny przychód wykazany przez Grupę w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 wyniósł 207,0 miliona złotych, przy koszcie własnym sprzedaży w wysokości 164,4 miliona złotych, co przełożyło się na wynik brutto w kwocie 42,6 miliona złotych przy marży brutto na poziomie 20,6%.

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w 2013 roku w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacja o przekazanych lokalach		Przychód (*)		Koszt własny sprzedaży (**)		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Gemini II	73	5,627	45,395	21.9%	27,618	16.8%	17,777	39.2%
Verdis I & II	82	5,935	40,481	19.6%	28,343	17.2%	12,138	30.0%
Sakura I & II	148	9,087	62,410	30.1%	53,006	32.2%	9,404	15.1%
Impressio I	23	1,526	8,809	4.3%	9,011	5.5%	(202)	-2.3%
Constans	10	2,688	9,974	4.8%	10,320	6.3%	(346)	-3.5%
Naturalis I, II & III	62	3,349	17,759	8.6%	15,555	9.5%	2,204	12.4%
Panoramika I	46	2,648	11,996	5.8%	11,354	6.9%	642	5.4%
Chilli I & II	30	2,221	9,276	4.5%	8,785	5.3%	491	5.3%
Other	N.A	N.A	925	0.4%	468	0.3%	457	49.4%
Razem / Średnio	474	33,081	207,025	100.0%	164,460	100.0%	42,565	20.6%

(*) Przychody rozpoznawane są w momencie przeniesienia na kupującego istotnych ryzyk i korzyści z tytułu posiadania lokalu mieszkalnego tj. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego i przekazania kluczy nabywcy lokalu..

(**) Koszty sprzedaży są alokowane na poszczególne lokale proporcjonalnie do oczekiwanej całkowitej wartości projektu.

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2013 (c.d.)

B. Wynik w podziale na projekty (c.d.)

Gemini II

Budowa w ramach projektu Gemini II została zakończona w grudniu 2012 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 4.703 m² zlokalizowanym w dzielnicy Ursynów w Warszawie (aleja KEN) w okolicy stacji metra Imielin. W ramach Gemini II powstały dwa dziesięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkaniowe obejmujące 167 lokali mieszkalnych oraz 15 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 13.900 m².

Verdis I oraz II

Budowa w ramach projektów Verdis I i Verdis II została zakończona w, odpowiednio, grudniu 2012 roku oraz grudniu 2013 roku. Projekty Verdis I i Verdis II były realizowane na gruncie o powierzchni 16.300 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Sowińskiego). W ramach Verdis I i Verdis II powstały, odpowiednio, trzy dziesięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 128 lokali mieszkalnych oraz 11 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 9.400 m² oraz dwa sześciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 72 lokale mieszkalne oraz 6 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 4.900 m².

Sakura I oraz II

Budowa w ramach projektów Sakura I i Sakura II została zakończona w, odpowiednio, maju 2012 roku oraz maju 2013 roku. Projekty Sakura I i Sakura II były realizowane na gruncie o powierzchni 21.000 m² zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie (przy ulicy Kłobuckiej). W ramach Sakura I i Sakura II powstały, odpowiednio, jeden dziesięciopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 99 lokali mieszkalnych oraz 21 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.100 m² oraz jeden dziesięciopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 136 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.300 m².

Impressio I

Budowa w ramach projektu Impressio I została zakończona w czerwcu 2012 roku. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 14.500 m² zlokalizowanym w dzielnicy Grabiszyn we Wrocławiu. W ramach Impressio I powstały trzy trzypiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące łącznie 70 lokali o łącznej powierzchni 4.500 m².

Constans

Pierwsza, druga i trzecia faza projektu osiedla domów Constans zostały ukończone odpowiednio w czerwcu 2010 roku, listopadzie 2010 roku oraz czerwcu 2011 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie zlokalizowanym w miejscowości Konstancin pod Warszawą o łącznej powierzchni 36.377 m². Poszczególne etapy składają się z: 8 domów w zabudowie bliźniaczej o łącznej powierzchni 4.471 m² (łącznie 16 jednostek), 5 domów w zabudowie bliźniaczej o łącznej powierzchni 2.758 m² (łącznie 10 jednostek) oraz 4 domów w zabudowie bliźniaczej o łącznej powierzchni 2.176 m² (łącznie 8 jednostek).

Naturalis I, II oraz III

Budowa w ramach projektów Naturalis I, II oraz III została ukończona w, odpowiednio, grudniu, sierpniu 2012 roku oraz sierpniu 2013 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 31.800 m² zlokalizowanym w Łomiankach pod Warszawą. W ramach Naturalis I, II oraz III powstały: trzypiętrowy wielorodzinny budynek mieszkalny obejmujący 52 lokale o łącznej powierzchni 2.900 m² oraz dwa trzypiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 60 lokali o łącznej powierzchni 3.400 m².

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2013 (c.d.)

B. Wynik w podziale na projekty (c.d.)

Panoramika I

Budowa w ramach projektu Panoramika I została ukończona w październiku 2012 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 30.300 m² zlokalizowanym przy ulicy Duńskiej w Szczecinie. W ramach Panoramika I powstały dwa czteropiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne obejmujące 90 lokali o łącznej powierzchni 5.300 m².

Chilli I oraz II

Budowa w ramach projektu Chilli I oraz II została zakończona w, odpowiednio, czerwcu 2012 roku oraz czerwcu 2013 roku. Inwestycja została zrealizowana na gruncie o powierzchni 39.604 m² zlokalizowanym w Tulcach pod Poznaniem. W ramach Chilli I oraz II powstało 30 jednostek mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.100 m² oraz 20 jednostek mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.600 m².

Pozostałe

Pozostałe przychody są związane głównie ze sprzedażą miejsc parkingowych oraz komórek lokatorskich w projektach, które zostały zakończone w latach poprzednich, jak również obejmują przychody z wynajmu.

Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2013 (c.d.)

C. Lokale sprzedane w ciągu roku

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w roku zakończonym 31 grudnia 2013:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do 31 grudnia 2012	Lokale sprzedane w roku zakończonym 31 grudnia 2013	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2013	Razem
Constans (*)	Warszawa	21	11	2	34
Gemini II (*)	Warszawa	166	14	2	182
Verdis I & II (*)	Warszawa	124	79	14	217
Verdis III (**)	Warszawa	-	21	125	146
Sakura I & II (*)	Warszawa	141	104	11	256
Sakura III (**)	Warszawa	-	29	116	145
Naturalis I, II & III (*)	Warszawa	61	45	66	172
Impressio I (*)	Wrocław	48	19	3	70
Impressio II (*)	Wrocław	-	1	141	142
Chilli I & II (*)	Poznań	21	26	3	50
Chilli III (**)	Poznań	-	2	36	38
Panoramika I (*)	Szczecin	33	47	10	90
Espresso I (**)	Warszawa	96	91	23	210
Espresso II (**)	Warszawa	-	29	123	152
Młody Grunwald I (**)	Warszawa	25	44	79	148
Tamka (**)	Warszawa	-	10	55	65
Razem		736	572	809	2,117

(*) Informacje dotyczące inwestycji zakończonych zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2013 – B. Wyniki w podziale na projekty" (strony 20 do 22).

(**) Informacje dotyczące bieżących inwestycji patrz "Prognozy na rok 2014 – B. Bieżące projekty w trakcie budowy" (strony 32 do 34).

D. Rozpoczęte projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat nowych projektów, których budowa lub proces sprzedaży rozpoczęły się w roku zakończonym 31 grudnia 2013:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Sakura III (*)	Warszawa	145	7,300
Verdis III (*)	Warszawa	146	7,700
Espresso II (*)	Warszawa	152	7,600
Impressio II (*)	Wrocław	142	8,400
Chilli III (*)	Poznań	38	2,300
Tamka (*)	Warszawa	65	5,500
Razem		688	38,800

(*) Informacje dotyczącej bieżących inwestycji, patrz: "Prognozy na rok 2014 – B. bieżące projekty w trakcie realizacji" (strony 32 do 34).

E. Zakup gruntów

W roku finansowym zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku Grupa nie dokonała zakupu ziemi.

Omówienie wyniku finansowego

Wynik netto przypadający właścicielom podmiotu dominującego za rok zakończony 31 grudnia 2013 wyniósł 19.026 tysięcy złotych i wynikał się z następujących pozycji:

	Za rok zakończony	
	31 grudnia	
	2013	2012
	PLN	
	(w tys., oprócz danych na jedną akcję)	
Przychody ze sprzedaży	207,025	198,759
Koszt własny sprzedaży	(164,460)	(148,352)
Zysk brutto ze sprzedaży	42,565	50,407
Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnej	774	(970)
Koszty sprzedaży i marketingu	(6,821)	(6,200)
Koszty ogólnego zarządu	(15,905)	(15,972)
Pozostałe koszty	(2,608)	(1,953)
Pozostałe przychody	731	967
Zysk z działalności operacyjnej	18,736	26,279
Przychody finansowe	1,876	3,433
Koszty finansowe	(3,371)	(1,441)
Wynik operacji finansowych, netto	(1,495)	1,992
Zysk brutto	17,241	28,271
Podatek dochodowy	1,181	3,040
Wynik netto bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych	18,422	31,311
(Zysk)/strata przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	604	344
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	19,026	31,655
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)	0.070	0.116

Omówienie wyniku finansowego (c.d.)

Przychody

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 8,3 miliona złotych (4,2%) z 198,7 miliona złotych za rok zakończony 31 grudnia 2012 do 207 miliona złotych za rok zakończony 31 grudnia 2013, co zasadniczo jest konsekwencją wzrostu liczby lokali dostarczonych do klientów. Wzrost jest częściowo równoważony przez spadek średnich cen sprzedaży za m².

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 16,1 miliona złotych (10,9%) z 148,4 milionów za rok zakończony 31 grudnia 2012 do 164,5 miliona za rok zakończony 31 grudnia 2013, co zasadniczo jest spowodowane kosztami związanymi ze wzrostem liczby lokali dostarczonych do klientów w rozumieniu powierzchni (w m²). Wzrost kosztów własnych sprzedaży równoważony jest nieznacznym spadkiem średniego kosztu własnego sprzedaży za m². W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 na koszt własny sprzedaży wpłynął ponadto odpis aktualizujący wartość zapasów rozpoznany dla projektu Constans.

Marża brutto

Marża brutto za rok zakończony 31 grudnia 2013 wyniosła 20,6% podczas gdy marża brutto za rok zakończony 31 grudnia 2012 na poziomie 25,4%. Spadek marży brutto wynika ze wzrostu liczby przekazywanych lokali z mniej rentownych projektów.

Koszty sprzedaży i marketingu

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,6 miliona złotych (10,0%) z 6,2 miliona złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 do 6,8 miliona za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013. Wzrost wydatków w tym zakresie odzwierciedla zmienną dynamikę rynkową, która zmusza deweloperów do przyjęcia bardziej proaktywnej strategii sprzedażowej oraz marketingowej wobec rosnącej konkurencji. Jednocześnie liczba sprzedanych przez Spółkę lokali wzrosła w danym okresie o 50,5% (z 380 lokali sprzedanych w roku zakończonym 31 grudnia 2012 do 572 lokali sprzedanych w 2013 roku).

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu spadły o 0,1 miliona złotych (0,4%) z 16 milionów złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 do 15,9 miliona złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013, co jest efektem niższych premii dla Zarządu będących pochodną wyniku brutto Grupy. Spadek jest częściowo równoważony wzrostem premii w Dziale Sprzedaży związanym ze wzrostem sprzedaży.

Pozostałe koszty

Pozostałe koszty wzrosły się o 0,6 miliona złotych (33,5%) z 2,0 milionów złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 do 2,6 milionów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013, co jest zasadniczo związane ze wzrostem kosztów utrzymania niesprzedanych lokali.

Pozostałe przychody

Pozostałe przychody spadły o 0,3 miliona złotych (24,4%) z 1 miliona złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 do 0,7 miliona złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013, co zasadniczo jest efektem spadku przychodów z tytułu najmu innych nieruchomości zaliczanych do zapasów.

Wynik z działalności operacyjnej

W rezultacie czynników omówionych powyżej wynik Spółki z działalności operacyjnej spadł o 7,6 miliona złotych, z poziomu 26,3 miliona złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 do 18,7 miliona złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013.

Omówienie wyniku finansowego (c.d.)

Wynik operacji finansowych netto

Przychody i koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane, w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać alokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W poniższej tabeli przedstawiono przychody/(koszty) finansowe przed kapitalizacją oraz przychody/(koszty) finansowe skapitalizowane w pozycji zapasy:

	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013		
	W tysiącach złotych		
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	2,012	(136)	1,876
Koszty finansowe	(17,250)	13,879	(3,371)
Przychody (koszty) finansowe netto	(15,238)	13,743	(1,495)

	Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012		
	W tysiącach złotych		
	<u>Razem</u>	<u>Kwota skapitalizowana</u>	<u>Rozpoznane jako przychód lub koszt</u>
Przychody finansowe	3,626	(193)	3,433
Koszty finansowe	(19,971)	18,530	(1,441)
Przychody (koszty) finansowe netto	(16,345)	18,337	1,992

Koszty finansowe netto przed kapitalizacją spadły o 1,2 miliona złotych (6,8%) z 16,4 miliona za rok zakończony 31 grudnia 2012 do 15,2 miliona złotych za rok zakończony 31 grudnia 2013, co było efektem spadku stawki referencyjnej (WIBOR). Spadek ten został częściowo zrównoważony wzrostem średniego długu netto z 138,7 miliona złotych za rok zakończony 31 grudnia 2012 do 150,5 miliona złotych za rok zakończony 31 grudnia 2013, jak również w wyniku przyspieszonego rozpoznania kosztów jednorazowych związanych z obligacjami wyemitowanymi w 2011 roku, które zostały wykupione przed terminem płatności.

W związku ze wzrostem udziału produktów gotowych w zapasach Spółki (ukończone lokale mieszkaniowe) obniża ona kwotę skapitalizowanych kosztów finansowych.

Podatek dochodowy

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 Grupa rozliczyła korzyść podatkową w kwocie 1,2 miliona złotych, w porównaniu do 31,0 miliona korzyści podatkowej rozliczonej w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012. Korzyść podatkowa rozpoznana w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012 wynika z rozpoznania aktywa podatkowego. Rozpoznanie aktywa podatkowego było możliwe dzięki organizacyjnej restrukturyzacji w ramach Grupy, co pozwoliło Spółce na wykorzystanie strat podatkowych, co nie było możliwe w poprzednich okresach.

Akcjonariat mniejszościowy

Akcjonariat mniejszościowy składa się z udziałów akcjonariuszy mniejszościowych w zyskach i stratach spółek powiązanych, które nie są w 100% własnością Spółki. Udział ten wyniósł 604 tysiące złotych (dodatni) za rok zakończony 31 grudnia 2013 w porównaniu do 344 tysięcy złotych (dodatni) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012.

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kurs PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs Na 31 grudnia
2013 (12 miesięcy)	4.198	4.067	4.343	4.147
2012 (12 miesięcy)	4.185	4.047	4.514	4.088

Źródło: Narodowy Bank Polski ('NBP')

Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)			
	Za rok zakończony dnia 31 grudnia lub na dzień 31 grudnia			
	2013	2012	2013	2012
Przychody ze sprzedaży	49,315	47,493	207,025	198,759
Zysk brutto ze sprzedaży	10,139	12,045	42,565	50,407
Zysk przed opodatkowaniem	4,107	6,755	17,241	28,271
Zysk netto przypadający właścicielom jednostki dominującej	4,532	7,564	19,026	31,655
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12,804	(8,657)	53,753	(36,231)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	267	(1,872)	1,119	(7,833)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(11,338)	(1,345)	(47,596)	(5,630)
Zwiększenie/Zmniejszenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1,733	(11,874)	7,276	(49,694)
Zapasy	149,585	163,425	620,330	668,080
Razem aktywa	181,928	192,397	754,456	786,519
Zaliczki otrzymane	17,016	16,754	70,565	68,492
Zobowiązania długoterminowe	39,505	37,409	163,827	152,927
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	29,795	42,521	123,560	173,824
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	112,174	111,511	465,186	455,858
Kapitał podstawowy	5,054	5,054	20,762	20,762
Średnia liczba akcji (podstawowa)	272,360,000	272,360,000	272,360,000	272,360,000
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0.017	0.028	0.070	0.116

* Dane w EUR wykazane zostały jedynie dla celów prezentacyjnych. W związku ze znaczącymi wahaniami waluty polskiej w stosunku do Euro na przestrzeni ostatnich lat przedstawione dane finansowe nie są w pełni porównywalne i nie odzwierciedlają aktualnej sytuacji finansowej Spółki. Czytelnik analizujący powyższe dane powinien uwzględnić zmiany kursu PLN / EUR w roku 2013 w odniesieniu do roku 2012.

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone z PLN na EUR w następujący sposób:

- (i) Dane finansowe dotyczące bilansu zostały przeliczone przy użyciu kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w ostatnim dniu okresu sprawozdawczego.
- (ii) Dane dotyczące rachunku całkowitych przychodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone za pomocą kursu obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów średnich publikowanych przez Narodowy Bank Polski

Analiza wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, w których zaszły istotne zmiany:

	Na dzień 31 grudnia 2013	Na dzień 31 grudnia 2012
	W tysiącach złotych	
Zapasy	620,330	668,080
Zaliczki otrzymane	70,565	68,492
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	172,536	207,557

Zapasy

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniosła 620,3 miliona złotych wobec 668,1 miliona złotych na dzień 31 grudnia 2012 roku. Spadek zapasów wynika zasadniczo z rozpoznanego kosztu własnego sprzedaży w kwocie 163,9 miliona złotych. Efekt ten jest częściowo równoważony przez inwestycje Grupy w postaci poniesionych bezpośrednich kosztów budowy w wysokości 90,2 miliona złotych oraz skapitalizowanych kosztów finansowych w kwocie 13,7 miliona złotych.

Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniosło 70,6 miliona złotych wobec 68,5 miliona złotych na dzień 31 grudnia 2012 roku. Wzrost ten wynika z otrzymanych od klientów zaliczek w wysokości 209,1 miliona złotych zrównoważonych przez rozpoznaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kwocie 207,0 milionów.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 172,5 miliona złotych na dzień 31 grudnia 2013 roku wobec 207,6 miliona złotych na dzień 31 grudnia 2012 roku. Spadek ten wynika zasadniczo z wykupu obligacji (Seria A i B) na łączną kwotę 82,5 miliona złotych oraz spłatę kredytów bankowych w łącznej kwocie 90,6 miliona złotych. Spadek ten został częściowo zrównoważony przez emisję nowych obligacji (Seria C, D i E) na łączną kwotę 113,3 miliona złotych (bez kosztów emisji), a także wpływy pomniejszone o opłaty z tytułu kredytów bankowych w kwocie 26,4 miliona złotych. Z powyższych 172,5 miliona złotych kwota 20,1 miliona złotych obejmuje zobowiązania o terminie zapadalności nie późniejszym niż 31 grudnia 2014 roku.

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek odzwierciedla działalność Spółki związaną z ostatnimi emisjami obligacji w kwietniu 2011 roku, w czerwcu oraz lipcu 2013 roku. Jednocześnie kredyty bankowe uzyskane przez Spółkę w okresie ostatnich 5 do 6 lat, które miały służyć częściowemu refinansowaniu transakcji nabycia gruntów krótko- i średnioterminowymi kapitałami obcymi, są stopniowo przekształcane w kredyty budowlane (gdy Spółka rozpoczyna budowę na danym projekcie) i spłacane przez Spółkę po zakończeniu budowy, gdy mieszkania zostają sprzedane klientom. Ponadto w przypadku większości projektów, dla których rozpoczęły się prace budowlane, Spółka zawarła również nowe umowy kredytowe dotyczące finansowania prac budowlanych. Spółka zamierza spłacić kredyty i pożyczki otrzymane zarówno na potrzeby zakupu gruntów jak i na prowadzenie prac budowlanych z wpływów od klientów kupujących lokale mieszkalne w projektach współfinansowanych zarówno przez określone kredyty jak i obligacje.

Analiza wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (cd.)

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (cd.)

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek mogą zostać podzielone na cztery kategorie: 1) obligacje o zmiennym oprocentowaniu, 2) kredyty bankowe związane z finansowaniem projektów zakończonych lub w trakcie realizacji, 3) kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania zakupu ziemi, gdzie Spółka nie zaciągnęła kredytu na prace budowlane oraz 4) pożyczki od podmiotów niepowiązanych.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji o zmiennym oprocentowaniu na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniosły 119,4 miliona złotych, na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 121,3 miliona złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 0,7 miliona złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnego oprocentowania (2,6 miliona złotych). Dodatkowe informacje zawarto w Notach 28 i 29 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania projektów zakończonych lub w trakcie realizacji są ściśle związane z tempem realizacji oraz sprzedaży inwestycji. Na dzień 31 grudnia 2013 roku zadłużenie z tego tytułu wyniosło 17,4 miliona złotych.

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania zakupu gruntów na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniosły 24,5 miliona złotych.

Pożyczki od podmiotów niepowiązanych na dzień 31 grudnia 2013 wyniosły 11,2 miliona złotych.

Przegląd przepływów pieniężnych

Zadłużenie oraz zadłużenie netto

Na dzień 31 grudnia 2013 roku całkowita wartość zadłużenia Spółki wobec banków, podmiotów niepowiązanych oraz z tytułu emisji obligacji wyniosła 172,5 miliona złotych (na dzień 31 grudnia 2012: 207,6 miliona złotych). Biorąc pod uwagę zasoby środków pieniężnych znajdujących się w posiadaniu Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku wynoszące 52,2 miliona złotych (na dzień 31 grudnia 2012: 44,9 miliona złotych), dług netto Spółki wyniósł 120,3 miliona złotych na dzień 31 grudnia 2013 roku (na dzień 31 grudnia 2012: 162,6 miliona złotych).

Płynność oraz zasoby finansowe

Spółka finansuje swoją bieżącą działalność głównie środkami wygenerowanymi ze sprzedaży, jak również wpływami z kredytów i pożyczek oraz obligacji. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej i finansowej pozwoliły Spółce kontynuować rozpoczęte inwestycje, zachowując jednocześnie wystarczający poziom płynności dla prowadzenia bieżącej działalności.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 wyniosły 53,8 miliona złotych w porównaniu do ujemnych przepływów w kwocie 36,2 miliona w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wyższa wartość przepływów z działalności operacyjnej jest efektem:

- dodatniego przepływu pieniężnego netto z zapasów w kwocie 59,7 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2013 w porównaniu do ujemnego przepływu pieniężnego netto z zapasów w kwocie 23,7 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2012. Wzrost dodatnich przepływów pieniężnych z zapasów spowodowany jest głównie wzrostem rozpoznanych kosztów sprzedaży.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Dodatknie przepływy pieniężne netto związane z działalnością inwestycyjną wyniosły 1,1 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2013 wobec 7,9 miliona złotych w analogicznym okresie poprzedniego roku finansowego. Wzrost ten jest zasadniczo spowodowany przez:

- ujemny przepływ pieniężny netto wykorzystany na udzielenie pożyczki jednostce powiązanej w kwocie 0,2 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2013 w porównaniu do 7,5 miliona złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku.

Przepływy finansowe z działalności finansowej

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 47,6 miliona złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 wobec dodatnich przepływów netto w kwocie 5,6 miliona w analogicznym okresie poprzedniego roku finansowego, co wynikało z:

- wykupu obligacji (wyemitowanych w kwietniu 2011 roku) w kwocie 82,5 miliona złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013, podczas gdy w analogicznym okresie poprzedniego roku finansowego wpływy te nie miały miejsca,
- spłaty zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 90,6 miliona złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 w porównaniu do spłaty zabezpieczonych kredytów w kwocie 48,5 miliona w analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego,
- wypłaty ogłoszonej dywidendy w kwocie 8,2 miliona złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku, podczas gdy w analogicznym okresie poprzedniego roku finansowego wpływy te nie miały miejsca.

Spadek ten był częściowo zrównoważony:

- wpływami z emisji nowych obligacji w kwocie 113,3 miliona złotych (bez kosztów emisji) w roku zakończonym 31 grudnia 2013, podczas gdy w poprzednim roku finansowym wpływy z tego tytułu nie wystąpiły.

Pracownicy

Przeciętny poziom zatrudnienia w Spółce oraz jej spółkach zależnych – w przeliczeniu na pełne etaty – wzrósł z poziomu 60 osób w roku 2012 do 66 osób w roku 2013. Wzrost przeciętnego poziomu zatrudnienia był spowodowany zwiększeniem skali działalności.

Badania i rozwój

Spółka i jej spółki zależne nie są zaangażowane w badania oraz działalność rozwojową.

Ochrona środowiska

Spółka prowadząc działalność gospodarczą działa zgodnie z prawem i przepisami dotyczącymi wykorzystania zasobów naturalnych i ochroną środowiska. Wobec Spółki nie toczy się żadne postępowanie związane z nieprzestrzeganiem tych regulacji.

Kwartalne raportowanie Spółki

W wyniku wymagań odnoszących się do U Dori Group Ltd., jednego z głównych udziałowców Spółki, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Dla samej Spółki, notowanej na warszawskiej giełdzie, której siedziba znajduje się w Holandii, tylko raport półroczny podlega przeglądowi. Spółka uzgodniła z U Dori Group Ltd., że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną w pełni zrekompensowane Spółce. Spółka uznaje, że poddanie przeglądowi swoich raportów za pierwszy i trzeci kwartał jest korzystne dla wszystkich swoich akcjonariuszy.

Prognozy na rok 2014

A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów, w ramach których prowadzony jest proces sprzedaży:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali mieszkalnych (*)			Liczba lokali przewidzianych do przekazania (*)			Łączna liczba lokali
		Do dnia 31 grudnia 2012	W roku zakończonym 31 grudnia 2013	Razem	Sprzedane do dnia 31 grudnia 2013	Niesprzedane na dzień 31 grudnia 2013	Razem	
Constans (**)	Warszawa	19	10	29	3	2	5	34
Gemini II (**)	Warszawa	106	73	179	1	2	3	182
Verdis I & II (**)	Warszawa	67	82	149	54	14	68	217
Naturalis I,II & III (**)	Warszawa	33	62	95	11	66	77	172
Sakura I & II (**)	Warszawa	86	148	234	11	11	22	256
Impressio I (**)	Wrocław	43	23	66	1	3	4	70
Chilli I & II (**)	Poznań	14	30	44	3	3	6	50
Panoramika I (**)	Szczecin	23	46	69	11	10	21	90
Razem		391	474	865	95	111	206	1,071

(*) dla potrzeb przedstawienia informacji dotyczących poszczególnych projektów, określenie „sprzedaż” („sprzedany”), dotyczy podpisania przez odbiorcę przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu, podczas gdy określenie „przekazanie” („przekazany”) dotyczy przeniesienia na nabywcę istotnych ryzyk i korzyści wynikających z posiadania lokalu.

(**) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz „Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2013 – B. Wynik w podziale na projekty” (strony 20 do 22).

B. Bieżące projekty w trakcie budowy

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w 2014 oraz 2015 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenie na budowę i rozpoczęła prace budowlane.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna powierzchnia (m ²)	Liczba lokali	Lokale sprzedane na dzień 31 grudnia 2013	Przewidywana data zakończenia budowy
Espresso I	Warszawa	9,500	210	187	2014
Młody Grunwald I	Poznań	8,500	148	69	2014
Chilli III	Poznań	2,300	38	2	2014
Sakura III	Warszawa	7,300	145	29	2015
Verdis III	Warszawa	7,700	146	21	2015
Espresso II	Warszawa	7,600	152	29	2015
Impressio II	Wrocław	8,400	142	1	2015
Tamka	Warszawa	5,500	65	10	2015
Razem		56,800	1,046	348	

Prognozy na rok 2014 (c.d.)

B. Bieżące projekty w trakcie budowy (c.d.)

Espresso I oraz II

Opis projektu

Pierwsza oraz druga faza w ramach projektu Espresso jest realizowana na gruncie o powierzchni 16.192 m² zlokalizowanym w Warszawie przy ulicy Jana Kazimierza w dzielnicy Wola. W ramach Espresso I oraz II powstaną, odpowiednio, dwa dziewięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne, które obejmą 202 lokale mieszkalne oraz 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 9.500 m², a także dwa siedmiopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkalne, które obejmą 142 lokale mieszkalne i 10 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.600 m².

Stan realizacji

Budowa pierwszego etapu projektu rozpoczęła się w marcu 2012 roku, a jej ukończenie planowane jest na pierwszy kwartał 2014 roku. Budowa drugiego etapu projektu rozpoczęła się w sierpniu 2013 roku, a jej ukończenie planowane jest na drugi kwartał 2015 roku.

Młody Grunwald I

Opis projektu

Pierwsza faza w ramach projektu Młody Grunwald realizowana jest na działce gruntu o powierzchni 15.449 m² zlokalizowanej w Poznaniu przy ulicy Jeleniogórskiej w dzielnicy Grunwald. W ramach pierwszej fazy projektu powstaną trzy pięciopiętrowe budynki wielorodzinne, które obejmą 136 lokali mieszkalnych i 12 handlowych o łącznej powierzchni 8.500 m².

Stan realizacji

Budowa w ramach pierwszej fazy projektu rozpoczęła się we wrześniu 2012 roku, natomiast jej ukończenie planowane jest na drugi kwartał 2014 roku.

Chilli III

Opis projektu

Trzecia faza projektu Chilli jest realizowana na gruncie o powierzchni 39.604 m², zlokalizowanym w Tulcach w okolicach Poznania. Projekt stanowi kontynuację Chilli I oraz Chilli II, które zostały ukończone w 2012 oraz 2013 roku. Trzecia faza obejmie 38 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2.300 m².

Stan realizacji

Budowa w ramach trzeciej fazy projektu Chilli rozpoczęła się we wrześniu 2013 roku, a jej ukończenie planowane jest na czwarty kwartał 2014 roku.

Sakura III

Opis projektu

Trzecia faza w ramach projektu Sakura jest realizowana na gruncie o powierzchni 21.000 m² zlokalizowanym w Warszawie, przy ulicy Kłobuckiej w dzielnicy Mokotów. Projekt jest kontynuacją inwestycji Sakura I oraz Sakura II, które zostały ukończone w maju 2012 and 2013 roku. W ramach trzeciej fazy tego projektu powstanie jeden sześciopiętrowy budynek wielorodzinny, które obejmą 145 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7.300 m².

Stan realizacji

Realizacja projektu Sakura III rozpoczęła się w październiku 2013 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na pierwszy kwartał roku 2015.

Prognozy na rok 2014 (c.d.)

B. Bieżące projekty w trakcie budowy (c.d.)

Verdis III

Opis projektu

Trzecia faza w ramach projektu Verdis jest realizowana na gruncie o powierzchni 16.300 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Sowińskiego) i są kontynuacją projektów Verdis I i Verdis II, które zostały ukończone w trakcie 2012 i 2013 roku. W ramach trzeciej fazy tego projektu powstaną dwa dziesięciopiętrowe wielorodzinne budynki mieszkaniowe, które obejmą 140 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali handlowych o łącznej powierzchni 7.700 m².

Stan realizacji

Realizacja projektu Verdis III rozpoczęła się w październiku 2013 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na drugi kwartał 2015 roku.

Impressio II

Opis projektu

Druga, ostatnia faza projektu Impressio jest realizowana na gruncie o powierzchni 14.500 m² zlokalizowanym w dzielnicy Grabiszyn we Wrocławiu (przy ulicy Rymarskiej) i jest kontynuacją projektu Impressio I, który został ukończony w trakcie 2012 roku. W ramach ostatniej fazy projektu powstanie 5 trzypiętrowych wielorodzinnych budynków mieszkaniowych, które obejmą 142 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 8.400 m².

Stan realizacji

Realizacja projektu Impressio II rozpoczęła się w listopadzie 2013 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na drugi kwartał 2015 roku.

Tamka

Opis projektu

Projekt Tamka jest realizowany na gruncie o powierzchni 2.515 m², zlokalizowanym w dzielnicy Śródmieście w Warszawie (Centrum Warszawy). W ramach projektu Tamka powstanie jeden siedmiopiętrowy wielorodzinny budynek mieszkaniowy, który obejmie 60 lokali mieszkalnych i 5 lokali handlowych o łącznej powierzchni 5.500 m².

Stan realizacji

Realizacja projektu Tamka rozpoczęła się w listopadzie 2013 roku, a jej ukończenie przewidywane jest na drugi kwartał 2015 roku.

Prognozy na rok 2014 (c.d.)

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w roku 2014

W związku z faktem, że Spółka jest świadoma rosnącej konkurencji na rynku, bardzo ostrożnie zarządza ona liczbą i rodzajem podejmowanych projektów w celu jak najlepszego spełnienia oczekiwań klientów. W trakcie 2014 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie kolejnych sześciu faz w ramach już realizowanych projektów oraz czterech nowych projektów, które, zdaniem Zarządu, odpowiadają obecnym oczekiwaniom klientów (włącznie z mniejszymi lokalami w korzystniejszych cenach). Ponadto w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić nowe projekty na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania bankowego rozważanych projektów część z nich może zostać odłożona w czasie.

a) Nowe projekty

Moko

Projekt Moko realizowany będzie na gruncie o powierzchni 12.150 m², zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie (przy ulicy Magazynowej). Inwestycja składać się będzie z 398 lokali o łącznej powierzchni 23.600 m² i zostanie podzielona na dwa lub więcej etapów. Pierwsza faza obejmie 190 lokali o łącznej powierzchni 11.200 m². Spółka rozważa rozpoczęcie pierwszej fazy projektu w ciągu 2014 roku.

Copernicus

Projekt Copernicus będzie realizowany na gruncie o powierzchni 5.605 m² zlokalizowanym w dzielnicy Jeżyce w Poznaniu (przy ulicy Kościelnej). Inwestycja obejmie 307 lokali o łącznej powierzchni 15.200 m². W ramach pierwszej fazy powstanie 149 lokali o łącznej powierzchni 7.800 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z pierwszą fazą projektu w ciągu 2014 roku.

Jaśminowa

Projekt Jaśminowa będzie realizowany na gruncie o powierzchni 118.437 m² zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie (przy ulicy Jaśminowej). Inwestycja składać się będzie z 656 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 49.200 m². Pierwsza faza projektu obejmie 101 lokali o łącznej powierzchni 9.400 m². Spółka rozważa rozpoczęcie pierwszej fazy projektu w ciągu 2014 roku.

Skierniewicka

Projekt Skierniewicka będzie realizowany na gruncie o powierzchni 8.893 m² zlokalizowanym w dzielnicy Wola w Warszawie (przy ulicy Skierniewickiej). Inwestycja składać się będzie z 458 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 23.900 m². Pierwsza faza projektu obejmie 133 lokali o łącznej powierzchni 6.100 m². Spółka rozważa rozpoczęcie pierwszej fazy projektu w ciągu 2014 roku.

b) Kolejne etapy realizowanych projektów

Panoramika II

Projekt Panoramika II stanowi kontynuację Panoramika I. Inwestycja obejmie 105 lokali o łącznej powierzchni 5.500 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w ciągu 2014 roku.

Sakura IV

Projekt Sakura IV stanowi kontynuację Sakura I, II oraz III. Inwestycja obejmie 114 lokali o łącznej powierzchni 6.600 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w ciągu 2014 roku.

Prognozy na rok 2014 (c.d.)**C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w roku 2014 (cd.)****b) Kolejne etapy realizowanych projektów (cd.)*****Verdis IV***

Verdis IV jest ostatnim etapem projektu Verdis oraz stanowi kontynuację Verdis I, II oraz III. Inwestycja obejmuje 78 lokali o łącznej powierzchni 4.000 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w ciągu 2014 roku.

Espresso III

Espresso III jest kontynuacją projektu Espresso I i II. Inwestycja obejmuje 166 lokali o łącznej powierzchni 9.100 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w ciągu 2014 roku.

Młody Grunwald II

Młody Grunwald II jest kontynuacją projektu Młody Grunwald I. Inwestycja obejmuje 137 lokali o łącznej powierzchni 8.200 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w ciągu 2014 roku.

Chilli IV

Chilli IV jest kontynuacją projektów Chilli I, II i III. Inwestycja obejmuje 38 lokali o łącznej powierzchni 2.300 m². Spółka rozważa rozpoczęcie prac budowlanych związanych z projektem w ciągu 2014 roku.

Prognozy na rok 2014 (c.d.)

D. Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami, która nie została ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów na dzień 31 grudnia 2013

Liczba oraz wartość zawieranych przedwstępnych umów sprzedaży nie wpływa na sprawozdanie z całkowitych dochodów w danym momencie, a dopiero po ostatecznym rozliczeniu umowy z nabywcą (szczegółowe informacje – patrz część „A – Projekty Zakończone” powyżej na stronie 32). Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży - zawartych przez Spółkę z klientami, dotyczących zakupu lokali i nieujętych w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. zł)	projekt zrealizowany / przewidywany rok zakończenia projektu
Gemini II ^(*)	Warszawa	712	Zakończony
Verdis I & II ^(*)	Warszawa	21,675	Zakończony
Sakura I & II ^(*)	Warszawa	6,618	Zakończony
Naturalis I, III & III ^(*)	Warszawa	3,394	Zakończony
Panoramika I ^(*)	Szczecin	2,835	Zakończony
Constans ^(*)	Warszawa	3,107	Zakończony
Impressio I ^(*)	Wrocław	429	Zakończony
Chilli I & II ^(*)	Poznań	625	Zakończony
Podsuma – projekty ukończone		39,395	
Espresso I ^(**)	Warszawa	53,778	2014
Młody Grunwald I ^(**)	Poznań	17,711	2014
Chilli III ^(**)	Poznań	433	2014
Sakura III ^(**)	Warszawa	9,313	2015
Espresso II ^(**)	Warszawa	8,652	2015
Verdis III ^(**)	Warszawa	7,776	2015
Impressio II ^(**)	Wrocław	418	2015
Tamka ^(**)	Warszawa	10,503	2015
Podsuma – projekty w trakcie budowy		108,584	
Razem		147,979	

^(*) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz “Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2013 – B. Wyniki w podziale na projekty” (strony 20 do 22).

^(**) Informacje dotyczące projektów w trakcie realizacji, patrz: “Prognozy na rok 2014 – B. bieżące projekty w trakcie budowy” (strony 32 do 34).

E. Główne ryzyka i zakresy niepewności w 2014 roku

Podczas gdy poprawa koniunktury na rynku w 2013 roku poprawia przewidywania Spółki na lata 2014 i 2015, ogólna sytuacja ekonomiczna w Europie, w tym w Polsce, oraz niepewność na rynku nieruchomości utrudniają podanie konkretnych prognoz wyniku roku 2014. Poziom rozwoju polskiej gospodarki, kondycja sektora bankowego oraz zainteresowanie klientów nowymi projektami mieszkaniowymi, jak również rosnąca konkurencja na rynku będą stanowić najistotniejsze źródła niepewności w prowadzonej działalności w roku finansowym kończącym się dnia 31 grudnia 2014.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Główni akcjonariusze

Zgodnie z wiedzą Spółki na dzień opublikowania niniejszego raportu rocznego (5 marca 2014), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

	Na dzień 5 marca 2014 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2013 Liczba akcji / % udziałów	Zmiana liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2012 Liczba akcji/ % udziałów
Wyemitowane akcje	272,360,000	-	272,360,000	-	272,360,000
Główni akcjonariusze:					
I.T.R. 2012 B.V. ^(*)	87,449,187 32.1%	N/A	87,449,187 32.1%	-	87,449,187 32.1%
I.T.R. Dori B.V. ^(*)	87,449,187 32.1%	N/A	87,449,187 32.1%	-	87,449,187 32.1%
GE Real Estate CE Residential B.V. ^(**)	41,800,000 15.3%	N/A	41,800,000 15.3%	-	41,800,000 15.3%
Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny	N/A Pomiędzy 5%-10%.	N/A	N/A Pomiędzy 5%-10%.	N/A	N/A Pomiędzy 5%-10%.
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	N/A Pomiędzy 5%-10%.	N/A	N/A Pomiędzy 5%-10%.	N/A	N/A Pomiędzy 5%-10%.

^(*) W grudniu 2012, I.T.R. 2012 B.V. oraz I.T.R. Dori B.V. podjęły współpracę w formie partnerstwa pod prawem holenderskim, które posiada prawa głosu związane z 174.898.374 akcji Spółki, reprezentujące 64,2% łącznej liczby akcji Spółki, które wcześniej należały do I.T.R. Dori B.V. I.T.R. 2012 B.V. jest pośrednio spółką zależną Israel Theaters Ltd., natomiast I.T.R. Dori B.V. jest spółką zależną U.Dori Group Ltd..

^(**) Dnia 14 listopada 2013 akcje GE Real Estate CE Residential B.V. zostały nabyte (pośrednio - przez nabycie akcji RN Development Holding B.V.) przez I.T.R. 2012 B.V. i U. Dori Group Ltd. , które dzięki tej transakcji podwyższyły swój pośredni udział w spółce Ronson o 7,67% każda. W efekcie tej transakcji spółki Israel Theaters Ltd. i U. Dori Group Ltd. pośrednio kontrolują po 39,78% akcji Spółki.

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 report oraz do daty publikacji niniejszego raportu.

Akcje

Następujący Członkowie Zarządu posiadają akcje Spółki:

- Pan Ronen Ashkenazi na dzień 31 grudnia 2013 oraz do momentu publikacji niniejszego raportu posiadał pośrednio 5,1% akcji Spółki.
- Pan Israel Greidinger, na dzień 31 grudnia 2013 oraz do momentu publikacji niniejszego raportu posiadał pośrednio 8,03% akcji i 8,63% praw głosu w Spółce.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Zmiany w stanie posiadania akcji i praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w roku zakończonym 31 grudnia 2013 oraz do momentu publikacji niniejszego raportu.

Akcje

Następujący Członkowie Rady Nadzorczej posiadają akcje Spółki:

- Pan Arie Mientkavich na dzień 31 grudnia 2013 oraz do momentu publikacji niniejszego raportu posiadał pośrednio 0,007% akcji w Spółce.

Zmiany w składzie Zarządu w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 oraz do dnia publikacji niniejszego raportu.

Dnia 27 czerwca 2013 roku Pan Pierre Decla został powołany na członka Zarządu. Dnia 25 listopada 2013 roku Pan Decla zrezygnował z tej funkcji w związku ze sprzedażą akcji RN Development Holding B.V. (posiadającej 100% akcji w GE Real Estate CE Residential B.V.) przez General Electric Capital Corporation ("GE"), w wyniku czego GE nie posiada (bezpośrednio, ani pośrednio) żadnych akcji Spółki. Pan Decla reprezentował GE w Zarządzie Spółki.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w roku zakończonym 31 grudnia 2013 oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

Pan Frank Roseen zrezygnował z funkcji dnia 25 listopada 2013 roku. Jego rezygnacja związana była ze sprzedażą akcji RN Development Holding B.V. (posiadającej 100% akcji w GE Real Estate CE Residential B.V.) przez General Electric Capital Corporation ("GE"), w wyniku czego GE nie posiada (bezpośrednio, ani pośrednio) żadnych akcji Spółki. Pan Roseen reprezentował GE w Radzie Nadzorczej Spółki.

Ochrona i zwolnienie z odpowiedzialności członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Umowa Spółki zapewnia ochronę i zwalnia z odpowiedzialności wszystkich członków Zarządu Spółki (artykuł 42). Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu zostaną zwrócone (i) wszystkie uzasadnione koszty ochrony przed roszczeniami związanymi z działaniem albo zaniechaniem działania w czasie wykonywania swoich obowiązków, (ii) koszty odszkodowań lub grzywnien zapłaconych w związku z działaniem albo zaniechaniem działania w czasie wykonywania swoich obowiązków, (iii) inne uzasadnione koszty związane z prowadzeniem postępowań prawnych, w których te osoby są zaangażowane, jako obecni lub byli członkowie władz Spółki. Ochrona nie zostanie udzielona, jeżeli działanie lub zaniechanie działania zostanie uznane prawomocnym wyrokiem za umyślne lub rażące zaniedbanie. Uchwały w przedmiocie przyznania ochrony i zabezpieczenia należy ujawnić w raporcie rocznym Spółki. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych będzie równoznaczne z zatwierdzeniem takich uchwał, o ile Walne Zgromadzenie nie postanowi inaczej.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)***Analiza wyników za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku***

Wynik netto Spółki za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2013 wyniósł 1.192 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

Za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia	2013	2012
<i>w tysiącach złotych</i>	(niepodlegający badaniu)	(niepodlegający badaniu)
Przychody ze sprzedaży	39,060	125,319
Koszt własny sprzedaży	(33,005)	(86,854)
Zysk brutto ze sprzedaży	6,055	38,465
Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnej	774	(970)
Koszty sprzedaży i marketingu	(1,686)	(1,758)
Koszty ogólnego zarządu	(3,954)	(5,305)
Pozostałe koszty	(669)	(1,021)
Pozostałe przychody	251	38
Zysk z działalności operacyjnej	771	29,449
Przychody finansowe	447	594
Koszty finansowe	(708)	(543)
Przychody/ (koszty) finansowe netto	(261)	51
Zysk przed opodatkowaniem	510	29,500
Podatek dochodowy	432	1,781
Zysk netto (bez akcjonariuszy mniejszościowych)	942	31,281
(Zysk) / Strata netto przypadający/a akcjonariuszom mniejszościowym	250	75
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1,192	31,356

Pozostałe

Na dzień 31 grudnia 2013 roku, Spółka udzieliła poręczeń spłaty kredytów bankowych zaciągniętych przez jednostki zależne na łączną kwotę 34.75 miliona złotych.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku nie wysunięto wobec Grupy żadnych roszczeń przekraczających 10% wartości kapitału własnego Grupy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 miały miejsce następujące zmiany netto w stanie głównych rezerw Grupy:

- spadek rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 576 tysięcy złotych (wzrost w kwocie 5.221 tysięcy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012);

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

Oświadczenie Zarządu związane z systemem kontroli wewnętrznej

Zgodnie z zasadą II.1.4 Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego oraz mając na względzie rekomendacje Komitetu d/s Monitoringu Kodeksu Ładu Korporacyjnego Spółka załącza oświadczenie dotyczące efektywności systemu kontroli wewnętrznej, na którym bazuje sprawozdawczość finansowa Spółki.

W roku 2013 Zarząd przeanalizował efektywność systemu kontroli wewnętrznych dotyczących sprawozdawczości finansowej. Podczas procesu weryfikacyjnego, na bazie którego została oparta ocena, żadne mankamenty mogące mieć istotny wpływ na sprawozdawczość finansową nie zostały zidentyfikowane. Bazując na wynikach powyższej oceny oraz na podstawie analizy ryzyka, która została przeprowadzona w Spółce w ramach kompetencji oraz uprawnień, Zarząd jest zdania – po zasięgnięciu opinii Komitetu Audytu oraz za zgodą Rady Nadzorczej – że system kontroli wewnętrznej zapewnia w sposób wystarczający, że sprawozdawczość finansowa pozbawiona jest istotnych nieprawidłowości. Nieodłącznym elementem współdziałania ludzi i organizacji w dynamicznym środowisku jest fakt, że system kontroli wewnętrznej nie jest w stanie zapewnić całkowitej (niemniej jednak może zapewnić racjonalny poziom) pewności w odniesieniu do zapobiegania istotnym nieprawidłowościom w sprawozdawczości finansowej oraz w odniesieniu do zapobiegania stratom i nadużyciom.

W naszej opinii system kontroli wewnętrznej skoncentrowany na sprawozdawczości finansowej funkcjonował w minionym roku w sposób efektywny. Nie istnieją żadne przesłanki świadczące o tym, że system kontroli wewnętrznej nie będzie funkcjonował w sposób prawidłowy w roku 2014.

Oświadczenie Zarządu

W związku z Unijną Dyrektywą o Przejrzystości („EU Transparency Directive”), która została uwzględniona w rozdziale 5.3 holenderskiej ustawy o nadzorze nad rynkiem finansowym („Wet op het financieel toezicht”), Zarząd oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy:

- roczne sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 przedstawia w sposób rzetelny i jasny aktywa, zobowiązania, sytuację finansową oraz wyniki działalności Spółki i jej jednostek zależnych;
- informacje dodatkowe załączone do rocznych sprawozdań finansowych przedstawiają w sposób rzetelny i jasny sytuację Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na temat zdarzeń, które miały miejsce w ciągu roku, którego raport ten dotyczy oraz
- raport roczny przedstawia główne ryzyka, na jakie narażona jest Spółka. Ryzyka te są szczegółowo przedstawione w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu.

Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

Zarząd oświadcza, że podmiot wyznaczony do badania sprawozdań finansowych Spółki został wybrany w zgodzie z odpowiednimi regulacjami oraz, że podmiot ten i biegli rewidenci dokonujący badania sprawozdania finansowego Ronson Europe N.V. spełniają niezbędne warunki do wyrażenia niezależnej i obiektywnej opinii. Umowa z audytorem została podpisana 25 lipca 2013 roku. Informacja na temat umowy podpisanej z audytorem została zawarta w nocy 15 Jednostkowego sprawozdania finansowego.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

Cele i polityka zarządzania ryzykiem finansowym

Informacje na temat celów i polityki zarządzania ryzykiem finansowym zostały zawarte w nocie 39 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W imieniu Zarządu

Shraga Weisman
Prezes Zarządu

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Ronen Ashkenazi

Israel Greidinger

Rotterdam, 5 marca 2014

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Ronson Europe N.V.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Raport biegłego rewidenta dotyczący sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie za 2013 załączonego na stronach od 45 do 115. Na sprawozdanie finansowe składa się skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej oraz jednostkowe sprawozdanie jej podmiotu dominującego. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony tego dnia, opis znaczących zasad rachunkowości oraz dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jednostkowe sprawozdanie finansowe podmiotu dominującego obejmuje sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2013 roku, rachunek zysków i strat za rok obrotowy zakończony tego dnia, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony tego dnia oraz noty, zawierające opis znaczących zasad rachunkowości oraz dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego.

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz zgodnie z przepisami rozdziału 9 księgi 2 holenderskiego kodeksu cywilnego, a także za sporządzenie sprawozdania Zarządu z działalności zgodnie z przepisami Rozdziału 9 Księgi 2 holenderskiego kodeksu cywilnego. Ponadto Zarząd jest odpowiedzialny za stworzenie takiego systemu kontroli wewnętrznej, który umożliwi sporządzenie sprawozdań finansowych wolnych od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym w oparciu o przeprowadzone badanie. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w Holandii, włączając w to holenderskie standardy rewizji finansowej a także Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej. Niniejsze przepisy nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe jest wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów.

Przeprowadzając ocenę tego ryzyka, bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego, w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanych zasad rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszym zdaniem, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Ronson Europe N.V. przedstawia rzetelnie i jasno jej sytuację majątkową i finansową na dzień 31 grudnia 2013 roku, jej wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy zakończony tego dnia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz przepisami rozdziału 9 księgi 2 holenderskiego kodeksu cywilnego.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości, co do interpretacji wersja angielska raportu rocznego jest obowiązująca

Opinia dotycząca jednostkowego sprawozdania finansowego

Naszym zdaniem, jednostkowe sprawozdanie finansowe Ronson Europe N.V. przedstawia rzetelnie i jasno jej sytuację majątkową i finansową na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy zakończony tego dnia, zgodnie z przepisami rozdziału 9 księgi 2 holenderskiego kodeksu cywilnego.

Raport dotyczący zgodności z pozostałymi przepisami prawa

Zgodnie z wymogami artykułu 2:393 podpunktu 5, części e oraz f holenderskiego kodeksu cywilnego, nie mamy do zaraportowania niezgodności w odniesieniu do Sprawozdania z Działalności Zarządu; w zakresie, w jakim możemy ocenić zostało ono sporządzone zgodnie z przepisami rozdziału 9 księgi 2 holenderskiego kodeksu cywilnego i zawiera ujawnienia wymagane w artykule 2:392, podpunkcie 1 częściach b do h. Ponadto stwierdzamy, że Sprawozdanie z Działalności Zarządu, w zakresie w jakim możemy ocenić, jest zgodne ze Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym w rozumieniu artykułu 2:391 podpunkt 4 holenderskiego kodeksu cywilnego.

Amsterdam, dnia 5 marca 2014 roku

Ernst & Young Accountants LLP

Podpisano przez J.H. de Prie

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za rok zakończony dnia 31 grudnia		2013	2012
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży	6	207,025	198,759
Koszt własny sprzedaży	7	(164,460)	(148,352)
Zysk brutto ze sprzedaży		42,565	50,407
Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych	16	774	(970)
Koszty sprzedaży i marketing	8	(6,821)	(6,200)
Koszty ogólnego zarządu	9	(15,905)	(15,972)
Pozostałe koszty	11	(2,608)	(1,953)
Pozostałe przychody	12	731	967
Zysk z działalności operacyjnej		18,736	26,279
Przychody finansowe	13	1,876	3,433
Koszty finansowe	13	(3,371)	(1,441)
Wynik operacji finansowych netto		(1,495)	1,992
Łączny zysk przed opodatkowaniem		17,241	28,271
Podatek dochodowy	14	1,181	3,040
Zysk netto z działalności		18,422	31,311
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody po opodatkowaniu i przed podziałem		18,422	31,311
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		19,026	31,655
Akcjonariuszom mniejszościowym		(604)	(344)
Całkowite dochody po opodatkowaniu		18,422	31,311
Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)	27	272,360,000	272,360,000
<i>w tysiącach złotych</i>			
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony).	27	0.070	0.116

Noty zaprezentowane na stronach 50 do 105 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia		2013	2012
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	15	9,270	8,660
Nieruchomości inwestycyjne	16	9,840	8,279
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym	17	629	1,043
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	18	8,536	7,704
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	12,470	11,798
Aktywa trwałe razem		40,745	37,484
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20	620,330	668,080
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	38,027	30,661
Należności z tytułu podatku dochodowego		524	2,422
Krótkoterminowe depozyty bankowe - zabezpieczające	22	1,268	2,944
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym	17	843	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	23	515	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	52,204	44,928
Aktywa obrotowe razem		713,711	749,035
Aktywa razem		754,456	786,519

Noty zaprezentowane na stronach 50 do 105 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (c. d.)

Na dzień 31 grudnia		2013	2012
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Pasywa			
Kapitały			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		20,762	20,762
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		282,873	282,873
Zyski zatrzymane		161,551	152,223
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	25	465,186	455,858
Kapitał przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	26	1,883	3,910
Kapitał własny razem		467,069	459,768
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	28, 29	113,759	86,756
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	28, 30	27,528	39,893
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych	28, 31	11,192	13,932
Inne		394	816
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	10,954	11,530
Zobowiązania długoterminowe razem		163,827	152,927
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32	32,728	38,090
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	28, 29	5,607	1,657
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	28, 30	14,450	65,319
Zaliczki otrzymane	33	70,565	68,492
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		9	35
Rezerwy	34	201	231
Zobowiązania krótkoterminowe razem		123,560	173,824
Zobowiązania razem		287,387	326,751
Pasywa razem		754,456	786,519

Noty zaprezentowane na stronach 50 do 105 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości, co do interpretacji wersja angielska raportu rocznego jest obowiązująca

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za lata zakończone dnia 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012:

Przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego

<i>W tysiącach złotych</i>	<u>Kapitał podstawowy</u>	<u>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem</u>	<u>Udziały akcjonariuszy mniejszościowych</u>	<u>Kapitał własny razem</u>
Stan na dzień 1 stycznia 2012	20,762	282,873	120,568	424,203	4,254	428,457
<i>Całkowite dochody:</i>						
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2012	-	-	31,655	31,655	(344)	31,311
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	31,655	31,655	(344)	31,311
Stan na dzień 31 grudnia 2012	20,762	282,873	152,223	455,858	3,910	459,768
<i>Całkowite dochody:</i>						
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2013	-	-	19,026	19,026	(604)	18,422
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres	-	-	19,026	19,026	(604)	18,422
Wypłacona dywidenda (patrz nota 25)	-	-	(8,171)	(8,171)	-	(8,171)
Nabycie udziałów akcjonariuszy mniejszościowych (patrz nota 26)	-	-	(1,527)	(1,527)	(1,423)	(2,950)
Stan na dzień 31 grudnia 2013	20,762	282,873	161,551	465,186	1,883	467,069

Noty zaprezentowane na stronach 50 do 105 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Za rok zakończony 31 grudnia		2013	2012
w tysiącach złotych	Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk netto za okres		18,422	31,311
Korekty uzgadniające zysk okresu do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja	9, 15	627	745
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	16	(774)	970
Koszty finansowe	13	3,371	1,441
Przychody finansowe	13	(1,876)	(3,433)
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych	12	(152)	(177)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	20	-	4,957
Podatek dochodowy	14	(1,181)	(3,040)
Podsuma		18,437	32,774
Zmiana stanu zapasów	41	59,676	(23,749)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(7,366)	(18,307)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		(515)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań		(5,784)	6,690
Zmiana stanu rezerw	34	(30)	(30)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		2,073	(18,899)
Podsuma		66,491	(21,521)
Odsetki zapłacone		(15,796)	(18,068)
Odsetki otrzymane		1,253	3,295
Podatek dochodowy otrzymany (zapłacony)		1,805	63
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		53,753	(36,231)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	15	(713)	(692)
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym	17	(327)	-
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	18	(175)	(7,488)
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające		1,676	(432)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		658	779
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1,119	(7,833)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	30	26,438	35,324
Splata kredytów bankowych	30	(90,589)	(48,442)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	29	113,322	-
Wykup obligacji	29	(82,500)	-
Nabycie udziałów akcjonariuszy mniejszościowych	26	(2,950)	-
Dywidenda wypłacona akcjonariuszom jednostki dominującej	25	(8,171)	-
Pożyczki otrzymane od jednostek niepowiązanych	31	1,193	7,488
Splata pożyczek od jednostek niepowiązanych	31	(4,339)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(47,596)	(5,630)
Przepływy pieniężne netto		7,276	(49,694)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		44,928	94,622
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	24	52,204	44,928

Noty zaprezentowane na stronach 50 do 105 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności

- (a) Ronson Europe N.V. (zwana dalej "Spółką"), spółka akcyjna prawa holenderskiego, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii, została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku. Oficjalna siedziba spółki znajduje się w Rotterdamie, Weena 210-212 (Holandia). Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 r. Na dzień 31 grudnia 2013 roku 39.78% akcji było kontrolowane przez I.T.R. 2012 B.V, która jest pośrednio spółką zależną Israel Theaters Ltd. („ITR 2012”) (32.11 % poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 oraz ITR Dori B.V. oraz 7.67% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i U. Dori Group) i 39.78% akcji było własnością U. Dori Group Ltd („U. Dori Group”) (32.11% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i ITR Dori B.V. (w której posiada 50% akcji) oraz 7.67% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i U. Dori Group). Pozostałe 20.44% było własnością innych inwestorów, w tym Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny oraz ING Otwarty Fundusz Emerytalny, przy czym każdy z tych podmiotów utrzymuje udział pomiędzy 5% oraz 10% w całości akcji. Liczba akcji utrzymywana przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane.

Lista spółek, których dane finansowe są uwzględnione w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz zakres własności i sprawowanej kontroli jest przedstawiona w Nocie 1(b).

- (b) Poniżej zaprezentowano szczegółowe zestawienie polskich spółek, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2013 roku.

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

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności (cd.)

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100.0%	100.0%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100.0%	100.0%
3. Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100.0%	100.0%
4. Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2002	100.0%	100.0%
5. Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100.0%	100.0%
6. Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100.0%	100.0%
7. Ronson Development Apartments Sp. z o.o.	2003	100.0%	100.0%
8. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100.0%	100.0%
9. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
10. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
11. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
12. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
13. Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
14. E.E.E. Development Sp. z o.o.	2005	100.0%	100.0%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
16. Ronson Development Wrocław Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
17. Ronson Development Capital Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
18. Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
19. Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
20. Ronson Development City Sp. z o.o.	2006	100.0%	100.0%
21. Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%	100.0%
22. Ronson Development Conception Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
23. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
24. Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
25. Ronson Development Continental Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
26. Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%	100.0%
27. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
28. Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
29. Ronson Development West Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%	100.0%
30. Ronson Development East Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
31. Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
32. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
33. Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100.0%	100.0%
34. Ronson Development Partner 2 sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
35. Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
36. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100.0%	100.0%

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

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności (cd.)

Nazwa podmiotu	rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę :			
37. AGRT Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
38. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.- Panoramika Sp.k.	2007	100.0%	100.0%
39. Ronson Development Sp z o.o. – Estate Sp.k.	2007	100.0%	100.0%
40. Ronson Development Sp. z o.o. – Home Sp.k.	2007	100.0%	100.0%
41. Ronson Development Sp z o.o – Horizon Sp.k.	2007	100.0%	100.0%
42. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o- Sakura Sp.k.	2007	100.0%	100.0%
43. Ronson Development Sp z o.o –Town Sp.k.	2007	100.0%	100.0%
44. Ronson Development Destiny Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
45. Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100.0%	100.0%
46. Ronson Development Sp. z o.o.-EEE 2011 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
47. Ronson Development Sp. z o.o.-Apartments 2011 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
48. Ronson Development Sp. z o.o.-Idea Sp.k	2009	100.0%	100.0%
49. Ronson Development Sp. z o.o.-Destiny 2011 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
50. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
51. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Retreat 2011 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
52. Ronson Development Sp. z o.o.-Wrocław 2011 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
53. Ronson Development Sp. z o.o. – 2011 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
54. Ronson Development Sp. z o.o. – Gemini 2 Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
55. Ronson Development Sp. z o.o.- Verdis Sp.k.	2009	100.0%	100.0%
56. Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	82.0%	68.4%
57. Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
58. Ronson Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
59. Ronson Development Retreat 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
60. Ronson Development Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
61. Ronson Development Wrocław 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
62. E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
63. Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
64. Ronson Development Gemini 2010 Sp. z o.o.	2010	100.0%	100.0%
65. Ronson IS sp. z o.o. ⁽²⁾	2010	50.0%	50.0%
66. Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100.0%	100.0%
67. Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100.0%	100.0%
68. Ronson Development Sp. z o.o. - Continental 2011 Sp.k.	2011	100.0%	100.0%
69. Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100.0%	100.0%
70. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Capital 2011 Sp. K	2011	100.0%	100.0%
71. Ronson Development Sp. z o.o. - Architecture 2011 Sp.k.	2011	100.0%	100.0%
72. Ronson IS sp. z o.o. Sp.k. ⁽²⁾	2012	50.0%	50.0%
73. Ronson Development Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100.0%	100.0%
74. Ronson Development Sp. z o.o. - City 2 Sp.k.	2012	100.0%	100.0%
75. Ronson Development Sp. z o.o. - City 3 Sp.k.	2012	100.0%	100.0%

(2) Grupa traktuje inwestycję w Ronson IS Sp. z o.o. oraz Ronson IS Sp. z o.o. jako joint-venture zgodnie z MSR 31, w związku z czym zastosowała metodę konsolidacji proporcjonalnej.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego i zasady wyceny

(a) Podstawa sporządzenia i oświadczenie zgodności

Niniejsze Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską (zwane dalej „MSSF”). Na dzień 31 grudnia 2013 roku, uwzględniając trwający proces akceptacji MSSF w Unii Europejskiej oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, nie występują rozbieżności pomiędzy MSSF stosowanymi przez Grupę oraz zatwierdzonymi przez Unię Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości („IASB”) oraz Międzynarodowy Komitet ds. Interpretacji Standardów („IFRIC”). Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z artykułem 362.9 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Ronson Europe N.V. dnia 5 marca 2014 roku.

Niniejsze Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności.

(b) Zasady wyceny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej. Metody ustalenia wartości godziwej dla celów ujawnień w Informacjach objaśniających zostały opisane w Nocie 35.

(c) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane finansowe spółek Grupy ujmowane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność (waluta funkcjonalna), czyli w złotych polskich („PLN”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich (z wyjątkiem sytuacji, gdy wskazano inaczej), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną podmiotu dominującego. Pomimo, że Spółka jest spółką holenderską, prowadzi ona działalność głównie w Polsce.

(d) Zastosowanie szacunków

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

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

- Nota 16 – nieruchomości inwestycyjne
- Nota 29 – wykorzystanie strat podatkowych
- Nota 20 – zapasy
- Nota 21 – należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
- Nota 34 – rezerwy
- Nota 37 – zobowiązania i należności warunkowe

Szacowanie możliwej do uzyskania wartości netto zapasów

Zapasy wyceniane są po niższej spośród dwóch wartości: kosztu wytworzenia i wartości sprzedaży netto (ang. Net Realisable Value). NRV zakończonych nieruchomości wchodzących w skład zapasów jest szacowana przez Grupę w odniesieniu do warunków rynkowych i cen obowiązujących na dzień bilansowy, przy uwzględnieniu doradztwa zewnętrznego i w świetle bieżących transakcji rynkowych. NRV w odniesieniu do nieruchomości w budowie wchodzących w skład zapasów jest szacowana w odniesieniu do cen rynkowych podobnych, ukończonych nieruchomości, pomniejszonych o przewidywane koszty, których poniesienie jest niezbędne do ukończenia budowy, zdyskontowane na moment wyceny.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2. Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego i zasady wyceny (c. d.)

(d) Zastosowanie szacunków

Wycena nieruchomości inwestycyjnej

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego w oparciu o metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Ustalenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wymaga wykorzystania szacunków takich jak przyszłe przepływy pieniężne z aktywów (m. in. poziom wynajętej powierzchni, profil najemców, przyszłe strumienie dochodów, wartość zabudowy i wyposażenia, kwestie środowiskowe oraz ogólne naprawy i stan nieruchomości) oraz stopa dyskontowa odpowiednia dla tego rodzaju aktywów.

Rozpoznanie aktywa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są rozpoznawane dla niewykorzystanych strat podatkowych oraz różnic przejściowych podlegających odliczeniu w zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że Spółka wypracuje dochód do opodatkowania, wobec którego możliwe będzie wykorzystanie tej straty i przejściowych różnic. Na podstawie oceny zarządzających określa się kwotę aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, która może zostać rozpoznana. Oceny takiej dokonuje się na postawie prawdopodobnego czasu wystąpienia oraz poziomu przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu, a także na podstawie przyszłych strategii planowania podatkowego.

Szczegółowe informacje dotyczące podatków zostały ujęte w notach 14 i 19.

(e) Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Jednostki zależne, to podmioty kontrolowane przez Spółkę.

Kontrola jest to zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną jednostki, w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności. Oceniając, czy jednostka posiada zdolność kierowania polityką finansową i operacyjną innej jednostki rozważa się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które mogą być aktualnie wykonane. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe jednostek zależnych za okres od daty objęcia nad nimi kontroli do daty jej utraty.

Salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski i straty wynikające z transakcji w ramach Grupy podlegają wyłączeniu. Wspólnie kontrolowane jednostki to przedsiębiorstwa, które Spółka współkontroluje poprzez zawarte umowy. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zawiera proporcjonalny udział aktywów, pasywów, zobowiązań, przychodów oraz wydatków jednolitej natury od momentu, w którym współkontrola zaczęła obowiązywać do momentu jej ustania.

Sprawozdania Finansowe podmiotów w ramach Grupy sporządzane są dla tego samego okresu, co Sprawozdanie Finansowe podmiotu dominującego. Podmioty z Grupy prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 („ustawa o rachunkowości”), z późniejszymi zmianami oraz przepisach wydanych na jej podstawie (razem: „Polskie Standardy Rachunkowości”). Ronson Europe N.V. prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z polityką rachunkowości wymaganą przez prawo holenderskie. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera szereg korekt nieujętych w księgach rachunkowych podmiotów z Grupy, które zostały dokonane w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

W przypadku przejęcia kontroli nad jednostką, na drodze nabycia własności lub w inny sposób, Zarząd rozważa rodzaj przejmowanych aktywów oraz działalności nabywanego podmiotu w celu oceny, czy nabycie może zostać zakwalifikowane jako nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Jeżeli tego rodzaju nabycie nie zostaje zakwalifikowane jako nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa, wówczas transakcja nie jest traktowana jako połączenie jednostek. Niekiedy koszt poniesiony na nabycie podmiotu jest alokowany pomiędzy, dające się wydzielić, aktywa i zobowiązania na bazie ich względnych wartości godziwych na moment nabycia. W związku z tym nie jest rozpoznawana wartość firmy oraz nie powstają rezerwy ani aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W przeciwnym wypadku nabycie jest traktowane jako połączenie jednostek.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

(f) Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za poprzedni rok finansowy. Grupa zastosowała następujące zmiany do istniejących MSSF oraz interpretacje Komitetu ds. Interpretacji MSSF, obowiązujące dla rocznych okresów rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2013:

- Poprawki do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*: Prezentacja Innych Całkowitych Dochodów
- Poprawki do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy – Pożyczki rządowe – Zmiany do MSSF 1*
- Poprawki do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych – Zmiany do MSSF*
- Poprawki do MSR 12 *Podatek dochodowy: Podatek odroczone: Realizacja Aktywów*
- MSSF 13 *Wycena według wartości godziwej*
- Poprawki do MSR 19 *Świadczenia pracownicze*
- KIMSF 20 *Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej*
- Coroczne zmiany MSSF (opublikowane w maju 2012):
 - MSR 1 – *Doprecyzowanie wymagań dotyczących danych porównawczych*
 - MSR 16 – *Klasyfikacja sprzętu przeznaczonego do serwisowania*
 - MSR 32 – *Skutki podatkowe podziału zysku oraz kosztów transakcji kapitałowych pomiędzy posiadaczy instrumentów kapitałowych*
 - MSR 34 – *Sprawozdawczość śródroczna – sumy aktywów i zobowiązań segmentowych*

Przyjęcie powyższych nowych standardów oraz poprawek nie miało wpływu na sytuację finansową Grupy.

Spółka nie przyjęła innych standardów, interpretacji oraz poprawek, które zostały wydane, ale jeszcze nie obowiązują. Zastosowanie MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, zmienionego MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe, MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, zmienionego MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych, MSSF 12 Ujawnianie udziałów w innych jednostkach zostało, zgodnie z zezwoleniem, przesunięte do roku 2014. Zgodnie z wstępną oceną zastosowanie MSSF 10, MSSF 12, zmienionego MSR 27 oraz zmienionego MSR 28 nie powinno mieć wpływu na obecne inwestycje Grupy.

Zastosowanie MSSF 11 wpłynie na sytuację finansową Grupy w związku z koniecznością wyeliminowania konsolidacji metodą proporcjonalną udziałów w Ronson IS sp. z o.o. i Ronson IS sp. z o.o. Sp. k. . W związku z zastosowaniem nowego standardu udziały w tych jednostkach będą konsolidowane metodą praw własności.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości

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

(a) Waluty obce

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

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

Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

(b) Przychody

Na przychody ze sprzedaży składają się:

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania lokalu mieszkalnego zostały przeniesione na kupującego (tj. po podpisaniu przez kupującego protokołu odbioru technicznego i przekazaniu mu kluczy do lokalu mieszkalnego), pod warunkiem, że Grupa uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie budynku.

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

(c) Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne

Inne niż pochodne instrumenty finansowe Grupy obejmują udzielone pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, depozyty, inne krótkoterminowe aktywa finansowe, kredyty i pożyczki, oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania. Aktywa finansowe są początkowo ujmowane w wartości godziwej powiększonej o, w przypadku aktywów innych niż wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, koszty bezpośrednio związane z transakcją.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(c) Instrumenty finansowe (cd.)

Instrument finansowy jest ujmowany, jeśli Grupa staje się stroną umowy danego instrumentu finansowego. Aktywa finansowe zostają wyłączone z bilansu, jeśli wynikające z umowy prawa Grupy do przepływów pieniężnych z tytułu aktywów finansowych wygasną lub, jeśli Grupa przeniesie aktywa finansowe, nie zachowując nad nimi (lub związanymi z nimi ryzykami i korzyściami) kontroli. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży składnika aktywów finansowych są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, tj. w dniu, w którym Grupa zobowiązuje się do kupna lub sprzedaży aktywa. Zobowiązania finansowe przestają być wykazywane w bilansie, jeśli zobowiązania te wygasną, zostaną wypełnione lub umorzone.

Kredyty w rachunkach bieżących, płatne na żądanie, stanowiące integralną część zarządzania środkami pieniężnymi Grupy stanowią część środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazanych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne klasyfikowane są do jednej z następujących kategorii:

Kategoria	Pozycja Sprawozdania z Sytuacji Finansowej	Sposób wyceny
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Według wartości godziwej, zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Pożyczki udzielone i należności	Krótkoterminowe depozyty bankowe zabezpieczające	Według zamortyzowanego kosztu
	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Według zamortyzowanego kosztu
	Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym	Według zamortyzowanego kosztu
	Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	Według zamortyzowanego kosztu
Pozostałe zobowiązania finansowe	Obligacje ze zmienną stopą procentową	Według zamortyzowanego kosztu
	Obligacje o zmiennej stopie	Według zamortyzowanego kosztu
	Pożyczki od podmiotów niepowiązanych	Według zamortyzowanego kosztu
	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	Według zamortyzowanego kosztu
	Zobowiązania z tyt. kredytów	Według zamortyzowanego kosztu

Pożyczki i należności

Pożyczki i należności są instrumentami finansowymi innymi niż instrumenty pochodne o stałych lub zdefiniowanych płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Są one klasyfikowane jako aktywa obrotowe, chyba, że termin ich zapadalności przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki i należności o terminie zapadalności dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego są klasyfikowane jako aktywa trwałe. Po początkowym ujęciu, pożyczki i należności są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej po pomniejszeniu o odpisy z tytułu utraty wartości. Zyski i straty wynikające z wyłączenia z bilansu pożyczek i należności oraz z tytułu utraty ich wartości, jak również amortyzacji, ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe wyceniane są według metody zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(d) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Ujęcie i wycena

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

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

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

(ii) Amortyzacja

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

Przewidywany okres użytkowania poszczególnych istotnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi od 2 do 40 lat. Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu amortyzowane są przez krótszy z okresów: umowy leasingu lub użytkowania środka trwałego. Grunty nie są amortyzowane.

W przypadku, gdy odrębne i istotne części określonego składnika rzeczowych aktywów trwałych mają różny przewidywany okres użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki (istotne komponenty) aktywów.

Poprawność stosowanych metod amortyzacji, okresów użytkowania oraz wartości rezydualnych środków trwałych jest corocznie weryfikowana na dzień bilansowy i w razie potrzeby korygowana od początku roku obrotowego.

(e) Leasing

Leasing finansowy – zasady rachunkowości u leasingobiorcy

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(f) Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej, która uwzględnia warunki rynkowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały. Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia. Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania. W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

(g) Zapasy lokali mieszkalnych

Na zapasy składają się projekty deweloperskie związane z realizacją wielorodzinnych budynków mieszkalnych dla klientów indywidualnych. Zapasy wycenia się po cenie nabycia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje koszty poniesione w związku z budową projektu.

Koszty związane z budową projektów ujmowane jako zapas lokali:

- koszty poniesione na realizację projektu lub fazy projektu, który nie jest w stanie zdatnym do sprzedaży (produkcja w toku),
- koszty poniesione w odniesieniu do niesprzedanych lokali, a związanych z projektem lub fazą projektu gotową do sprzedaży (wyroby gotowe).

Koszty budowy projektu obejmują:

- a) grunty lub prawo wieczystego użytkowania,
- b) koszty budowy dla generalnego wykonawcy inwestycji mieszkaniowej,
- c) koszty planowania i projektowania,
- d) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatek od nieruchomości, poniesione w okresie realizacji projektu,
- e) koszty finansowania w zakresie bezpośrednio związanym z realizacją projektu (zob. istotne zasady rachunkowości (1)),
- f) opłaty na rzecz specjalistów związane z realizacją projektu,
- g) koszty ogólne budowy oraz inne koszty pośrednie.

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

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(h) Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności są wyceniane według zamortyzowanego kosztu pomniejszonego o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

(i) Kapitały

(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.

(j) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, gdy występują obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Wartość bilansowa aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości jest osobno poddawana ocenie. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Wszystkie odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli odwrócenie to może być obiektywnie przypisane do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu są odwracane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

(ii) Aktywa niefinansowe

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

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

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

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

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(k) Rezerwy

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

(l) Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego związane z wytworzeniem składnika zapasów, których przygotowanie do użytkowania bądź sprzedaży wymaga znacznego okresu czasu, są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia tych aktywów (w tym również koszty odsetkowe związane z emisją obligacji). Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów sprawozdaniu. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki wyliczone przy użyciu efektywnej stopy procentowej poniesione przez jednostkę w związku z pozyskaniem finansowania zewnętrznego.

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

(m) Podatek dochodowy

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

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

(n) Zysk na akcję

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

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(o) Udzielone opcje na akcje

Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

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

Transakcje rozliczane w gotówce

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

(p) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Na potrzeby skonsolidowanego 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.

(q) Świadczenia na rzecz pracowników

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

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

(r) Udział we wspólnym przedsięwzięciu

Grupa posiada udział we własności we wspólnym przedsięwzięciu, w którym wspólnicy na podstawie umowy sprawują kontrolę nad działalnością spółki. Udział Grupy we wspólnych przedsięwzięciach jest ujmowany metodą konsolidacji proporcjonalnej, zgodnie z którą proporcjonalny udział w aktywach, zobowiązaniach, przychodach i kosztach wspólnego przedsięwzięcia jest ujmowany, pozycja po pozycji, łącznie z podobnymi pozycjami w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Sprawozdanie finansowe wspólnego przedsięwzięcia jest przygotowywane dla tego samego okresu obrachunkowego co dla spółki dominującej. Przed włączeniem danych finansowych wspólnego przedsięwzięcia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia tych danych do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę.

Dokonywane są odpowiednie korekty w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy mające na celu eliminację udziału Grupy w saldach wewnątrzgrupowych, przychodach, kosztach i niezrealizowanych zyskach i stratach powstałych w wyniku transakcji pomiędzy Grupą a wspólnym przedsięwzięciem. Straty wynikające z transakcji są ujmowane gdy tylko istnieją przesłanki wskazujące na to, że nastąpiło zmniejszenie wartości netto możliwej do uzyskania aktywów obrotowych albo gdy nastąpiła trwała utrata wartości. Udział Grupy we wspólnych przedsięwzięciach jest ujmowany metodą konsolidacji proporcjonalnej, do momentu, w którym Grupa przestaje mieć wspólną kontrolę na wspólnym przedsięwzięciem. W przypadku utraty wspólnej kontroli, pod warunkiem że wspólne przedsięwzięcie nie staje się spółką zależną ani stowarzyszoną, Grupa rozpoznaje wartość inwestycji w wartości godziwej. Wszelkie różnice pomiędzy wartością bilansową byłego wspólnego przedsięwzięcia przed utratą kontroli i wartością godziwą pozostałej inwestycji i wpływami ze zbycia udziału, ujmowane są jako zysk lub strata. Jeżeli Grupa w dalszym ciągu posiada znaczący wpływ na jednostkę jest ona ujmowana jako jednostka stowarzyszona.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości, co do interpretacji wersja angielska raportu rocznego jest obowiązująca

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(s) Wartość godziwa

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartości godziwe instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu są ujawnione w notach 35 i 36.

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

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

Główny lub najkorzystniejszy rynek musi być dostępny dla Grupy.

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

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

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

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

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

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

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4. Standardy, które zostały opublikowane, ale nie obowiązują

Następujące standardy, zmiany oraz interpretacje zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie są obowiązujące na dzień 31 grudnia 2013 roku i nie zostały zastosowane przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 *Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena* oraz kolejne poprawki - data wejścia w życie została przesunięta przez IASB, nowa data nie została wyznaczona.
- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka postanowiła stosować Standard dla okresów rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2014 roku. MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka postanowiła stosować Standard dla okresów rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2014 roku,
- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka postanowiła stosować Standard dla okresów rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2014 roku,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 *Przepisy przejściowe* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka postanowiła stosować Standard dla okresów rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2014 roku,
- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Spółka postanowiła stosować Standard dla okresów rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2014 roku,
- Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające* zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 *Jednostki inwestycyjne* (opublikowane dnia 31 października 2012 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku, KIMSF 21 *Oplaty publiczne* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do KIMSF 21 *Oplaty publiczne* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2014 – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE,
- Poprawki do MSR 36 *Dodatkowe ujawnienia w zakresie wartości odzyskiwalnej w odniesieniu do aktywów niefinansowych* (opublikowane dnia 29 maja 2013 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Poprawki do MSR 39 *Nowacja instrumentów pochodnych a kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń* (opublikowane dnia 27 czerwca 2013 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Poprawki do MSR 19 *Programy określonych świadczeń: składki pracowników* (opublikowane dnia 21 listopada 2013 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE,
- Coroczne zmiany MSSF 2010-2012 – poszczególne poprawki mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się od dnia 1 lipca 2014 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE,
- Coroczne zmiany MSSF 2011-2013 – poszczególne poprawki mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się od dnia 1 lipca 2014 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 14 *dotyczący działalności o regulowanych cenach* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2016 roku - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE,

Spółka nigdy nie przyjęła innych standardów, interpretacji oraz poprawek, które zostały wydane, ale jeszcze nie obowiązują.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości, co do interpretacji wersja angielska raportu rocznego jest obowiązująca

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5. Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały zdefiniowane jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu projektu (mieszkania, domy). Ponadto, dla dwóch konkretnych aktywów sprawozdanie według segmentów działalności sporządzono w oparciu o rodzaj przychodu, jakim jest przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej.

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

Wyniki segmentu, aktywa oraz zobowiązania, zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisane straty za rok obrotowy zawierają koszty siedziby Spółki, aktywa nieprzypisane obejmują przede wszystkim nieprzydzielone środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz aktywo i rezerwę z tytułu podatku dochodowego. Nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz obligacje o zmiennym oprocentowaniu.

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

w tysiącach złotych

Na dzień 31 grudnia 2013

	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Aktywa segmentu	375,915	40,161	9,840	133,607	-	75,327	2,585	60,301	7,688	-	705,424
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,032	49,032
Razem aktywa	375,915	40,161	9,840	133,607	-	75,327	2,585	60,301	7,688	49,032	754,456
Zobowiązania segmentu	117,041	9,774	-	24,737	-	588	-	1,279	-	-	153,419
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133,968	133,968
Razem zobowiązania	117,041	9,774	-	24,737	-	588	-	1,279	-	133,968	287,387

w tysiącach złotych

Na dzień 31 grudnia 2012

	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Razem
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Aktywa segmentu	420,313	48,260	8,279	102,388	-	82,118	2,520	70,380	7,659	-	741,917
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,602	44,602
Razem aktywa	420,313	48,260	8,279	102,388	-	82,118	2,520	70,380	7,659	44,602	786,519
Zobowiązania segmentu	181,446	11,451	-	17,514	-	821	1	10,716	-	-	221,949
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104,802	104,802
Razem zobowiązania	181,446	11,451	-	17,514	-	821	1	10,716	-	104,802	326,751

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5. Sprawozdawczość według segmentów działalności (c.d.)

	Za rok zakończony 2013 roku										Razem
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	166,153	9,974	772	9,321	-	8,809	-	11,996	-	-	207,025
Wynik segmentu	35,809	(828)	1,203	(900)	-	(575)	(4)	301	(4)	-	35,002
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,266)	(16,266)
Wynik działalności operacyjnej	35,809	(828)	1,203	(900)	-	(575)	(4)	301	(4)	(16,266)	18,736
Przychody finansowe netto	(533)	(22)	-	108	-	32	-	12	-	(1,092)	(1,495)
Wynik przed opodatkowaniem	35,276	(850)	1,203	(792)	-	(543)	(4)	313	(4)	(17,358)	17,241
Podatek dochodowy											1,181
Zysk netto okresu											18,422
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	713	713

	Za rok zakończony 2012 roku										Razem
	Warszawa			Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	
	Mieszkania	Domy	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy		
Przychody	159,132	9,863	583	5,117	-	17,689	-	6,375	-	-	198,759
Wynik segmentu	48,281	(4,697)	(697)	(796)	-	763	(4)	56	(4)	-	42,902
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,623)	(16,623)
Wynik działalności operacyjnej	48,281	(4,697)	(697)	(796)	-	763	(4)	56	(4)	(16,623)	26,279
Przychody finansowe netto	199	(1)	-	42	-	33	(1)	5	-	1,715	1,992
Wynik przed opodatkowaniem	48,480	(4,698)	(697)	(754)	-	796	(5)	61	(4)	(14,908)	28,271
Podatek dochodowy											3,040
Zysk netto okresu											31,311
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	692	692
Przychody											

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6. Przychody

Za rok zakończony dnia 31 grudnia <i>w tysiącach złotych</i>	2013	2012
Gemini II	45,395	68,655
Verdis I+II	40,481	29,166
Sakura I+II	62,410	42,853
Impressio I	8,809	17,689
Constans	9,974	8,106
Naturalis I+II+III	17,759	9,165
Imaginarium II+III	47	8,162
Panoramika I	11,996	6,375
Chilli I+II	9,276	4,221
Nautica I+II	60	1,662
Galileo	45	896
Gardenia	-	683
Other	773	1,126
Przychody razem	207,025	198,759

7. Koszt własny sprzedaży

Za rok zakończony dnia 31 grudnia <i>w tysiącach złotych</i>	2013	2012
Gemini II	27,618	40,155
Verdis I+II	28,343	18,707
Sakura I+II	53,006	32,725
Impressio I	9,011	16,739
Constans	10,320	8,106
Naturalis I+II+III	15,555	7,870
Imaginarium II+III	37	6,089
Panoramika I	11,354	6,124
Chilli I+II	8,785	3,871
Nautica I+II	60	1,448
Galileo	29	591
Gardenia	-	680
Odpis aktualizujący	-	4,957
Pozostałe	342	290
Koszt własny sprzedaży razem	164,460	148,352

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

8. Koszty sprzedaży i marketingu

Za rok zakończony dnia 31 grudnia w tysiącach złotych	2013	2012
Koszty reklamy	5,308	5,265
Koszty pośrednictwa	1,100	417
Pozostałe	413	518
Koszty sprzedaży i marketingu razem	6,821	6,200

9. Koszty administracyjne

Za rok zakończony dnia 31 grudnia w tysiącach złotych	Nota	2013	2012
Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	10	11,152	11,053
Usługi obce		2,632	2,610
Zużycie materiałów i energii		674	612
Amortyzacja		627	745
Podatki i opłaty		176	178
Pozostałe		644	774
Koszty administracyjne razem		15,905	15,972

10. Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników

Za rok zakończony dnia 31 grudnia w tysiącach złotych	2013	2012
Wynagrodzenia	9,590	9,687
Ubezpieczenia społeczne oraz pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	1,562	1,366
Razem koszty wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników	11,152	11,053
Średnia liczba zatrudnionych (*)	66	60

(*) Wszyscy pracownicy zatrudnieni są na terytorium Polski

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11. Pozostałe koszty

Za rok zakończony dnia 31 grudnia w tysiącach złotych	2013	2012
Koszty utrzymania niesprzedanych mieszkań	1,621	702
Koszty napraw gwarancyjnych	314	623
Koszty kar umownych i odszkodowań	68	223
Podatki od czynności cywilnoprawnych i inne składki	100	109
Odpis aktualizujący należności ⁽¹⁾	36	10
Koszty badań rynkowych dot. nowych projektów	56	138
Pozostałe	413	148
Pozostałe koszty razem	2,608	1,953

(1) Dodatkowe informacje zawarto w nocie 21.

12. Pozostałe przychody

Za rok zakończony dnia 31 grudnia w tysiącach złotych	2013	2012
Przychody z tytułu kar umownych i odszkodowań	159	179
Przychody z czynszów z niesprzedanych mieszkań	192	554
Zysk netto ze sprzedaży rzeczowych środków trwałych	152	177
Pozostałe	228	57
Pozostałe przychody razem	731	967

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

13. Przychody i koszty finansowe

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 <i>w tysiącach złotych</i>	Razem	Kwota skapitalizowana	Ujęte w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów
Odsetki od udzielonych pożyczek	759	-	759
Odsetki od lokat bankowych	1,247	136	1,111
Pozostałe przychody finansowe	6	-	6
Przychody finansowe	2,012	136	1,876
Odsetki od zobowiązań finansowych wycenianych wg zamortyzowanego kosztu	(13,935)	(11,831)	(2,104)
Ujemne różnice kursowe	(6)	-	(6)
Prowizje i opłaty	(3,264)	(2,048)	(1,216)
Pozostałe koszty finansowe	(45)	-	(45)
Koszty finansowe	(17,250)	(13,879)	(3,371)
Wynik operacji finansowych netto	(15,238)	(13,743)	(1,495)
Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 <i>W tysiącach złotych</i>	Razem	Kwota skapitalizowana	Ujęte w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów
Odsetki od udzielonych pożyczek	331	-	331
Odsetki od lokat bankowych	3,013	193	2,820
Dodatnie różnice kursowe	1	-	1
Pozostałe	281	-	281
Przychody finansowe	3,626	193	3,433
Odsetki od zobowiązań finansowych wycenianych	(18,070)	(16,994)	(1,076)
Ujemne różnice kursowe	(12)	-	(12)
Prowizje i opłaty	(1,785)	(1,536)	(249)
Pozostałe koszty finansowe	(104)	-	(104)
Koszty finansowe	(19,971)	(18,530)	(1,441)
Wynik operacji finansowych netto	(16,345)	(18,337)	1,992

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

14. Podatek dochodowy

Za rok zakończony dnia 31 grudnia <i>w tysiącach złotych</i>	2013	2012
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	72	63
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(5)	(2,369)
Bieżący podatek dochodowy razem	67	(2,306)
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(8,118)	5,825
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	6,870	(6,559)
Odroczony podatek dochodowy razem	(1,248)	(734)
Podatek dochodowy (korzyść) razem	(1,181)	(3,040)
Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej		
Za rok zakończony dnia 31 grudnia <i>w tysiącach złotych</i>	2013	2012
Zysk netto za rok	18,422	31,311
Podatek dochodowy (korzyść) razem	(1,181)	(3,040)
Zysk przed opodatkowaniem	17,241	28,271
Podatek dochodowy zgodnie ze stawką obowiązującą w Polsce (19%)	3,276	5,371
Efekt podatkowy:		
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(5)	(2,369)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	67	29
Zmiana stanu nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego w Polsce	(1,910)	8,223
Korzyści podatkowe związane z restrukturyzacją Grupy	(3,017)	(14,655)
Pozostałe różnice	745	698
Podatek dochodowy (korzyść) za okres	(1,181)	(3,040)
Efektywna stopa podatkowa	- 6.85%	-10.75%

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

15. Rzeczowe aktywa trwałe

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013	Samochody	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
<i>W tysiącach złotych</i>				
Wartość brutto				
Saldo na dzień 1 stycznia	1,108	1,703	8,551	11,362
Zwiększenia	405	43	265	713
Przeniesienie z zapasów	-	-	1,030	1,030
Zmniejszenia	(215)	(132)	(1,201)	(1,548)
Saldo zamknięcia	1,298	1,614	8,645	11,557
Umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości				
Saldo na dzień 1 stycznia	811	735	1,156	2,702
Amortyzacja za okres	87	228	312	627
Zmniejszenia	(200)	(74)	(768)	(1,042)
Saldo zamknięcia	698	889	700	2,287
Wartość netto				
Saldo na dzień 1 stycznia	297	968	7,395	8,660
Saldo zamknięcia	600	725	7,945	9,270
Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012				
<i>W tysiącach złotych</i>				
Wartość brutto				
Saldo na dzień 1 stycznia	1,097	1,767	8,575	11,439
Zwiększenia	94	429	169	692
Zmniejszenia	-	-	366	366
Saldo zamknięcia	(83)	(493)	(559)	(1,135)
Wartość brutto	1,108	1,703	8,551	11,362
Umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości				
Saldo na dzień 1 stycznia	733	783	974	2,490
Amortyzacja za okres	161	364	220	745
Zmniejszenia	(83)	(412)	(38)	(533)
Saldo zamknięcia	811	735	1,156	2,702
Wartość netto				
Saldo na dzień 1 stycznia	364	984	7,601	8,949
Saldo zamknięcia	297	968	7,395	8,660

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości

W latach zakończonych 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku Grupa nie dokonała odpisów z tytułu trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

16. Nieruchomości inwestycyjne

Za rok zakończony dnia 31 grudnia <i>w tysiącach złotych</i>	2013	2012
Saldo na dzień 1 stycznia	8,279	9,249
Przeniesione z zapasów	787	-
Zmiany wartości godziwej w ciągu roku	774	(970)
Saldo na dzień 31 grudnia. w tym:	9,840	8,279
<i>Koszt nabycia</i>	<i>4,434</i>	<i>3,647</i>
<i>Korekta wartości godziwej</i>	<i>5,406</i>	<i>4,632</i>

Na dzień 31 grudnia 2013 nieruchomości inwestycyjne obejmowały nieruchomość utrzymywaną w celu czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu oraz wzrostu wartości, które jednocześnie nie były zajmowane przez Grupę. Na nieruchomości inwestycyjne składały się:

- (i) grunt położony w Warszawie (przy ulicy Gwiaździstej 71) oraz budynek biurowy o całkowitej powierzchni użytkowej 1.318 m² usytuowany na tym gruncie, wynajmowane osobom trzecim głównie na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia – („Bielany IP”),
- (ii) dwa lokale komercyjne położone w Warszawie (przy Alei KEN – w budynku Gemini I) o całkowitej łącznej powierzchni użytkowej 178 m², wynajmowane osobom trzecim na czas nieokreślony – („Ursynów IP”).

Nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2013 oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku przez Zarząd. Nieruchomości inwestycyjne zostały także wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę, posiadającego odpowiednie uprawnienia, na podstawie aktualnych cen z aktywnego rynku. Obydwie wyceny dały porównywalne rezultaty.

Nieruchomość inwestycyjna na Bielanych (Bielany IP) została wyceniona metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy założeniu rocznej stopy dyskontowej równej 8% (w sześcioletnim okresie objętym prognozą) oraz końcowej stopy kapitalizacji równej 6.0%, miesięcznej stawki czynszu na poziomie 35 złotych/m² oraz długoterminowego stanu pustostanów równego 10.0%. Założenia na koniec roku 2012 były następujące: roczna stopa dyskontowa 9.0%, stopa dyskontowa wartości rezydualnej 7.0%, miesięczny czynsz w wysokości 38 złote/m² oraz długookresowa stopa pustostanów na poziomie 10.0%.

Nieruchomość inwestycyjna na Ursynowie (Ursynów IP) została wyceniona na podstawie ostatnich porównywalnych transakcji dotyczących sprzedaży podobnych lokali w projektach Gemini I oraz II.

Wartość godziwa zakończonej nieruchomości inwestycyjnej została ustalona jako wartość rynkowa w zgodzie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (IVS – International Valuation Standards) ustalonymi przez IVSC (International Valuation Standards Committee). Wyceny sporządzono przy założeniu braku zadłużenia przez niezależnego rzeczoznawcę posiadającego niezbędne uprawnienia i doświadczenie na lokalnym rynku oraz w obszarze nieruchomości inwestycyjnych.

Zakładając wykorzystanie przy wycenie na dzień 31 grudnia 2013 roku stopy dyskontowej wyższej o 100 punktów bazowych wartość nieruchomości byłaby o 13% niższa (na dzień 31 grudnia 2012: 12% niższa), a kapitał Spółki przypadający akcjonariuszom spadłby o 1.3 miliona złotych (na dzień 31 grudnia 2012 roku o 1.0 milion złotych).

Ciągłe wahania na rynkach finansowych powodują niestabilność i niepewność na światowych rynkach kapitałowych i rynkach nieruchomości. Rynek nieruchomości cechuje niski poziom płynności oraz obniżona ilość transakcji, co jest przyczyną braku pewności, co do poziomu cen oraz czynników rynkowych. W rezultacie wyceny nieruchomości są obciążone znaczną niepewnością i mogą ulegać szybkim zmianom ze względu na panujące warunki rynkowe. Nieruchomości są aktualnie wynajmowane.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

17. Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym

Poniższa tabela prezentuje ruchy na pożyczkach udzielonych jednostkom niepowiązanym:

Za rok zakończony 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
Saldo otwarcia	1,043	928
Pożyczki udzielone	627	-
Pożyczki spłacone	(300)	-
Odsetki naliczone/(spłata odsetek) od pożyczek bankowych, netto	102	115
Razem saldo zamknięcia	1,472	1,043
Saldo zamknięcia zawiera:		
Aktywa obrotowe	843	-
Aktywa trwałe	629	1,043
Razem saldo zamknięcia	1,472	1,043

Pożyczki zostały udzielone jednemu z udziałowców Ronson Espresso Sp. z o.o.. Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku pożyczki były oprocentowane, odpowiednio, według stałej stopy procentowej w wysokości 15% oraz według zmiennej stopy procentowej w wysokości 12.2% (zmienna stopa procentowa jest naliczana na podstawie najbardziej aktualnej stopy procentowej naliczanej przez bank od kredytów budowlanych Grupy powiększonej o 7%. Stopa procentowa jest aktualizowana na początku każdego kwartału).

W celu zabezpieczenia spłaty pożyczki Spółka utrzymuje zastaw na udziałach pożyczkobiorcy w Ronson Espresso Sp. z o.o., jak również na części pożyczek udzielonych przez pożyczkobiorcę na rzecz Ronson Espresso Sp. z o.o.

18. Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym

Poniższa tabela prezentuje ruchy na pożyczkach udzielonych jednostkom powiązanym:

Za rok zakończony 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
Saldo otwarcia	7,704	-
Pożyczki udzielone	250	7,488
Pożyczki spłacone	(75)	-
Odsetki naliczone/(spłata odsetek) od pożyczek bankowych, netto	657	216
Razem saldo zamknięcia	8,536	7,704
Saldo zamknięcia zawiera:		
Aktywa obrotowe	-	-
Aktywa trwałe	8,536	7,704
Razem saldo zamknięcia	8,536	7,704

Pożyczki te zostały udzielone na rzecz wspólnego przedsięwzięcia (Ronson IS sp. z o.o. sp.k., utworzonej w ciągu 2012 roku). Termin ich zapadalności przypada na 2017 rok. Na dzień 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2013 roku pożyczki były oprocentowane zmienną stopą procentową w wysokości, odpowiednio, 9.2% oraz 8.6% (zmienna stopa procentowa jest naliczana na podstawie najbardziej aktualnej stopy procentowej naliczanej przez bank od kredytów budowlanych Grupy powiększonej o 2% i aktualizowanej na początku każdego roku kalendarzowego).

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości, co do interpretacji wersja angielska raportu rocznego jest obowiązująca

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

19. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

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

<i>W tysiącach złotych</i>	Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia 2013	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2013
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	21,613	(6,870)	14,743
Odsetki naliczone	2,881	2,145	5,026
Naliczone koszty okresu	225	(46)	179
Pozostałe	454	-	454
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	25,173	(4,771)	20,402
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	22,797	(6,433)	16,364
Naliczone odsetki	640	243	883
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	880	147	1,027
Pozostałe	588	24	612
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	24,905	(6,019)	18,886
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz nota 14)		(1,248)	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	25,173		20,402
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	24,905		18,886
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(13,375)		(7,932)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	11,798		12,470
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	11,530		10,954

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego (cd.)**

<i>W tysiącach złotych</i>	Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia 2012	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2012
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Niewykorzystane straty podatkowe	15,054	6,559	21,613
Odsetki naliczone	740	2,141	2,881
Naliczone koszty okresu	280	(55)	225
Pozostałe	454	-	454
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	16,528	8,645	25,173
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	15,045	7,752	22,797
Naliczone odsetki	300	340	640
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1,064	(184)	880
Pozostałe	585	3	588
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	16,994	7,911	24,905
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz nota 14)		(734)	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	16,528		25,173
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16,994		24,905
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(10,685)		(13,375)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	5,843		11,798
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	6,309		11,530

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania wygasają w następujących okresach:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2013
2014	1,766
2015	5,400
2016	4,541
2017	2,482
2018	554
Po roku 2018	-
Aktywo z tytułu podatku odroczonego wynikające z niewykorzystanych strat podatkowych razem	14,743

Nierozpoznane rezerwy z tytułu podatku odroczonego

Nie występują nierozpoznane rezerwy z tytułu podatku odroczonego.

Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego

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

Spółka nie tworzy na poziomie skonsolidowanym pełnego aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kontekście dokonanej restrukturyzacji, ponieważ jego realizacja jest niepewna.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości, co do interpretacji wersja angielska raportu rocznego jest obowiązująca

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Aktywa oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (c.d.)

Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego

Oceniając możliwości realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego, Zarząd bierze pod uwagę prawdopodobieństwo realizacji części lub całości aktywów z tytułu podatku odroczonego. Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego jest uzależniona od poziomu dochodów do opodatkowania osiągniętych w okresie, w których różnice przejściowe będą możliwe do odliczenia. Dokonując oceny Zarząd bierze pod uwagę wykorzystanie rezerwy z tytułu podatku odroczonego, prognozowane przyszłe dochody do opodatkowania oraz strategię podatkową. Aby w całości zrealizować aktywa z tytułu podatku odroczonego (przed dokonaniem kompensaty z rezerwą z tytułu podatku odroczonego) Grupa powinna osiągnąć dochód podatkowy w wysokości około 107,379 tysięcy złotych. Bazując na historycznym poziomie dochodów do opodatkowania oraz prognozach dotyczących przyszłych dochodów do opodatkowania w okresach, w których aktywa z tytułu podatku odroczonego mogą podlegać odliczeniu, Zarząd Spółki wyraża przekonanie, że osiągnięcie przez Grupę korzyści wynikających z realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego jest prawdopodobne. Kwota aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego uznana za możliwą do zrealizowania, może ulec zmniejszeniu w przyszłości, jeśli poziom prognozowanego dochodu do opodatkowania będzie niższy w okresie, w którym straty podatkowe z lat ubiegłych mogą być wykorzystane. Wartość możliwych do wykorzystania aktywów z tytułu podatku odroczonego może ulec zmniejszeniu w najbliższym czasie, jeżeli wartość przyszłych dochodów podlegających opodatkowaniu zostanie obniżona.

Straty podatkowe w Polsce mogą zostać rozliczone w okresie 5 kolejnych lat podatkowych po ich powstaniu, z tym że w danym roku nie można odliczyć więcej niż 50% strat z poszczególnych wcześniejszych lat. W Holandii straty podatkowe można wykorzystać w ciągu 9 lat następujących po okresie, w którym powstały.

Zmiany w nierozpoznanych aktywach z tytułu podatku odroczonego

Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego w Polsce

	Saldo na dzień 1 stycznia 2012	Wygasa straty podatkowe	Zwiększenia/ (Realizacje)	Saldo na dzień 31 grudnia 2012	Wygasa straty podatkowe	Zwiększenia/ (Realizacje)	Saldo na dzień 31 grudnia 2013
<i>w tysiącach złotych</i>							
Straty podatkowe	2,363	(3,083)	8,223	7,503	(355)	(1,910)	5,238
Razem	2,363	(3,083)	8,223	7,503	(355)	(1,910)	5,238

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania

Na dzień 31 grudnia	2013			2012		
	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem
<i>w tysiącach złotych</i>						
Niewykorzystane straty za 2008 r.	-	-	-	14,563	388	14,951
Niewykorzystane straty za 2009 r.	5,690	5,799	11,489	11,715	11,605	23,320
Niewykorzystane straty za 2010 r.	25,361	11,475	36,836	37,129	16,538	53,667
Niewykorzystane straty za 2011 r.	24,228	7,746	31,974	32,450	8,030	40,480
Niewykorzystane straty za 2012 r.	16,482	2,147	18,629	17,893	2,930	20,823
Niewykorzystane straty za 2013 r.	5,834	404	6,238	-	-	-
Razem niewykorzystane straty podatkowe	77,595	27,571	105,166	113,750	39,491	153,241

Ponadto Spółka nie rozpoznaje aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stratach podatkowych w Holandii. Szacuje się, że zagregowane straty podatkowe w Holandii możliwe do wykorzystania na dzień 31 grudnia 2013 roku wynoszą 1,509 tysięcy euro (2012: 1,851 tysięcy euro).

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20. Zapasy

Trwająca niestabilność rynków finansowych powoduje chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i nieruchomości. Niski poziom płynności na rynku nieruchomości oraz znaczny spadek liczby transakcji doprowadziły do trudności w ustaleniu odpowiedniego poziomu cen. W efekcie, poziomy cen mogą ulegać gwałtownie zmianom w związku z bieżącymi warunkami rynkowymi.

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013:

	Bilans otwarcia 1 stycznia 2013	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2013
<i>W tysiącach złotych</i>				
Wydatki związane z zakupem gruntu	369,211	(21,377)	3,411	351,245
Koszty prac budowlanych	64,598	(67,883)	90,226	86,941
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20,300	(3,095)	7,238	24,443
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	69,839	(5,835)	13,743	77,747
Pozostałe	3,144	(1,406)	2,302	4,040
Produkcja w toku	527,092	(99,596)	116,920	544,416

	Bilans otwarcia 1 stycznia 2013	Przeniesione do nieruchomości i urządzeń	Przeniesione do nieruchomości inwestycyjnych	Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2013
<i>W tysiącach złotych</i>						
Wyroby gotowe	142,557	(1,030)	(787)	99,596	(163,897)	76,439

	Bilans otwarcia 1 stycznia 2013	Odpis aktualizujący rozpoznany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia 31 grudnia 2013
		Zwiększenia	Wykorzystanie	
<i>W tysiącach złotych</i>				
Odpis aktualizujący	(1,569)	-	1,044	(525)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	668,080			620,330

(1) Koszty finansowania zewnętrznego kapitalizowane są do zapasów według średniej efektywnej stopy kapitalizacji 8.6%.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20. Zapasy (c. d.)

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012:

	Bilans otwarcia 1 stycznia 2012	Przeniesione do wyrobów gotowych	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2012
<i>W tysiącach złotych</i>					
Wydatki związane z zakupem gruntu	399,143	(84)	(51,210)	21,362	369,211
Koszty prac budowlanych	104,839	(246)	(175,180)	135,185	64,598
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	21,872	(10)	(7,454)	5,892	20,300
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	61,438	(22)	(9,914)	18,337	69,839
Pozostałe	3,627	(4)	(4,360)	3,881	3,144
Produkcja w toku	590,919	(366)	(248,118)	184,657	527,092

	Bilans otwarcia 1 stycznia 2012	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2012
--	---------------------------------	----------------------------------	-------------	-----------------------------------

W tysiącach złotych

Wyroby gotowe	40,497	248,118	(146,058)	142,557
----------------------	---------------	----------------	------------------	----------------

	Bilans otwarcia 1 stycznia 2012	Odpis aktualizujący rozpoznany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		Bilans zamknięcia 31 grudnia 2013
		Zwiększenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(99)	(4,957)	3,487	(1,569)

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

631,317

668,080

(1) Koszty finansowania zewnętrznego kapitalizowane są do zapasów według średniej efektywnej stopy kapitalizacji 9.2%.

Odpis aktualizujący wartość zapasów:

Spółka oceniła wewnętrznie wartość sprzedaży netto zapasów i pomniejszyła wycenę bilansową w przypadku, gdy wartość sprzedaży netto możliwa do uzyskania była niższa od kosztu wytworzenia. W związku z sytuacją na rynku nieruchomości, na którym Grupa prowadzi działalność, w latach zakończonych 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012 Grupa w sposób szczególnie konserwatywny podeszła do analizy zapasów pod kątem ich wyceny do wartości możliwej do uzyskania. W wyniku tego przeglądu Grupa nie dokonała odpisu z tytułu aktualizacji wyceny zapasów w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 dokonała odpisu na kwotę 4,957 tysięcy złotych. Wartość ta została ujęta jako część kosztu własnego sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Zarząd przeanalizował potencjalną utratę wartości zapasów oddzielnie dla każdego projektu w oparciu o prognozowane zyski. Do kalkulacji odzyskiwanej wartości netto Spółka zastosowała średnią efektywną stopę kapitalizacji.

Wycena zapasów jest następująca:

Na dzień 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
W koszcie wytworzenia	615,255	652,768
W wartości sprzedaży netto	5,075	15,312
Zapasy razem	620,330	668,080

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości, co do interpretacji wersja angielska raportu rocznego jest obowiązująca

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20. Zapasy (c. d.)

Szczegóły dotyczące zobowiązań warunkowych w stosunku do generalnych wykonawców z tytułu usług budowlanych opisano w nocie 37.

Szczegóły dotyczące wartości bilansowej zapasów użytych do zabezpieczenia kredytów bankowych oraz obligacji o zmiennym oprocentowaniu serii C opisano w nocie 28.

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i przedpłaty

Na dzień 31 grudnia	2013	2012
<i>w tysiącach złotych</i>		
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	4,361	4,774
Należności z tytułu dostaw i usług	3,393	2,884
Rozliczenia międzyokresowe	1,334	1,464
Zaliczki na zakup gruntu	28,939	21,539
Razem	38,027	30,661

Na dzień 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012 Grupa nie utworzyła odpisu na nieściągalne należności.

W latach zakończonych 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012 Grupa odpisała nieodzyskiwalne należności ujęte w pozycji „należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i przedpłaty” w kwotach odpowiednio: 36 oraz 10 tysięcy złotych.

22. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
Depozyty zabezpieczające spłatę odsetek od kredytów udzielonych Grupie	768	2,097
Pozostałe depozyty zabezpieczające	500	847
Razem krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczone	1,268	2,944

Stopa procentowa dla tych depozytów waha się w przedziale od 2% do 2.5% w ujęciu rocznym.

Informacje dotyczące wartości godziwej zabezpieczających krótkoterminowych depozytów bankowych - patrz nota 35.

Informacje dotyczące zastawów na krótkoterminowych depozytach bankowych – patrz nota 30.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

23. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Regulacje obowiązujące od 9 kwietnia 2012 roku nakładają na deweloperów mieszkaniowych działających w Polsce obowiązek utworzenia rachunku Escrow dla klientów zakupujących mieszkania w czasie trwania prac budowlanych. Zgodnie z tymi regulacjami kwoty zapłacone przez klientów muszą być bezpośrednio wpłacane na rachunek Escrow, zaś deweloper jest upoważniony do ich wypłacenia po spełnieniu określonych warunków, związanych głównie z postępem prac budowlanych lub w momencie przekazania własności mieszkania na rzecz klienta.

Dopóki pieniądze znajdują się na rachunku Escrow, Spółka nie jest upoważniona do otrzymywania korzyści, ani do rozporządzania w żaden sposób środkami pieniężnymi ulokowanymi na tym rachunku.

Obowiązek ten odnosi się wyłącznie do nowych projektów oferowanych do sprzedaży od dnia 9 kwietnia 2012 roku. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka posiada trzy projekty (Chilli III, Impressio II oraz Tamka), które podlegają nowym regulacjom. Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka nie posiadała projektów podlegających nowym regulacjom.

24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Na dzień 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
Środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie	24,211	16,429
Krótkoterminowe depozyty	27,993	28,499
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52,204	44,928

Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych naliczane są na podstawie zmiennej stopy procentowej opartej na dziennej stopie depozytowej banku. Na dzień 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012 Grupa utrzymywała depozyty w kwotach odpowiednio 17,990 tysięcy złotych oraz 12,588 tysięcy złotych, natomiast stopy oprocentowania tych depozytów zawierały się w przedziałach, odpowiednio: 2% - 2.8% oraz 2% - 4.3%. Termin wymagalności krótkoterminowych depozytów wynosi od jednego dnia do trzech miesięcy i zależy od zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne. Na dzień 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012 stopa procentowa dla krótkoterminowych depozytów zawierała się w przedziale, odpowiednio: 2%-2.8% oraz 4% - 4.4%. Informacje dotyczące wartości godziwej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, patrz nota 35. Informacje dotyczące zastawów na rachunkach bankowych, patrz nota 30.

25. Kapitał własny

1) Kapitał akcyjny

Kapitał docelowy Spółki składa się z 800,000,000 akcji o wartości nominalnej 0.02 euro każda. Liczba wyemitowanych akcji zwykłych na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniosła 272,360,000 akcji (na dzień 31 grudnia 2012 roku 272,360,000 akcji). Liczba wyemitowanych akcji jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane.

Nie występują ograniczenia odnośnie do wypłaty dywidendy. Potencjalne przyszłe dywidendy zostaną ustalone i wypłacone zgodnie z Holenderskimi Standardami Rachunkowości.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

25. Kapitał własny (cd.)

2) Dywidenda

Dnia 27 czerwca 2013 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zaakceptowało propozycję ustalenia dywidendy za rok obrotowy 2012 w kwocie ogólnej 8,170,800 złotych, czyli 0.03 złotych za akcję zwykłą w gotówce. Dzień dywidendy został ustalony na 1 sierpnia 2013 roku, a dzień wypłaty dywidendy na 20 sierpnia 2013 roku.

26. Akcjonariusze mniejszościowi

Zmiany w akcjonariacie mniejszościowym w latach zakończonych 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012 roku zostały zaprezentowane poniżej:

Na dzień 31 grudnia w tysiącach złotych	2013	2012
Saldo otwarcia	3,910	4,254
Zakup dodatkowych udziałów w jednostce zależnej ⁽¹⁾	(1,423)	-
Całkowity zysk (strata) przypadający/a akcjonariuszom mniejszościowym	(604)	(344)
Saldo zamknięcia	1,883	3,910

(1) Dnia 18 grudnia 2013 roku Grupa nabyła dodatkowe 13.6% udziałów w spółce Ronson Espresso Sp. z o.o. za 2,950 tysięcy złotych w gotówce. W wyniku tej transakcji Spółka zwiększyła swój udział do 82%. Na dzień 17 grudnia 2013 roku, przed transakcją, łączna wartość księgowa akcji przypadających akcjonariuszom mniejszościowym wynosiła 3,306 tysięcy złotych. W wyniku transakcji kapitał własny przypadający akcjonariuszom mniejszościowym zmniejszył się o 1,423 tysiące złotych, a pozostała kwota 1,527 tysięcy złotych została zaprezentowana jako ruch w zyskach zatrzymanych.

27. Zysk netto na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję jest obliczany poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym. Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję jest obliczany poprzez podzielenie zysku netto przez sumę rocznej średnioważonej liczby akcji zwykłych i średnioważonej liczby akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane w celu wymiany instrumentów rozważających na akcje zwykłe.

Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowa):

Na dzień 31 grudnia	2013	2012
Zysk netto przypadający właścicielom jednostki dominującej (w tysiącach złotych)	19,026	31,655
Saldo na początek okresu	272,360,000	272,360,000
Średnioważona liczba akcji zwykłych	272,360,000	272,360,000
Podstawowy zysk na akcję	0.070	0.116

Od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne transakcje związane z akcjami Spółki.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

28. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Na dzień 31 grudnia		2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>			
	<i>Nota</i>		
Obligacje o zmiennej stopie procentowej	29	119,366	88,413
Zabezpieczone kredyty bankowe	30	41,978	105,212
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	31	11,192	13,932
Zobowiązania razem		172,536	207,557

Informacje na temat umownych warunków oprocentowanych pożyczek i kredytów zaciągniętych przez Grupę zostały przedstawione poniżej. Więcej informacji na temat ekspozycji Grupy na ryzyko stopy procentowej oraz ryzyko walutowe - patrz nota 39.

Zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2013 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kapitał	Naliczone odsetki	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje o zmiennej stopie procentowej seria A	PLN	Wibor 6M + 4.25%	2014	5,000	70	(65)	5,005
Obligacje o zmiennej stopie procentowej seria C	PLN	Wibor 6M + 3.75%	2017	83,500	221	(1,944)	81,777
Obligacje o zmiennej stopie procentowej seria D	PLN	Wibor 6M + 4.55%	2016	23,550	70	(519)	23,101
Obligacje o zmiennej stopie procentowej seria E	PLN	Wibor 6M + 4.55%	2016	9,250	311	(78)	9,483
Razem (obligacje o zmiennej stopie procentowej)				121,300	672	(2,606)	119,366
Kredyty bankowe	PLN	Wibor 1M + marża bankowa	2014	6,557	-	(37)	6,520
Kredyty bankowe	PLN	Wibor 3M + marża bankowa	2014	7,994	-	(64)	7,930
Kredyty bankowe	PLN	Wibor 3M + marża bankowa	2015	28,352	-	(824)	27,528
Razem (kredyty bankowe)				42,903	-	(925)	41,978
Pożyczki od partnerów we współkontrolowanych jednostkach	PLN	8.6% ⁽¹⁾	2017	7,663	872	-	8,535
Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych udzielone jednostkom zależnym	PLN	7.2% ⁽²⁾	2016	1,924	733	-	2,657
Razem (jednostki niepowiązane)				9,587	1,605	-	11,192
Razem				173,790	2,277	(3,531)	172,536

(1) Odsetki naliczane na podstawie najbardziej aktualnej stopy procentowej naliczanej przez bank od kredytów budowlanych Grupy powiększonej o 2% i aktualizowane na początku każdego roku kalendarzowego.

(2) Odsetki naliczane na podstawie najbardziej aktualnej stopy procentowej naliczanej przez bank od kredytów budowlanych Grupy powiększonej o 2% i aktualizowane na początku każdego kwartału.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości, co do interpretacji wersja angielska raportu rocznego jest obowiązująca

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

28. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (cd.)

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2012 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kapitał	Naliczone odsetki	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje o zmiennej stopie procentowej seria A	PLN	Wibor 6M + 4.25%	2014	51,340	942	(437)	51,845
Obligacje o zmiennej stopie procentowej seria B	PLN	Wibor 6M + 4.95%	2014	36,160	715	(307)	36,568
Razem (obligacje o zmiennej stopie procentowej)				87,500	1,657	(744)	88,413
Kredyty bankowe	PLN	Wibor 1M + marża bankowa	2013	10,001	-	(64)	9,937
Kredyty bankowe	PLN	Wibor 3M + marża bankowa	2013	55,515	134	(270)	55,379
Kredyty bankowe	PLN	Wibor 1M + marża bankowa	2014	12,698	3	(252)	12,449
Kredyty bankowe	PLN	Wibor 3M + marża bankowa	2014	10,021	-	(33)	9,988
Kredyty bankowe	PLN	Wibor 1M + marża bankowa	2015	5,572	-	(217)	5,355
Kredyty bankowe	PLN	Wibor 3M + marża bankowa	2015	12,257	-	(153)	12,104
Razem (kredyty bankowe)				106,064	137	(989)	105,212
Pożyczki od partnerów we wspólnokontrolowanych jednostkach	PLN	9.2% ⁽¹⁾	2017	7,488	216	-	7,704
Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych udzielone jednostkom zależnym	PLN	9.3% ⁽²⁾	2016	5,245	983	-	6,228
Razem (jednostki niepowiązane)				12,733	1,199	-	13,932
Razem				206,297	2,993	(1,733)	207,557

- (1) Odsetki naliczane na podstawie najbardziej aktualnej stopy procentowej naliczanej przez bank od kredytów budowlanych Grupy powiększonej o 2% i aktualizowane na początku każdego roku kalendarzowego.
- (2) Odsetki naliczane na podstawie najbardziej aktualnej stopy procentowej naliczanej przez bank od kredytów budowlanych Grupy powiększonej o 2% i aktualizowane na początku każdego kwartału.

Wartość bilansowa aktywów zabezpieczających otrzymane kredyty bankowe oraz obligacje o zmiennym oprocentowaniu serii C:

Na dzień 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
Zapasy	350,925	338,837
Pozostałe	16,306	-
Wartość bilansowa aktywów zabezpieczających	367,231	338,837
Razem kredyty i pożyczki	123,755	105,212

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości, co do interpretacji wersja angielska raportu rocznego jest obowiązująca

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29. Obligacje o zmiennym oprocentowaniu

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji o zmiennym oprocentowaniu:

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
Bilans otwarcia	88,413	87,847
Wykup obligacji (serii A i B)	(82,500)	-
Wpływy z obligacji (serii C, D i E)	116,300	-
Koszty emisji	(2,978)	-
Zamortyzowane koszty emisji	1,116	576
Naliczone odsetki	8,352	8,262
Odsetki spłacone	(9,337)	(8,272)
Bilans zamknięcia	119,366	88,413
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	5,607	1,657
Zobowiązania długoterminowe	113,759	86,756
Bilans zamknięcia	119,366	88,413

Na dzień 31.12.2013 i 31.12.2012 wszystkie kowenanty dla obligacji o zmiennym oprocentowaniu były spełnione.

Seria A i B:

W kwietniu 2011 roku Spółka wyemitowała 5,134 obligacji serii A oraz 3,616 obligacji serii B, o nominalnej wartości 10 tysięcy złotych każda. Dnia 14 czerwca 2013 roku Spółka nabyła 4,634 obligacji serii A oraz 2,050 obligacji serii B, umarzając w ten sposób obligacje na łączną kwotę 66,840 tysięcy złotych. Dnia 18 października 2013 roku Spółka wykupiła 1,566 pozostałych obligacji serii B wykorzystując prawo do wcześniejszego wykupu. Termin zapadalności pozostałych 500 obligacji o zmiennym oprocentowaniu serii A przypada na dzień 14 kwietnia 2014 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o stawkę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych i marżę w wysokości 4.25%.

Seria C i D:

Dnia 14 czerwca 2013 roku Spółka wyemitowała 83,500 obligacji serii C oraz 23,550 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 107,050 tysięcy złotych. Wartość nominalna jednej obligacji jest równa cenie emisyjnej i wynosi 1 tysiąc złotych. Obligacje serii C zostaną wykupione dnia 14 czerwca 2017 roku, natomiast obligacje serii D zostaną wykupione dnia 14 czerwca 2016 roku. Wykup każdej obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej obligacji. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o stawkę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych i marżę, odpowiednio, 3.75% oraz 4.55%.

Terminy płatności odsetek są półroczne i przypadają w czerwcu i w grudniu. Warunki emisji obligacji przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy przed dniem 14 czerwca 2017 roku (obligacje serii C) lub dniem 14 czerwca 2016 roku (obligacje serii B) w przypadku zaistnienia zdarzeń określonych w warunkach emisji obligacji danej serii, w tym niezachowanie wskaźników finansowych na określonym poziomie, ograniczenia dot. inwestycji w nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym statusie oraz ograniczenia dotyczące zawierania transakcji z podmiotami powiązаныmi. Obligacje serii D są obligacjami niezabezpieczonymi, natomiast obligacje serii C są zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 100,200 tysięcy złotych ustanowioną przez podmioty zależne Spółki. Ponadto stosunek wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie do wartości nominalnej wyemitowanych obligacji nie powinien spaść poniżej 90%.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29. Obligacje o zmiennym oprocentowaniu

Seria E:

Dnia 15 lipca 2013 roku Spółka wyemitowała 9,250 obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 9,250 tysięcy złotych. Wartość nominalna jednej obligacji jest równa cenie emisyjnej i wynosi 1 tysiąc złotych. Obligacje serii E zostaną wykupione dnia 15 lipca 2016 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o stawkę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych i marżę w wysokości 4.55%. Terminy płatności odsetek są półroczne i przypadają w styczniu i w lipcu. Warunki emisji obligacji przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy przed dniem wykupu 15 lipca 2016 w przypadku zaistnienia zdarzeń określonych w warunkach emisji obligacji danej serii, w tym niezachowanie wskaźników finansowych na określonym poziomie, ograniczenia dotyczące inwestycji w nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym statusie oraz ograniczenia dotyczące zawierania transakcji z podmiotami powiązanymi.

Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii C, D oraz E:

Na podstawie warunków dotyczących obligacji w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „wskaźnik” lub „wskaźnik zadłużenia netto”). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 60%, jednakże jeśli podczas okresu sprawozdawczego Spółka wypłaci dywidendę lub przeprowadzi wykup akcji własnych wskaźnik nie powinien przekroczyć 50%.

Dług netto – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową kredytów i pożyczek pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych oraz krótkoterminowych depozytów bankowych – zabezpieczonych.

Kapitał – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów przypadających na akcjonariuszy jednostki dominującej pomniejszoną o wartość aktywów niematerialnych (z wyłączeniem wszystkich aktywów finansowych i należności), w tym w szczególności (i) wartości niematerialne i prawne, wartość firmy oraz (ii) aktywa stanowiące odroczony podatek dochodowy zmniejszone o wartość rezerw utworzonych z tytułu podatku odroczonego, jednakże, zakładając, że saldo tych dwóch wartości jest dodatnie. Jeśli saldo aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujemne, korekta, o której mowa w punkcie (ii), powinna wynosić zero.

Okres sprawozdawczy – rozpoczyna się od drugiego kwartału 2013 roku – oznacza to kwartalny okres sprawozdawczy, w odniesieniu do którego wskaźnik zadłużenia netto dla Grupy będzie testowany, podczas gdy „okres sprawozdawczy” oznacza pojedynczy okres sprawozdawczy, to znaczy każdy kwartał kalendarzowy.

Poniższa tabela przedstawia wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	31 grudnia 2013
<i>W tysiącach złotych</i>	
Dług netto	119,064
Kapitał	463,670
Wskaźnik zadłużenia netto	25.7%

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

30. Zabezpieczone kredyty bankowe

Poniższa tabela przedstawia ruchy na zabezpieczonych kredytach bankowych:

Za rok zakończony 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
Saldo otwarcia	105,212	117,711
Otrzymane kredyty bankowe	27,428	36,750
Spłaty kredytów bankowych	(90,589)	(48,442)
Opłaty bankowe	(990)	(1,426)
Rozliczenie opłat bankowych	1,054	778
Odsetki naliczone/zapłacone netto	(137)	(159)
Saldo zamknięcia	41,978	105,212
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	14,450	65,319
Zobowiązania długoterminowe	27,528	39,893
Saldo zamknięcia	41,978	105,212

Szczegółowe informacje dotyczące niewykorzystanych kredytów bankowych ujęto w nocie 37.

Kowenanty dotyczące zabezpieczonych kredytów bankowych:

Na dzień 31 grudnia 2013 oraz 2012 roku Spółka nie naruszyła żadnego kowenantu dotyczącego kredytów, co naraziłoby Spółkę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty kredytów. Ponadto, Spółce udało się przedłużyć wszystkie wygasające kredyty.

Ustanowiono następujące zabezpieczenia dla kredytów bankowych:

- Hipoteki zwykle oraz hipoteki kaucyjne na zapasach (nieruchomości), patrz nota 28;
- Zastaw na rachunku bankowym zaprezentowany w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty do wysokości kwot/rat wymagalnych w wysokości odpowiednio: 9,953 tysięcy oraz 10,147 tysięcy złotych na dzień 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012
- Depozyty zabezpieczające płatności odsetek od kredytów, patrz nota 22;
- Cesja wierzytelności wynikających z umów ubezpieczeniowych i z umów z klientami;
- Umowa podporządkowania pożyczek od jednostek powiązanych;
- Weksle "in blanco" z deklaracją wekslową do wysokości kwoty pożyczki wraz z odsetkami, wystawione przez poszczególne spółki Grupy;
- Zaliczki na wypłatę dywidendy przez pożyczkobiorcę do momentu pełnej spłaty zadłużenia są niedozwolone.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

31. Pożyczki od jednostek niepowiązanych

Poniższa tabela przedstawia ruchy w kredytach od jednostek niepowiązanych:

Za rok zakończony 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
Saldo otwarcia	13,932	5,726
Wpływy z otrzymanych pożyczek	1,193	7,488
Spłaty pożyczek	(4,339)	-
Spłaty odsetek	(589)	-
Odsetki naliczone	995	718
Saldo zamknięcia	11,192	13,932
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	-	-
Zobowiązania długoterminowe	11,192	13,932
Saldo zamknięcia	11,192	13,932

Szczegółowe informacje ujęto w nocie 28.

32. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	19,212	18,305
Gwarancje na roboty budowlane ⁽¹⁾	4,694	4,603
Rozliczenia międzyokresowe kosztów- bierne	6,180	12,222
Podatek od wartości dodanej (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	807	1,503
Pozostałe zobowiązania	1,835	1,457
Razem	32,728	38,090

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

(1) Część długoterminowa gwarancji na roboty budowlane jest prezentowana w zobowiązaniach długoterminowych.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

33. Zaliczki otrzymane

Zaliczki otrzymane obejmują zaliczki wpłacone przez klientów na poczet budowy mieszkań (odroczone przychody) i dotyczą następujących projektów:

Na dzień 31 grudnia	2013	2012
<i>w tysiącach złotych</i>		
Gemini II	112	27,401
Verdis I+II	10,832	15,379
Verdis III	1,636	-
Sakura I+II	1,715	9,874
Sakura III	1,773	-
Espresso I	40,477	9,081
Espresso II	1,715	-
Naturalis I+II+III	1,016	4,211
Panoramika I	777	1,000
Młody Grunwald I	7,109	550
Constans	2,138	203
Impressio I	94	101
Impressio II	67	-
Chilli II	85	593
Tamka	861	-
Other	158	99
Razem	70,565	68,492

Szczegóły dotyczące należności warunkowych wynikających z podpisanych umów z klientami - patrz nota 37.

34. Rezerwy

W roku zakończonym dnia 31 grudnia	2013	2012
<i>w tysiącach złotych</i>		
Stan na początek roku	231	261
Zwiększenie/zmniejszenie	(30)	(30)
Stan na koniec roku	201	231

Na dzień 31 grudnia 2013 roku rezerwy obejmowały przewidywane koszty napraw gwarancyjnych w kwocie 201 tysięcy złotych, natomiast na dzień 31 grudnia 2012 roku rezerwa z tego tytułu wynosiła 231 tysięcy złotych.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

35. Oszacowanie wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych

Wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań wraz z ich wartością bilansową ujętą w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentuje poniższa tabela:

w tysiącach złotych	Kategoria	Nota	Stan na 31 grudnia 2013	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki udzielone i należności	21	32,332	32,332
Krótkoterminowe depozyty bankowe - zabezpieczające	Pożyczki udzielone i należności	22	1,268	1,261
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym	Pożyczki udzielone i należności	17	1,472	1,216
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	Pożyczki udzielone i należności	18	8,536	8,128
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Pożyczki udzielone i należności	23	515	515
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	24	52,204	52,204
Zobowiązania:				
Obligacje o zmiennej stopie procentowej	Pozostałe zobowiązania finansowe	28	119,366	119,274
Zabezpieczone kredyty bankowe	Pozostałe zobowiązania finansowe	28	41,978	42,000
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	Pozostałe zobowiązania finansowe	28	11,192	10,503
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	Pozostałe zobowiązania finansowe	32	31,921	31,921
Nierozpoznany zysk				88

w tysiącach złotych	Kategoria	Nota	Stan na 31 grudnia 2012	
			Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki udzielone i należności	21	24,423	24,423
Krótkoterminowe depozyty bankowe - zabezpieczające	Pożyczki udzielone i należności	22	2,944	2,928
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym	Pożyczki udzielone i należności	17	1,043	1,072
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	Pożyczki udzielone i należności	18	7,704	7,364
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	24	44,928	44,928
Zobowiązania:				
Obligacje o zmiennej stopie procentowej	Pozostałe zobowiązania finansowe	28	88,413	89,177
Zabezpieczone kredyty bankowe	Pozostałe zobowiązania finansowe	28	105,212	105,051
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	Pozostałe zobowiązania finansowe	28	13,932	13,152
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	Pozostałe zobowiązania finansowe	32	36,587	36,587
Nierozpoznany zysk				(150)

Oszacowanie wartości godziwej

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

- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe: wartość bilansowa tych instrumentów finansowych odpowiada wartości godziwej ze względu na ich szybką zapadalność;
- Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające: wartość godziwa jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu stopy procentowej dla podobnego instrumentu, o podobnym terminie zapadalności oferowanej przez bank, z którego usług korzysta Grupa.
- Kredyty i pożyczki: wartość godziwa jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu stopy procentowej dla podobnego instrumentu, o podobnym terminie zapadalności, oferowanej przez bank, z którego usług korzysta Grupa. Ryzyko związane ze spłatą na dzień 31 grudnia 2013 roku zostało określone jako nieznaczące.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości, co do interpretacji wersja angielska raportu rocznego jest obowiązująca

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

35. Oszacowanie wartości godziwej (c. d.)

Stopy procentowe wykorzystywane do oszacowania wartości godziwej

Stopy procentowe wykorzystywane do dyskontowania szacowanych przepływów pieniężnych (denominowanych w złotych) są ustalone przez jednostkę w oparciu o stawkę WIBOR na dzień 31 grudnia 2013 i 31 grudnia 2012 powiększoną o marżę, jak pokazano poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2013	2012
Pożyczki i kredyty	5.6%-7.3%	7.0%-9.0%
Krótkoterminowe depozyty bankowe - zabezpieczające	2.7%	4.1%

36. Kategorie pomiaru wartości godziwej

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

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

Ilościowe ujawnienia kategorii pomiaru dla aktywów i zobowiązań na dzień 31 grudnia 2013 roku:

W tysiącach złotych	Data wyceny	Pomiar wartości godziwej oparty na:		
		Cenach notowanych na aktywnym rynku (Poziom 1)	Obserwowalnych danych wejściowych (Poziom 2)	Nieobserwowalnych danych wejściowych (Poziom 3)
Aktywa wyceniane w wartości godziwej:				
Nieruchomości inwestycyjne	31-gru-13	-	-	9,840
Aktywa, których wartość godziwa jest ujawniana:				
Kredyty udzielone jednostkom niepowiązanym	31-gru-13	-	1,216	-
Kredyty udzielone jednostkom powiązanym	31-gru-13	-	8,128	-
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczone	31-gru-13	-	1,261	-
Zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana:				
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	31-gru-13	-	119,274	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	31-gru-13	-	42,000	-
Kredyty od jednostek niepowiązanych	31-gru-13	-	10,503	-

W 2013 roku nie było transferów pomiędzy poziomem 1 oraz poziomem 2.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

37. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania inwestycyjne wynikające z podpisanych umów:

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

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2013	2012
<i>w tysiącach złotych</i>		
Chilli III	4,471	-
Espresso I	1,941	25,514
Espresso II	25,047	-
Młody Grunwald I	1,811	24,995
Sakura III	19,515	-
Tamka	26,837	-
Verdis III	23,219	-
Chilli II	-	2,201
Naturalis III	-	2,972
Sakura II	-	4,206
Gemini II	-	1,916
Verdis I	-	1,668
Panoramika I	-	1,388
Naturalis I	-	491
Verdis II	-	13,889
Razem	102,841	79,240

Zobowiązania warunkowe:

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa nie miała zobowiązań warunkowych.

Zobowiązania inwestycyjne – zakup gruntu:

W czerwcu 2012 Grupa zawarła z osobami prywatnymi przedwstępną umowę zakupu gruntu o powierzchni 118,400 m² zlokalizowanego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jaśminowej. Zawarcie finalnej umowy zakupu i przeniesienie prawa własności nieruchomości przewidziane jest na pierwszą połowę 2014 roku. Ostateczna płatność wyniesie 62 miliony złotych.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

37. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe (cd.)

Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży:

Poniższa tabela przedstawia należne kwoty z tytułu podpisanych umów sprzedaży mieszkań w spółkach zależnych, tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych do 31 grudnia 2013 roku umów z klientami, po odliczeniu płatności otrzymanych przed datą bilansową, (które są prezentowane w skonsolidowanych sprawozdaniu finansowym jako zaliczki otrzymane).

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2013	2012
<i>w tysiącach złotych</i>		
Chilli I & II	568	1,430
Chilli III	413	-
Constans	969	1,831
Espresso I	13,316	16,950
Espresso II	6,937	-
Gemini II	640	8,663
Impressio I	335	1,458
Impressio II	358	-
Młody Grunwald I	10,629	5,868
Naturalis I, II & III	2,378	3,257
Panoramika I	2,058	1,864
Sakura I & II	4,902	12,002
Sakura III	7,546	-
Tamka	9,672	-
Verdis I & II	10,844	11,643
Verdis III	6,155	-
Razem	77,720	64,966

Niewykorzystane kredyty budowlane:

Poniższa tabela przedstawia listę linii kredytowych, które Spółka otworzyła podpisując z bankami umowy kredytowe w celu zabezpieczenia finansowania budowy bieżących projektów. Kwoty zaprezentowane w tabeli zawierają niewykorzystane części kredytu budowlanego przyznanego Spółce:

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
Espresso I	4,491	31,509
Espresso II	35,000	-
Sakura II	-	13,515
Sakura III	33,103	-
Sakura IV	28,025	-
Tamka	33,186	-
Impressio II	34,750	-
Moko	57,450	-
Młody Grunwald	-	17,752
Razem	226,005	62,776

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

38. Podmioty powiązane

Jednostka dominująca

Grupa przeprowadza transakcje ze spółkami zależnymi, dyrektorami i członkami Zarządu. Akcje Spółki posiadane są pośrednio przez dwóch największych akcjonariuszy, (1) Israel Theaters Ltd. oraz (2) U. Dori Group Ltd., każdy z nich posiada pośrednio po 39.8% udziałów oraz praw głosu. Głównymi akcjonariuszami Spółki są I.T.R. 2012 B.V., I.T.R. Dori B.V. oraz GE Real Estate CE Residential B.V (od listopada 2013 roku kontrolowane przez U. Dori Group Ltd. i I.T.R. 2012 B.V.) z udziałem w kapitale zakładowym Spółki w wysokości odpowiednio 32.1%, 32.1% oraz 15.3% na dzień 31 grudnia 2013 roku. Lista jednostek zależnych została przedstawiona w nocie 1(b).

Główne transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczą:

- transakcji z kluczowymi członkami kadry kierowniczej;
- pożyczek udzielonych jednostce współkontrolowanej;
- inne.

Otwarte salda z podmiotami powiązanymi na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku są niezabezpieczone, nieoprocentowane (z wyjątkiem pożyczki udzielonej jednostce współkontrolowanej – Ronson IS Sp. z o. o., Sp. k.), a ich rozliczenie dokonywane jest w formie gotówkowej. Grupa nie rozpoznała utraty wartości należności od podmiotów powiązanych w żadnym z powyższych okresów. To założenie jest przyjmowane w każdym roku na podstawie sytuacji finansowej podmiotów powiązanych oraz rynku, na którym operują. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych.

Transakcje z kluczowymi członkami kadry kierowniczej

Na dzień 31 grudnia 2013 roku, kluczowymi członkami kadry kierowniczej Spółki byli:

Shraga Weisman	- Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający
Tomasz Łapiński	- Członek Zarządu i Dyrektor Finansowy
Andrzej Gutowski	- Członek Zarządu i Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu
Israel Greidinger	- Członek Zarządu
Ronen Ashkenazi	- Członek Zarządu

Świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej

Z wyjątkiem opisanych poniżej, w latach zakończonych 31 grudnia 2013 i 31 grudnia 2012 nie wystąpiły dodatkowe świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej, włączając w to płatności w formie akcji. Wynagrodzenie członków kadry kierowniczej prezentuje się jak przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	1,534	1,562
Premia dla Zarządu	582	935
Podsuma - Pan Shraga Weisman	2,116	2,497
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	522	522
Premia dla Zarządu	131	211
Podsuma - Pan Tomasz Łapiński	653	733
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	311	311
Premia dla Zarządu	222	144
Podsuma - Pan Andrzej Gutowski	533	455
Razem	3,302	3,685

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

38. Podmioty powiązane (c.d.)

Pożyczki udzielone członkom Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiły pożyczki udzielone Członkom Zarządu.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do wynagrodzenia rocznego w wysokości 8,900 euro oraz wynagrodzenia w wysokości 1,500 euro za udział w każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej (750 euro w przypadku uczestnictwa telefonicznego). Przez większą część roku Rada Nadzorcza składała się z 6 członków, na dzień 31 grudnia 2013 roku Rada składa się z 5 członków. Dwóch Członków Rady Nadzorczej zrzekło się wynagrodzenia, w związku z czym nie otrzymali oni żadnego związanego z tym świadczenia. Łączna kwota wynagrodzeń należnych Członkom Rady Nadzorczej w 2013 roku wyniosła 281 tysięcy złotych (67 tysięcy euro; w 2012 roku: 242 tysiące złotych (58 tysięcy euro)).

Lokale mieszkalne zakupione przez kluczowych członków Zarządu

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku Grupa sprzedała jeden lokal mieszkalny wraz z miejscem parkingowym oraz piwnicą Panu Shradze Weismanowi za łączną kwotę (wylączając VAT) 890 tysięcy złotych. Transakcje te były przeprowadzone na warunkach rynkowych, w zgodzie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi. W roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku podobne transakcje nie miały miejsca.

Pożyczki udzielone jednostce współkontrolowanej

Pożyczki zostały udzielone jednostce współkontrolowanej – Ronson IS Sp. z o. o. Sp. k. (patrz nota 18).

Inne

W wyniku wymagań odnoszących się do U. Dori Group Ltd., jednego z głównych (bezpośrednio) udziałowców Spółki, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Dla samej Spółki, notowanej na warszawskiej giełdzie, której siedziba znajduje się w Holandii, tylko raport półroczny podlega przeglądowi. Spółka uzgodniła z U. Dori Group Ltd., że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną w pełni zrekompensowane Spółce. Dodatkowy przegląd został po raz pierwszy przeprowadzony za trzeci kwartał zakończony dnia 30 września 2012 roku. Zestawienie kosztów przeglądu audytorów zostało ujawnione w nocie 15 Jednostkowego sprawozdania finansowego.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

39. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Działalność Grupy jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko zmiany cen i ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Ogólny program zarządzania ryzykiem Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i ma za zadanie zminimalizowanie potencjalnie niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Grupy. Zarząd weryfikuje i tworzy zasady zarządzania ryzykiem, które zostały przedstawione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych wynikające ze wszystkich instrumentów finansowych. Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy oraz źródeł jej finansowania. Polityka Grupy zabraniała w trakcie lat zakończonych 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012 roku obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Grupy należą środki pieniężne, kredyty bankowe i obligacje. Podstawowym celem zastosowania powyższych instrumentów finansowych jest pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Grupy.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe definiowane jest jako ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę w sytuacji kiedy kontrahent lub druga strona transakcji nie spełni swoich umownych obowiązków. Do instrumentów finansowych, szczególnie narażonych na ryzyko kredytowe należą środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności. Grupa dokonuje znaczących płatności jako zabezpieczenie wstępnych umów dotyczących zakupu gruntu. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe powstające w związku z płatnościami tego typu poprzez rejestrowanie zaliczkowych spłat zobowiązań w rejestrze hipotecznym dla poszczególnych nieruchomości. Zarząd prowadzi politykę stałego monitorowania ryzyka kredytowego. Grupa nie spodziewa się aby jakkolwiek jej kontrahent nie był w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec Grupy. Wartość bilansowa aktywów finansowych odzwierciedla maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego było następujące:

Na dzień 31 grudnia	2013	2012
(c) w tysiącach złotych		
(d) Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4,727	4,348
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające	1,268	2,944
(e) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52,204	44,928
Razem	58,199	52,220

Grupa 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 Grupy. Koncentracja ryzyka kredytowego w zakresie należności handlowych jest ograniczona z uwagi na dużą liczbę klientów Grupy. Jakość kredytowa finansowych środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz depozytów krótkoterminowych może zostać oceniona w odniesieniu do zewnętrznych ratingów kredytowych:

w tysiącach złotych	Na dzień 31 grudnia 2013	Na dzień 31 grudnia 2012
Rating		
AAA	16	13
A	40,261	26,076
BBB	11,927	17,521
Brak informacji	-	1,318
Razem środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych oraz krótkoterminowe depozyty bankowe	52,204	44,928

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

39. Zarządzanie ryzykiem finansowym (c.d.)

Ryzyko rynkowe

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

(i) Ryzyko walutowe

Grupa jest narażona na ryzyko walutowe w związku z należnościami oraz zobowiązaniami wyrażonymi w walutach innych niż złoty polski w ograniczonym zakresie. Na dzień 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012 roku należności i zobowiązania handlowe wyrażone w walutach obcych były nieistotne.

(ii) Ryzyko zmiany cen

Narażenie Grupy na ryzyko zmian cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych nie istnieje, ponieważ Grupa nie posiadała inwestycji w papiery wartościowe na dzień 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012 roku.

(iii) Ryzyko zmiany stop procentowych

Pożyczki ze stałą stopą procentową zaciągnięte przez Grupę narażone są na ryzyko zmiany ich wartości godziwej w wyniku zmiany stóp procentowych. Pożyczki i kredyty ze zmienną stopą procentową narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Należności i zobowiązania krótkoterminowe nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności oznacza, że Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Polityka grupowa odnośnie do zarządzania płynnością zakłada, w miarę możliwości, posiadanie w każdym momencie odpowiedniej płynności do realizowania swoich zobowiązań w terminie ich wymagalności zarówno w normalnych, jak i nadzwyczajnych okolicznościach, bez narażania reputacji Grupy oraz niepotrzebnego ryzykowania strat.

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

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

39. Zarządzanie ryzykiem finansowym (c.d.)

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności

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

W tysiącach złotych	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	Na dzień 31 grudnia 2013				
				Do 6 miesięcy	Od 6 do 12 miesięcy	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	0.05%-0.2%	5,236	5,236	-	-	-	-
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające	22	1.5%-2.5%	1,268	1,268	-	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym	17	12.2% ⁽¹⁾	1,472	843	-	-	629	-
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	18	8.6% ⁽²⁾	8,536	-	-	-	8,536	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	Wibor + 0.1%-0.5%	46,968	46,968	-	-	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	28	Wibor + marża bankowa	41,978	157	14,293	27,528	-	-
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	28	7.2%-8.6% ⁽³⁾	11,192	-	-	-	11,192	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	28	Wibor 6M + 3.75%-4.95%	119,366	5,005	-	-	114,361	-

(1) Stopa procentowa wyznaczana na podstawie najbardziej aktualnej stopy procentowej naliczanej przez bank od kredytów budowlanych Grupy powiększonej o 7%, aktualizowana na początku każdego kwartału.

(2) Stopa procentowa wyznaczana na podstawie najbardziej aktualnej stopy procentowej naliczanej przez bank od kredytów budowlanych Grupy powiększonej o 2%, aktualizowana na początku roku kalendarzowego.

(3) Stopa procentowa wyznaczana na podstawie najbardziej aktualnej stopy procentowej naliczanej przez bank od kredytów budowlanych Grupy powiększonej o 2%, aktualizowana na początku każdego roku kalendarzowego/kwartału.

W tysiącach złotych	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	Na dzień 31 grudnia 2012				
				Do 6 miesięcy	Od 6 do 12 miesięcy	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	0.05%-0.3%	3,841	3,841	-	-	-	-
Pożyczki dla jednostek niepowiązanych	17	13.50%	1,043	-	-	1,043	-	-
Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające	22	2.5%-4.5%	2,944	2,944	-	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	18	9.2% ⁽¹⁾	7,704	-	-	-	7,704	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	Wibor + 0.1%-0.5%	41,087	41,087	-	-	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	28	Wibor + marża bankowa	105,212	137	65,182	22,434	17,459	-
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	28	9.3% ⁽²⁾	13,932	-	-	-	13,932	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	28	Wibor 6M + 4.25%-4.95%	88,413	1,657	-	86,756	-	-

(1) Stopa procentowa wyznaczana na podstawie najbardziej aktualnej stopy procentowej naliczanej przez bank od kredytów budowlanych Grupy powiększonej o 2%, aktualizowana na początku każdego roku kalendarzowego.

(2) Stopa procentowa wyznaczana na podstawie najbardziej aktualnej stopy procentowej naliczanej przez bank od kredytów budowlanych Grupy powiększonej o 2%, aktualizowana na początku każdego roku kalendarzowego/kwartału.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

39. Zarządzanie ryzykiem finansowym (c.d.)

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności (c.d.)

Oszacowano, iż wzrost stóp procentowych o 1% spowodowałby zwiększenie (zmniejszenie) aktywów netto i sprawozdania z całkowitych dochodów w wartościach przedstawionych w tabeli poniżej. Analiza przeprowadzona za okres 12 miesięcy zakłada, że pozostałe czynniki pozostają bez zmian.

<i>w tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2013		Na dzień 31 grudnia 2012	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	190	(190)	162	(162)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową*	(575)	575	(688)	688
Razem	(385)	385	(526)	526
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	190	(190)	162	(162)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową *	(575)	575	(688)	688
Razem	(385)	385	(526)	526

* Grupa kapitalizuje koszty finansowe związane z kredytami i pożyczkami do wartości produkcji w toku. Koszty te są stopniowo ujmowane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów proporcjonalnie do liczby sprzedanych apartamentów. Przeprowadzona analiza zakłada, że jedna trzecia powstałych i skapitalizowanych kosztów finansowania w badanych okresie jest ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów proporcjonalnie do liczby sprzedanych mieszkań, a pozostała część kosztów jest ujęta w wartości w zapasów i zostanie rozpoznana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w przyszłych okresach.

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2013			
	Do roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania z tytułów kredytów bankowych i pożyczek	30,044	36,148	138,839	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	31,921	-	-	-
Razem	61,965	36,148	138,839	-
<i>w tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2012			
	Do roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania z tytułów kredytów bankowych i pożyczek	80,354	114,945	36,568	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	36,587	-	-	-
Razem	116,941	114,945	36,568	-

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

39. Zarządzanie ryzykiem finansowym (c.d.)

Ryzyko rynku nieruchomości

Zarząd Spółki jest zdania, że w porównaniu do innych krajów Unii Europejskiej, w tym rozwijających się krajów Centralnej i Wschodniej Europy, rynek mieszkaniowy w Polsce jest mniej nasycony, co jest źródłem wielu możliwości dla deweloperów. Jednakże polska gospodarka wciąż doświadcza wielu dynamicznych zmian, co sprawia, że może być bardziej podatna na wahania rynku. Takie warunki rynkowe stanowią istotny czynnik ryzyka zarówno dla Spółki jak i dla innych deweloperów, ponieważ proces realizacji inwestycji (obejmujący etapy, takie jak zakup gruntów, przygotowanie terenu do robót budowlanych, proces budowy, a także sprzedaż mieszkań) od jego rozpoczęcia do chwili zakończenia może trwać nawet kilka lat. Ważne jest, aby zrozumieć, że decyzje podejmowane przez Spółkę muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów, które to czynniki mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Spółki i jej potrzeby finansowe.

Kolejny istotny czynnik ryzyka związany jest z intensywnym rozwojem wielu polskich miast, z którym często wiąże się brak stabilności planów rozwoju, wywierający istotny wpływ na prawdopodobieństwo realizacji inwestycji w poszczególnych lokalizacjach zgodnie z pierwotnym założeniem. Często deweloperzy są zainteresowani nabyciem działek bez warunków zabudowy lub planu zagospodarowania przestrzennego, które pozwoliłyby na lepszy szacunek ostatecznej wartości działki. Zakup takiego gruntu jest korzystny z punktu widzenia ceny. Jednakże z drugiej strony może to zwiększyć finansowe i operacyjne ryzyko dewelopera. Ponadto zmiana planów rozwoju miasta może również wpłynąć na planowany rozwój i realizację infrastruktury użyteczności publicznej (w tym wody, gazu, kanalizacji i połączeń elektrycznych), co stanowi krytyczny czynnik dla Spółki i innych deweloperów. Jednakże dla większości działek pozyskano już warunki zagospodarowania, co znacząco zmniejsza ryzyko Spółki.

Inny czynnik ryzyka operacyjnego związany jest z samym procesem budowy. Spółka nie prowadzi działalności budowlanej, lecz współpracuje z generalnymi wykonawcami, którzy są odpowiedzialni za realizację inwestycji wraz z finalizacją projektu oraz uzyskaniem wszelkich zezwoleń niezbędnych do bezpiecznego korzystania z mieszkania. Kluczowymi kryteriami wyboru głównego wykonawcy są zarówno doświadczenie, profesjonalizm, czy kondycja finansowa kontrahenta, jak również polisa ubezpieczeniowa obejmująca wszelkie ryzyka związane z procesem budowy.

Ostatnie zawirowania na rynkach finansowych oraz związane z walutą euro na przestrzeni minionych lat doprowadziły do zmiany podejścia instytucji finansowych (banków) zarówno do deweloperów jak i klientów indywidualnych ubiegających się o kredyt hipoteczny. Ponieważ branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym nie tylko w momencie nabycia działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych.

Trwająca niestabilność rynków finansowych powoduje chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i nieruchomości. Niski poziom płynności na rynku nieruchomości oraz znaczny spadek liczby transakcji doprowadziły do trudności w ustaleniu odpowiedniego poziomu cen. W efekcie, poziomy cen mogą ulegać gwałtownie zmianom w związku z bieżącymi warunkami rynkowymi.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

40. Zarządzanie kapitałem

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

Warunki banków różnią się w zależności od umowy kredytowej, ale standardowo nie są związane bezpośrednio ze wskaźnikiem zadłużenia Spółki lecz z relacją kwoty kredytu do wartości hipoteki stanowiącej jego zabezpieczenie – zazwyczaj proporcja ta nie może przekraczać 50% lub 60%. Ponadto Spółka jest zobligowana do monitorowania swojego zadłużenia w związku z warunkami wynikającymi z emisji obligacji, które zakładają między innymi, że w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych. Wskaźnik nie powinien przekroczyć 60%, jednakże jeśli podczas okresu sprawozdawczego Spółka wypłaci dywidendę lub przeprowadzi wykup akcji własnych, wtedy Wskaźnik nie powinien przekroczyć 50% (szczegółowe informacje ujęto w nocie 29.)

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

Wskaźnik zadłużenia to stosunek zadłużenia netto do całkowitego kapitału własnego. Zadłużenie netto to łączne zadłużenie (w tym również „zadłużenie krótko- i długoterminowe” wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej) pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Wskaźnik dźwigni finansowej to stosunek zadłużenia netto do całkowitego kapitału zaangażowanego. Całkowity kapitał zaangażowany to „kapitał własny” wykazany w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej powiększony o zadłużenie netto finansujące aktywa operacyjne.

Wskaźniki zadłużenia i dźwigni finansowej na dzień 31 grudnia 2013 i 31 grudnia 2012 przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
Kredyty i pożyczki włączając część krótkoterminową	172,536	207,557
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(52,204)	(44,928)
Zadłużenie netto	120,332	162,629
Kapitał własny	467,069	459,768
Całkowity kapitał zaangażowany	587,401	622,397
Wskaźnik dźwigni finansowej	25.8%	35.4%
Wskaźnik zadłużenia	20.5%	26.1%

Na Spółkę oraz na jej spółki zależne nie są narzucone żadne wymagania kapitałowe. W ciągu roku nie wprowadzono żadnych zmian do podejścia Grupy w sprawie zarządzania ryzykiem kapitałowym.

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

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

41. Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Zapasy

Za rok zakończony dnia 31 grudnia <i>w tysiącach złotych</i>	2013	2012
Bilansowa zmiana stanu zapasów	47,750	(36,763)
Koszty finansowe netto skapitalizowane w wartości zapasów	13,743	18,337
Inwestycja w nowo skonsolidowanej jednostce zależnej	-	(4,957)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(787)	-
Zapasy przeniesione do środków trwałych	(1,030)	(366)
Zmiana stanu zapasów wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych	59,676	(23,749)

42. Zdarzenia w trakcie okresu

Dywidenda

Dnia 27 czerwca 2013 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdziło wypłatę dywidendy za rok finansowy 2012 o łącznej wartości 8,170,800 złotych, czyli 0.03 złotych za akcję zwykłą. Dzień dywidendy został ustalony na dzień 1 sierpnia 2013 roku, a wypłata dywidendy nastąpiła dnia 20 sierpnia 2013 roku.

Zakup gruntów

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 Spółka nie nabyła żadnych gruntów.

Kredyty bankowe

W okresie pomiędzy czerwcem i grudniem 2013 roku Spółka zawarła aneksy do umów kredytowych z Bankiem BZ WBK o łącznej wartości 39.7 miliona złotych, które zostały przyznane w celu refinansowania kosztów zakupu gruntów w ramach projektów w Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu i Szczecinie. W lipcu i grudniu Spółka spłaciła odpowiednio 11.4 miliona złotych i 2.0 miliony złotych redukując tym samym łączne zadłużenie z tytułu tych kredytów do 26.3 miliona złotych oraz uwalniając hipotekę dwóch projektów. Zgodnie z treścią aneksów podpisanych w grudniu 2013 roku termin spłaty kredytu w kwocie 18.3 miliona złotych został wydłużony do stycznia 2015 roku, a termin spłaty kredytu w kwocie 8 milionów złotych (dotyczącego projektu Tamka) został wydłużony do marca 2014 roku.

W sierpniu 2013 roku Spółka zawarła aneks do umowy kredytowej z Bankiem Millennium o łącznej wartości 8.8 miliona złotych. Zgodnie z podpisanym aneksem część gruntu o wartości 2.4 miliona złotych została spłacona, a termin spłaty pozostałej części kredytu (6.4 miliona złotych) został wydłużony do lipca 2014 roku.

W sierpniu 2013 roku Spółka zawarła umowę kredytu z Alior Bank S.A. dotyczącą projektu deweloperskiego przy ul. Magazynowej w Warszawie. Zgodnie z tą umową Alior Bank S.A. ma zapewnić finansowanie pokrycia kosztów budowy i częściowego pokrycia kosztów zakupu gruntu do kwoty 57.5 miliona złotych. Zgodnie z umową kredytu ostateczny termin spłaty przypada na dzień 31 maja 2016 roku.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

42. Zdarzenia w trakcie okresu (cd.)

Kredyty bankowe (cd.)

W listopadzie 2013 roku Spółka zawarła umowę kredytu z Bankiem BZ WBK S.A. dotyczącą projektu deweloperskiego Tamka w Warszawie. Zgodnie z umową kredytu BZ WBK S.A. ma refinansować wcześniej udzielony kredyt refinansujący koszt zakupu gruntu (w kwocie 8 milionów złotych), jak również pokryć koszty budowy do łącznej kwoty 41.2 miliona złotych (włączając refinansowane 8 milionów złotych). Zgodnie z umową kredytu ostateczny termin spłaty przypada na dzień 19 lutego 2017 roku.

W grudniu 2013 roku Spółka zawarła aneks do umowy kredytowej z Bankiem BZ WBK S.A. dotyczącej refinansowania kosztów zakupu gruntu dla projektu Młody Grunwald w Poznaniu. Zgodnie z tym aneksem kredyt został częściowo spłacony w kwocie 2.1 miliona złotych, a termin spłaty pozostałej części kredytu w wysokości 10 milionów złotych został wydłużony do stycznia 2015 roku. Jednocześnie Spółka i Bank BZ WBK S.A. postanowiły anulować kredyt budowlany, który początkowo miał zabezpieczyć finansowanie kosztów budowlanych.

W grudniu 2013 roku Spółka zawarła umowę kredytową dotyczącą kolejnych etapów projektu Sakura przy ul. Kłobuckiej w Warszawie. Zgodnie z umową kredytową Bank PEKAO S.A. zapewnia finansowanie w celu pokrycia kosztów budowy projektu do łącznej kwoty 61.13 milionów złotych. Ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 30 września 2016 roku.

W grudniu 2013 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Alior Bank S.A. dotyczącą projektu Impressio II we Wrocławiu. Zgodnie z tą umową Alior Bank S.A. zapewnia finansowanie w celu pokrycia kosztów budowlanych do łącznej kwoty 34.75 milionów złotych. Zgodnie z umową kredytową ostateczny termin spłaty został ustalony na dzień 19 grudnia 2016 roku.

Obligacje

Dnia 14 czerwca 2013 roku Spółka wyemitowała 83,500 obligacji serii C oraz 23,550 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 107,050 tysięcy złotych oraz wykupiła 4,634 obligacji serii A o wartości nominalnej 10 tysięcy złotych każda oraz 2,050 obligacji serii B, razem o łącznej wartości 66,840 tysięcy złotych.

Szczegółowe informacje ujęto w nocie 29.

Dnia 15 lipca 2013 roku Spółka wyemitowała 9,250 obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 9,250 tysięcy złotych. Wartość nominalna jednej obligacji jest równa cenie emisyjnej i wynosi 1 tysiąc złotych. Obligacje serii E zostaną wykupione dnia 15 lipca 2016 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o stawkę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych i marżę. Terminy płatności odsetek są półroczne i przypadają w styczniu i w lipcu. Warunki emisji obligacji przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy przed dniem wykupu 15 lipca 2016 w przypadku zaistnienia zdarzeń określonych w warunkach emisji obligacji danej serii, w tym niezachowanie wskaźników finansowych na określonym poziomie, ograniczenia dotyczące inwestycji w nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym statusie oraz ograniczenia dotyczące zawierania transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Dnia 18 października 2013 roku Spółka wykupiła 1,566 wszystkich pozostałych obligacji serii B wykorzystując prawo do ich wcześniejszego wykupu.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

42. Zdarzenia w trakcie okresu (c.d.)

Ukończone projekty

W maju 2013 roku Grupa ukończyła budowę projektu Sakura II, obejmującego 136 lokali, o łącznej powierzchni 8,300 m².

W lipcu 2013 roku Grupa ukończyła budowę projektu Chilli II, obejmującego 20 lokali, o łącznej powierzchni 1,600 m².

W sierpniu 2013 roku Grupa ukończyła budowę projektu Naturalis III, obejmującego 60 lokali, o łącznej powierzchni 3,400 m².

W grudniu 2013 roku Grupa ukończyła budowę projektu Verdis II, obejmującego 72 lokali, o łącznej powierzchni 4,900 m².

Rozpoczęcie nowych projektów

W czerwcu 2013 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Sakura III, proces budowlany rozpoczęto w październiku 2013 roku. Łącznie projekt obejmuje 145 lokali o łącznej powierzchni 7,300 m².

W czerwcu 2013 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Verdis III, proces budowlany rozpoczęto w październiku 2013 roku. Łącznie projekt obejmuje 146 lokali, o łącznej powierzchni 7,700 m².

W czerwcu 2013 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Espresso II, proces budowlany rozpoczęto w sierpniu 2013 roku. Łącznie projekt obejmuje 152 lokale o łącznej powierzchni 7,600 m².

We wrześniu 2013 roku Spółka rozpoczęła proces budowlany oraz sprzedaż w ramach projektu Chilli III. Łącznie obejmuje on 38 lokali o łącznej powierzchni 2,300 m².

We wrześniu 2013 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Impressio II, proces budowlany rozpoczęto w październiku 2013 roku. Łącznie projekt obejmuje 142 lokale o łącznej powierzchni 8,400 m².

We listopadzie 2013 roku Grupa rozpoczęła sprzedaż oraz proces budowlany w ramach projektu Tamka, obejmującego 65 lokali o łącznej powierzchni 5,500 m².

43. Zdarzenia po dacie bilansowej

Program akcji pracowniczych

Dnia 3 lutego 2014 roku Rada Nadzorcza Spółki przyjęła program akcji pracowniczych, adresowany do wybranej grupy pracowników, którego warunki uzależnione są od kursu akcji Spółki („Plan premiowania opcjami fantomowymi”). Program ten nie zakłada emisji nowych akcji i nie spowoduje podaży nowych akcji. Plan oparty jest na następujących kluczowych założeniach:

i. cena wykonania jednej opcji w programie akcji pracowniczych wynosi 1.6 PLN;

ii. łączna liczba opcji wynosi 2,705,000 (co odpowiada blisko 1% łącznej liczby akcji Spółki), przy czym przydział opcji na rzecz poszczególnych pracowników nastąpi na podstawie odrębnej decyzji Komitetu Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Spółki;

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

43. Zdarzenia po dacie bilansowej (cd.)

iii. Korzyści będą akumulowane przez wybranych pracowników (Spółki lub jej podmiotów zależnych), którzy przystąpią do Planu premiowania opcjami fantomowymi do końca 2015 roku, z czego (a) 50% zostaje przyznane w dacie decyzji komitetu wynagrodzeń zatwierdzającej Plan premiowania opcjami fantomowymi, (b) 25% na koniec 2014 roku, a (c) 25% na koniec 2015 roku;

iv. Pracownicy uczestniczący w Planie będą mieli prawo do wykonania posiadanych przez siebie opcji do końca 2017 roku (lub w terminie nie więcej niż dwóch lat od daty, w której ustał status zatrudnienia ich przez spółkę lub jej podmiot zależny);

v. Z chwilą wykonania opcji, Spółka zapłaci posiadaczowi opcji kwotę pieniężną równą różnicy pomiędzy 1.6 PLN a obecną ceną rynkową akcji Spółki ("Obecna Cena Rynkowa") przydzielonych danemu pracownikowi (posiadaczowi opcji);

vi. Obecna Cena Rynkowa będzie obliczana jako średni kurs akcji z poprzedzającego miesiąca kalendarzowego, przy czym średni kurs akcji będzie określany poprzez obliczenie łącznej wartości obrotu w PLN wszystkich akcji Spółki będących przedmiotem obrotu w tym okresie podzielonej przez łączną liczbę akcji będących przedmiotem obrotu w tym okresie (jednak jeżeli łączna wartość obrotu w danym miesiącu jest niższa niż 100,000 PLN, wówczas Obecna Cena Rynkowa będzie obliczana na podstawie średniej ceny rynkowej z ostatnich dwóch miesięcy);

vii. Jeżeli liczba akcji Spółki znajdujących się w wolnym obrocie (free float) spadnie poniżej 10% łącznej liczby akcji Spółki, Obecna Cena Rynkowa będzie ustalana przez renomowaną spółkę rzeczoznawców na podstawie wskaźnikowej wyceny spółek podobnych do Ronson notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (na podstawie wskaźników P/E oraz P/BV);

viii. Posiadacz akcji będzie uprawniony do złożenia wniosku o wypłatę w terminie pierwszych pięciu dni roboczych każdego miesiąca kalendarzowego, przy czym wszyscy pracownicy mają obowiązek przestrzegać wszelkich ograniczeń w zakresie prowadzenia obrotu akcjami Spółki obowiązujących członków zarządu oraz rady nadzorczej oraz kluczowych członków kierownictwa wynikających z właściwych przepisów prawa, w szczególności do przestrzegania ograniczeń wynikających z okresów zamkniętych.

Zgodnie z decyzją Komitetu Wynagrodzeń, z łącznej liczby 2,705,000 opcji, 950,000 opcji zostaje przyznanych Tomaszowi Łapińskiemu, 675,000 opcji przyznaje się Andrzejowi Gutowskiemu, a pozostałe 1,080,000 opcji pozostałym kluczowym pracownikom Spółki.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013

Sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki

Za rok zakończony 31 grudnia		2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży		5,402	3,729
Koszty ogólnego zarządu i administracji	3	(3,395)	(3,942)
Zysk/ (Strata) na działalności operacyjnej		2,007	(213)
Przychody finansowe	5	9,656	9,945
Koszty finansowe	5	(10,226)	(8,867)
Zysk/ (Strata) netto z działalności finansowej		(570)	1,078
Zysk brutto		1,437	865
Podatek dochodowy	6	-	-
Zysk przed wynikiem jednostek podporządkowanych		1,437	865
Zysk netto jednostek podporządkowanych po opodatkowaniu	8	17,589	30,790
Zysk netto		19,026	31,655

Noty zaprezentowane na stronach 110 do 115 stanowią integralną część sprawozdania finansowego

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości, co do interpretacji wersja angielska raportu rocznego jest obowiązująca

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki**Po podziale wyniku**

Na dzień 31 grudnia w tysiącach PLN	Nota	2013	2012
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	8	455,258	439,196
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	9	105,054	97,170
Razem aktywa trwałe		560,312	536,366
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			
Należności od jednostek zależnych		475	456
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	9	4,558	1,127
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		21,574	9,862
Razem aktywa obrotowe		28,010	12,738
Razem aktywa		588,322	549,104
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	10	20,762	20,762
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		282,873	282,873
Kapitał z aktualizacji wyceny		4,096	3,474
Zyski zatrzymane		157,455	148,749
Razem kapitał własny		465,186	455,858
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje o zmiennej stopie procentowej	11	113,759	86,756
Razem zobowiązania długoterminowe		113,759	86,756
Zobowiązania krótkoterminowe			
Obligacje o zmiennej stopie procentowej	11	5,607	1,657
Naliczone odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych		3,310	3,310
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		460	1,523
Razem zobowiązania krótkoterminowe		9,377	6,490
Razem zobowiązania		123,136	93,246
Razem kapitał własny i zobowiązania		588,322	549,104

Noty zaprezentowane na stronach 110 do 115 stanowią integralną część sprawozdania finansowego

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości, co do interpretacji wersja angielska raportu rocznego jest obowiązująca

Sprawozdanie ze zmian w Kapitale własnym Spółki

Za lata zakończone dnia 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku:

<i>In thousands of Polish Zlotys (PLN)</i>	<u>Share capital</u>	<u>Share premium</u>	<u>Revaluation reserve</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total equity</u>
Stan na dzień 1 stycznia 2012 roku	20,762	282,873	4,173	116,395	424,203
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2012	-	-	(699)	32,354	31,655
Stan na dzień 31 grudnia 2012 roku	20,762	282,873	3,474	148,749	455,858
Wypłata dywidendy (patrz nota 10)	-	-	-	(8,171)	(8,171)
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2013	-	-	622	18,404	19,026
Zakup akcji akcjonariuszy mniejszościowych (patrz nota 26 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego)	-	-	-	(1,527)	(1,527)
Stan na dzień 31 grudnia 2013 roku	20,762	282,873	4,096	157,455	465,186

Noty zaprezentowane na stronach 110 do 115 stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego sporządzonego w języku angielskim. W przypadku wątpliwości, co do interpretacji wersja angielska raportu rocznego jest obowiązująca

Sprawozdanie Spółki z przepływów środków pieniężnych

Za rok zakończony 31 grudnia	2013	2012
<i>w tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	19,026	31,655
<i>Uzgodnienie zysku netto ze sprzedaży do przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej:</i>		
Przychody/(koszty) finansowe netto	5 570	(1,078)
Zysk netto jednostek podporządkowanych	8 (17,589)	(30,790)
Podsuma	2,007	(213)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(19)	(187)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych	(3,431)	2,867
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(1,063)	838
Podsuma	(2,506)	3,305
Odsetki zapłacone netto	(3,747)	(8,203)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6,253)	(4,898)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Kredyty udzielone jednostkom zależnym pomniejszone o koszty emisji	(18,788)	-
Spłaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	2,500	5,990
Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych	8 -	6,100
Inwestycje w jednostkach zależnych	8 -	(11,003)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(16,288)	1,087
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wypłata dywidendy	(8,171)	-
Wpływy z emisji obligacji, pomniejszone o koszty emisji	113,322	-
Wykup obligacji	(82,500)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	22,651	-
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	110	(3,811)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia	1,293	5,104
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	1,403	1,293

Noty zaprezentowane na stronach 110 do 115 stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

Informacje objaśniające do Sprawozdania finansowego Spółki

1. Informacje ogólne

Ronson Europe N.V.(„Spółka”) jest spółką akcyjną prawa holenderskiego z siedzibą w Rotterdamie, Holandii, i została założona w dniu 18 czerwca 2007 roku.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od 5 listopada 2007 roku. Na dzień 31 grudnia 2013 roku 39.78% wyemitowanych akcji znajdowało się pod kontrolą I.T.R. 2012 B.V, które jest pośrednio spółką zależną Israel Theaters Ltd. (ITR 2012) (32.11% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i ITR Dori B.V. oraz 7.67% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i U. Dori Group Ltd.) i 39.78% akcji było pod kontrolą U. Dori Group Ltd („U. Dori Group”) (32.11% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i ITR Dori B.V. (w której posiada 50% akcji) oraz 7.67% poprzez współkontrolę nad spółką prawa holenderskiego utworzoną pomiędzy ITR 2012 i U. Dori Group). Pozostałe 20.44% było własnością pozostałych inwestorów.

Spółka posiada (bezpośrednio i pośrednio) 75 spółek polskich, które zajmują się budową i sprzedażą mieszkań, głównie apartamentów, w budynkach wielorodzinnych indywidualnym klientom w Polsce oraz wynajmem nieruchomości. Dodatkowe informacje zostały zawarte w nocie 1.b Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

2. Znaczące zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z zapisami artykułu 362.8 części drugiej 9 holenderskiego kodeksu cywilnego. Oznacza to, że polityki rachunkowości oraz metody wyceny zastosowane dla celów sporządzenia Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki są zbliżone z tymi, które zastosowano do sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego (patrz Noty 2 oraz 3 do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego), za wyjątkiem wyceny spółek zależnych, które zostały wycenione metodą aktywów netto. Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Holandii (holenderskie standardy rachunkowości), podczas gdy Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, o których mowa w Nocie 3 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Przychód z tytułu usług konsultingowych stanowią opłaty pobierane przez holding od jednostek podporządkowanych, które są eliminowane w trakcie konsolidacji.

Informacje objaśniające do Sprawozdania finansowego Spółki

3. Koszty ogólnego zarządu

Za rok zakończony 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
Usługi obce	793	909
Wynagrodzenia	2,499	2,869
Inne	103	164
Razem	3,395	3,942

4. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Świadczenia na rzecz członków Zarządu

Z wyjątkiem opisanych poniżej, w latach zakończonych 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. nie wystąpiły dodatkowe świadczenia na rzecz członków Zarządu. Wynagrodzenia kluczowych członków kadry kierowniczej wypłacane przez Grupę zostały sklasyfikowane w następujący sposób:

Na dzień 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	1,534	1,562
Premia dla Zarządu	582	935
Razem - Pan Shraga Weisman	2,116	2,497
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	522	522
Premia dla Zarządu	131	211
Razem - Pan Tomasz Łapiński	653	733
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	311	311
Premia dla Zarządu	222	144
Razem - Pan Andrzej Gutowski	533	455
Razem	3,302	3,685

Zgodnie z warunkami wygaśnięcia umowy z Panem Kerem'em, byłym Prezesem Zarządu i Dyrektorem Generalnym, zakończonej w 2008 roku, umowa o doradztwo zawarta pomiędzy nim a Spółką oraz jej spółkami zależnymi wygasła z końcem marca 2009 roku („dzień wygaśnięcia”). Pan Kerem jest upoważniony do otrzymania bonusu równego 0.5% zysku przed podatkowaniem wygenerowanego przez projekty, będące w posiadaniu przez Spółkę na dzień wygaśnięcia. Dotyczy to jednak tylko projektów, które były realizowane na gruncie posiadającym aktualne warunki zagospodarowania przestrzennego lub aktualne plany zagospodarowania. Ponadto Pan Kerem jest upoważniony do otrzymania dodatkowego bonusu równego 2.5% zysku przed opodatkowaniem wygenerowanego przez projekty będące w trakcie budowy lub ukończone na dzień wygaśnięcia.

Informacje objaśniające do Sprawozdania finansowego Spółki

4. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do wynagrodzenia rocznego w wysokości 8,900 euro oraz wynagrodzenia w wysokości 1,500 euro za udział w każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej (750 euro w przypadku uczestnictwa telefonicznego). Przez większą część roku Rada Nadzorcza składała się z 6 członków, na dzień 31 grudnia 2013 roku Rada składała się z 5 członków. Dwóch Członków Rady Nadzorczej zrzekło się wynagrodzenia, w związku z czym nie otrzymali oni żadnego związanego z tym świadczenia. Łączna kwota wynagrodzeń należnych Członkom Rady Nadzorczej w 2013 roku wyniosła 281 tysięcy złotych (67 tysięcy euro; w 2012 roku: 242 tysiące złotych (58 tysięcy euro)) i została sklasyfikowana w następujący sposób:

Na dzień 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
<i>Pan Mark Segall</i>	72	65
<i>Pan Yair Shilhav</i>	81	65
<i>Pan Reuven Sharoni</i>	78	65
<i>Pan Przemysław Kowalczyk</i>	50	47
Razem	281	242

(*) Powyższe kwoty zostały przeliczone z Euro na Polskie Złote (PLN) po średnim kursie NBP

5. Przychody i koszty finansowe netto

Za rok zakończony 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	9,402	9,847
Odsetki od lokat bankowych	254	98
Przychody finansowe	9,656	9,945
Odsetki od obligacji mierzone według zamortyzowanego kosztu	(8,352)	(8,262)
Ujemne różnice kursowe	-	(9)
Opłaty i prowizje	(1,874)	(596)
Koszty finansowe	(10,226)	(8,867)
Przychody finansowe netto	(570)	1,078

6. Podatek dochodowy

Holenderski podatek dochodowy nie został zaksięgowany, ponieważ podatek roku bieżącego został skompensowany stratami podatkowymi z poprzednich okresów. Przeniesienie strat podatkowych jest uzależnione od wygenerowania odpowiedniego dochodu podlegającego opodatkowaniu w okresie, w którym są one realizowane. Na podstawie wszystkich dostępnych informacji jest prawdopodobne, że przeniesione straty podatkowe mogą zostać rozliczone, dlatego też nie rozpoznaje się aktywa z tytułu podatku odroczonego. Ponadto Spółka nie rozpoznaje aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stratach podatkowych w Holandii. Szacuje się, że zagregowane straty podatkowe w Holandii możliwe do wykorzystania na dzień 31 grudnia 2013 roku wynoszą 1,509 tysięcy euro (2012: 1,851 tysięcy euro).

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego Spółki

7. Pracownicy

Spółka zarówno w ciągu roku zakończony 31 grudnia 2013 roku, jak i 31 grudnia 2012 roku nie zatrudniała żadnych pracowników. Nowe regulacje prawne dotyczące zasad pobierania podatku osób przekraczających określony poziom wynagrodzenia nie ma wpływu na działalność Spółki.

8. Inwestycje w jednostkach zależnych

Jednostki zależne Spółki są wyceniane według metody aktywów netto.

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

Za rok zakończony 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek roku	439,196	403,503
Inwestycje w jednostki zależne	-	11,003
Zysk netto jednostek zależnych za rok	17,589	30,790
Dywidendy otrzymane w ciągu roku	-	(6,100)
Nabycie akcji od akcjonariuszy mniejszościowych	(1,527)	-
Stan na koniec roku	455,258	439,196

Spółka posiada (bezpośrednio i pośrednio) 75 spółek polskich, które zajmują się budową i sprzedażą mieszkań, głównie apartamentów, w budynkach wielorodzinnych indywidualnym klientom w Polsce oraz wynajmem nieruchomości jednostkom trzecim. Dodatkowe informacje zostały zawarte w nocie 1.b Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

9. Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Pożyczki na 31 grudnia 2013 roku:

<i>w tysiącach złotych</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kwota	Naliczone odsetki	Prowizje i opłaty	Wartość bilansowa
Ronson Development Finco	PLN	6% ^(*) Wibor 6M +	2014	7,360	2,944	-	10,304
Ronson Development Finco	PLN	4.75% Wibor 6M +	2014	2,500	4,814	-	7,314
Ronson Development Finco	PLN	5.45% Wibor 6M +	2014	-	3,956	-	3,956
Ronson Development Finco	PLN	4.25% Wibor 6M +	2017	79,805	2,502	(1,413)	80,894
Ronson Development Finco	PLN	5.05%	2016	23,550	995	(385)	24,160
Razem				113,215	15,211	(1,798)	126,628

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego Spółki

Pożyczki udzielone jednostkom zależnym (c.d.)

Pożyczki na 31 grudnia 2012 roku:

<i>w tysiącach złotych</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kwota	Naliczone odsetki	Prowizje i opłaty	Wartość bilansowa
Ronson Development Finco	PLN	6% (*) Wibor 6M +	2013	7,360	2,502	-	9,862
Ronson Development Finco	PLN	4.75% Wibor 6M +	2014	51,340	5,970	(465)	56,845
Ronson Development Finco	PLN	5.45%	2014	36,160	4,510	(345)	40,325
Razem				94,860	12,982	(810)	107,032

(*) Pożyczkobiorca ma prawo spłacić pożyczkę w dowolnym okresie po upływie roku od daty podpisania umowy pożyczki.

Pożyczki nie są zabezpieczone.

10. Kapitał zakładowy

Całkowity docelowy kapitał akcyjny Spółki składał się z 800,000,000 akcji o wartości nominalnej 0.02 euro każda. Liczba wyemitowanych akcji zwykłych na 31 grudnia 2013 roku wyniosła 272,360,000 (na 31 grudnia 2012 roku: 272,360,000 akcji).

Zgodnie z prawem holenderskim Spółka wykazuje wymaganą prawnie rezerwę związaną z niezrealizowanymi zmianami wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w jednostce zależnej w kwocie netto 4,096 tysięcy złotych (2012: 3,474 tysiące złotych). Rezerwa ta nie jest uwzględniana do podziału przy wypłacie dywidendy. Dnia 27 czerwca 2013 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zaakceptowało propozycję ustalenia dywidendy za rok obrotowy 2012 w kwocie ogólnej 8,170,800 złotych, czyli 0.03 złotych za akcję zwykłą w gotówce. Dzień dywidendy został ustalony na 1 sierpnia 2013 roku, a dzień wypłaty dywidendy na 20 sierpnia 2013 roku.

11. Obligacje o zmiennej stopie procentowej

Na dzień 31 grudnia 2013 roku obligacje o zmiennej stopie procentowej obejmowały nominalną kwotę pożyczki w wysokości 121,300 tysięcy złotych oraz naliczone odsetki w kwocie 672 tysięcy złotych pomniejszone o koszty bezpośrednio związane z emisją (ujmowane przy wykorzystaniu efektywnej stopy procentowej) w wysokości 2,606 tysięcy złotych. Na dzień 31 grudnia 2013 roku wszystkie kowenanty były spełnione. Dalsze informacje zostały zawarte w notach 28 i 29 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

12. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka nie posiadała żadnych należności ani zobowiązań warunkowych.

13. Transakcje z jednostkami powiązanymi

W latach obrotowych zakończonych odpowiednio dnia 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiły żadne transakcje między Spółką a jej udziałowcami, ich jednostkami stowarzyszonymi oraz innymi podmiotami powiązanymi, które mogłyby zostać uznane, jako przeprowadzone na warunkach nierynkowych.

14. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i polityka

Szczegóły dotyczące zarządzania ryzykiem finansowym, zostały przedstawione w nocie 39 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Informacje objaśniające do Sprawozdania Finansowego Spółki

15. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

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

Za rok zakończony 31 grudnia	2013	2012
<i>W tysiącach PLN</i>		
Wynagrodzenie z tytułu badania sprawozdania finansowego ⁽¹⁾	630	562
Zwrot kosztów przeglądu śródrocznego ⁽²⁾	(192)	(101)
Razem wynagrodzenie biegłego rewidenta	438	461

⁽¹⁾ Wynagrodzenie z tytułu badania sprawozdania finansowego obejmuje wynagrodzenie zapłacone i należne audytorowi zewnętrznemu spółki za świadczenie profesjonalnych usług badania i przeglądu jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki (nie obejmuje wartości umów z tytułu doradztwa podatkowego). Część wynagrodzenia dotycząca prac wykonanych przez audytora holenderskiego wyniosła 195 tysięcy złotych (47 tysięcy euro) za 2013 rok oraz 170 tysięcy złotych (41 tysięcy euro) za rok 2012

⁽²⁾ Koszty z tytułu przeglądu śródrocznego Spółki za trzeci kwartał zostały zwrócone przez jednego z akcjonariuszy Spółki. Szczegóły dotyczące wyżej wymienionej kwestii znajdują się w notcie 38 (w kategorii "inne") do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

16. Zdarzenia po dacie bilansowej

Opis zdarzeń po dacie bilansowej został zawarty w notcie 43 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Rotterdam,
5 marca 2014

Zarząd Spółki

Shraga Weisman
Prezes Zarządu

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu

Ronen Ashkenazi

Israel Greidinger

Rada Nadzorcza

Mark Segall

Arie Mientkavich

Przemysław Kowalczyk

Reuven Sharoni

Yair Shilhav

Zasady podziału zysku określone w umowie Spółki

Zgodnie z artykułem 30 umowy Spółki:

- 1) Zarząd, za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej określi kwotę zysku netto, która powinna być przeznaczona na zasilenie kapitału zapasowego. Pozostałą częścią zysku rozporządza Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy;
- 2) Spółka może dokonać wypłat z zysku wyłącznie w przypadku, gdy kapitał własny jest wyższy od kapitału wpłaconego i sumy wymagalnej od akcjonariuszy z mocy prawa, powiększonego o wartość rezerw kapitałowych, które Spółka jest zobowiązana utrzymywać zgodnie z przepisami prawa;
- 3) Wypłata dywidendy może nastąpić po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego, z którego wynika, że wypłata dywidendy jest zgodna z prawem. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, na podstawie wniosku Zarządu, po otrzymaniu zgody Rady Nadzorczej, decyduje przynajmniej o (i) metodzie wypłaty w przypadku, gdy wypłata następuje w gotówce, (ii) dacie wypłaty oraz (iii) adresie bądź adresach, pod które dywidenda zostanie wypłacona;
- 4) Zarząd może postanowić o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w punkcie 2 powyżej, potwierdzonych śródrocznym sprawozdaniem finansowym, po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej;
- 5) Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy może podjąć uchwałę o wypłatach z kapitału zapasowego, którego utworzenie nie jest wymagane z mocy prawa, z należyтым uwzględnieniem postanowień punktu 2 oraz na wniosek Zarządu, który został zatwierdzony uprzednio przez Radę Nadzorczą;
- 6) W przypadku wypłat dywidendy dokonywanych poza granicami Holandii, wypłaty gotówkowe z tytułu dywidendy będą realizowane w walucie kraju, w którym akcje te są notowane na regulowanym rynku papierów wartościowych oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami tego kraju, w którym akcje spółki zostały dopuszczone do oficjalnych notowań na regularnym rynku. Jeżeli taka waluta będzie inna od waluty przyjętej ustawowo w Holandii, kwota zostanie obliczona według kursu wymiany ustalonego przez Zarząd na koniec dnia poprzedzającego dzień podjęcia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały o wypłacie dywidendy zgodnie z punktem 1 powyżej. Jeżeli Spółka w pierwszym dniu, w którym powinna nastąpić wypłata dywidendy nie będzie mogła dokonać wypłaty poza granicami Holandii lub w odpowiedniej walucie obcej z przyczyn od niej niezależnych, takich jak działania organów władzy lub inne nadzwyczajne okoliczności. Zarząd będzie upoważniony do podjęcia decyzji o dokonaniu wypłat w euro w jednym lub kilku miejscach w Holandii. W takim przypadku nie będą miały zastosowania postanowienia zawarte w pierwszym zdaniu niniejszego punktu;
- 7) Walne Zgromadzenie może, na wniosek Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, przyjąć uchwałę o wypłacie dywidendy lub dokonaniu wypłat z kapitału rezerwowego, którego utworzenie nie jest wymagane z mocy prawa w całości lub częściowo w formie udziału z kapitale zapasowym Spółki;
- 8) Roszczenie akcjonariusza o wypłatę dywidendy ulega przedawnieniu po upływie pięciu lat;
- 9) Do obliczenia kwoty wypłaty z zysku nie uwzględnia się akcji własnych w posiadaniu Spółki.

Proponowany podział wyniku

Zarząd proponuje przeznaczenie zysku netto za rok 2013 w kwocie 19,026 tysięcy złotych na powiększenie zysków zatrzymanych. Propozycja ta została uwzględniona w Sprawozdaniu finansowym Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku. Jednakże zgodnie z polityką dywidendy Zarząd oraz Rada Nadzorcza będą rozważały możliwość wypłaty dywidendy za rok 2013, biorąc pod uwagę (i) obecny i oczekiwany bilans wraz z analizą kowenantów z nim związanych (ii) potrzeby finansowe Spółki pretendującej do czołówki deweloperów w Polsce (iii) zmienne warunki rynkowe. Powyższa ocena może skutkować zmianą proponowanego przeznaczenia zysku netto za rok 2013. Zarząd i Rada Nadzorcza planują podjęcie ostatecznej decyzji przed publikacją agendy na Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbędzie się w czerwcu 2014 roku. Agenda ta będzie zawierać ostateczną propozycję podziału zysku za rok 2013.

Wydarzenia po dacie bilansowej – inne informacje

Zaprezentowano w nocy 43 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego (strony 104 i 105).

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Opinia niezależnego biegłego rewidenta została zaprezentowana na stronach 43 i 44.