

# Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Ronson Development SE

## Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Nasza opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej Ronson Development SE („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Ronson Development SE („Jednostka dominująca”) na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Niniejsza opinia jest spójna z naszym sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy z dniem niniejszego sprawozdania.

### Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Ronson Development SE, które zawiera:

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 r.;
- oraz sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.:
- Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów;
  - Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym;
  - Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych, oraz
  - Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego zawierające opis istotnych przyjętych zasad rachunkowości, a także dodatkowe noty i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do postanowień ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2020 r., poz. 1415) a także Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE” – Dz. U. UE L158). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

### Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowymi Standardami Niezależności) wydanym przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

## Nasze podejście do badania

### Podsumowanie



Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy czy wystąpiły dowody na stroniczość Zarządu, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako całości, biorąc pod uwagę strukturę Grupy, procesy księgowe i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

- Istotność ogólna przyjęta do badania została określona na poziomie 6,56 mln zł, co stanowi 0,7% sumy aktywów Grupy (sumy bilansowej).
- Przeprowadziliśmy badanie Jednostki dominującej oraz przeprowadziliśmy czynności rewizyjne dla wybranych pozycji ze sprawozdań finansowych określonych spółek zależnych w Polsce.
- Zakres naszego badania pokrył 100% przychodów Grupy oraz 100% sumy aktywów wszystkich skonsolidowanych spółek Grupy przed wyłączeniami konsolidacyjnymi.
- Moment ujmowania przychodów
- Wycena zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę

### Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości, którą przedstawiamy poniżej. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość.

<b>Ogólna istotność dla Grupy</b>	6,56 mln zł
<b>Podstawa ustalenia</b>	0,7% sumy aktywów Grupy
<b>Uzasadnienie przyjętej podstawy</b>	Przyjęliśmy sumę wszystkich aktywów Grupy jako podstawę określenia istotności, ponieważ wartość aktywów jest, naszym zdaniem, wskaźnikiem powszechnie używanym do oceny działalności Grupy przez użytkowników sprawozdań finansowych. Istotność przyjęliśmy na poziomie 0,7%, ponieważ na podstawie naszego profesjonalnego osądu mieści się on w zakresie akceptowalnych progów ilościowych istotności.

Uzgodniliśmy z Komitetem Audytu Jednostki dominującej, że poinformujemy o zidentyfikowanych podczas badania zniekształceniach skonsolidowanego sprawozdania finansowego o wartości większej niż

450 tys. zł, a także zniekształceniach poniżej tej kwoty, jeżeli w naszej ocenie byłoby to uzasadnione ze względów na czynniki jakościowe.

### Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka

istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

#### Kluczowa sprawa badania

#### Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy

##### Moment ujmowania przychodów

Przychody uzyskiwane ze sprzedaży nieruchomości mieszkalnych, usługowych oraz miejsc parkingowych za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. wyniosły 400,3 mln zł (za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.: 223,5 mln zł), co stanowiło 99,8% przychodów Grupy za ten okres (za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.: 96% przychodów Grupy).

Przychody ze sprzedaży są jedną z kluczowych wielkości świadczącą o rezultatach działalności operacyjnej Grupy, a ustalenie sposobu ich rozpoznawania często wymaga dokonywania osądu. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia w wyniku przekazania kontroli nad przyrzeczoną nieruchomością klientowi.

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- ocenę zgodności przyjętych polityk rachunkowości w zakresie ujmowania przychodów z wytycznymi zawartymi w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”;
- zrozumienie i ocenę procesu ujmowania przychodów oraz zastosowania wytycznych MSSF 15;
- identyfikację i ocenę mechanizmów kontrolnych w tym obszarze;
- przeprowadzenie testów wiarygodności mających na celu sprawdzenie przyporządkowania przychodów ze

Przekazanie kontroli nad danym składnikiem aktywów następuje w momencie fizycznego przekazania nieruchomości klientowi. Zdaniem kierownictwa, kontrolę uznaje się za przeniesioną na kupującego w momencie, gdy protokół odbioru potwierdzający przekazanie nieruchomości został podpisany przez kupującego i przedstawiciela Grupy oraz całkowita kwota wynikająca z umowy sprzedaży została zapłacona przez kupującego.

Z uwagi na kluczowe znaczenie powyższej kwestii dla prawidłowości ujmowania przychodów Grupy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, uznaliśmy kwestię ustalenia polityki rachunkowości dla rozpoznania przychodów, w tym w szczególności momentu ujęcia przychodów, za kluczową sprawę badania.

Polityki rachunkowości i ujawnienia dotyczące ujmowania, wyceny i struktury przychodów zostały opisane w Informacjach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego punkcie 3 (b) oraz notcie 6 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

sprzedaży do prawidłowych okresów sprawozdawczych w odniesieniu do spełnienia kryterium przeniesienia kontroli, w szczególności testy dokumentów obejmujące, na wybranej losowo próbie, uzgodnienia do dokumentacji źródłowej (przede wszystkim do umów deweloperskich, protokołów odbioru, aktów notarialnych, faktur sprzedaży oraz wyciągów bankowych);

- e) przeprowadzenie testów analitycznych polegających na analizie marży w celu weryfikacji kompletności kosztów i przychodów ujętych w okresie;
- f) ocenę poprawności i kompletności ujawnień dotyczących przychodów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

---

#### Wycena zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę

Na dzień 31 grudnia 2020 r., w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Ronson Development SE, zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę wyniosły łącznie 710,2 mln zł (na 31 grudnia 2019 r.: 762,4 mln zł), co stanowiło 76% wartości sumy bilansowej na ten dzień (na 31 grudnia 2019 r.: 81% sumy bilansowej).

Na zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę składają się nakłady poniesione w związku z projektami wielorodzinnymi budynków mieszkalnych na początkowym etapie procesu inwestycyjnego, projekty w budowie oraz projekty zakończone.

Grupa wycenia zapasy, które obejmują projekty budowlane w toku i projekty zakończone, po koszcie wytworzenia, nie wyższym niż wartość netto możliwa do uzyskania. Koszt wytworzenia zapasów obejmuje, między innymi, koszt nabycia gruntów, wartość prawa wieczystego użytkowania, koszty budowy, koszty planowania i koszty projektowe, koszty finansowania zewnętrznego ponoszone w okresie budowy oraz inne koszty bezpośrednio powiązane z projektem. Grunty przeznaczone pod zabudowę obejmują nakłady poniesione na etapie

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- a) ocenę zgodności przyjętych polityk rachunkowości w zakresie wyceny zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej;
- b) zrozumienie i ocenę procesu wyceny zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, w tym ustalenie wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży;
- c) identyfikację mechanizmów kontrolnych w tym obszarze;
- d) przeprowadzenie rozmów z Zarządem Jednostki dominującej dotyczących kluczowych osądów i szacunków przy wycenie zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, odniesienie tych założeń do podobnych projektów na rynku oraz rzeczywistych cen sprzedaży zrealizowanych na poszczególnych projektach;
- e) wykorzystanie wewnętrznych ekspertów z obszaru wycen nieruchomości w zakresie sprawdzenia poprawności przyjętych założeń

planowania inwestycji i wyceniane są w cenie nabycia gruntu, powiększonej o skapitalizowane koszty poniesione w związku przygotowaniem projektu do realizacji, w wartości nie wyższej niż wartość netto możliwa do uzyskania ze sprzedaży.

Grupa szacuje wartość netto możliwą do uzyskania oraz odpis wartości zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o analizy bazujące na licznych założeniach, między innymi, takich, jak: przewidywana cena sprzedaży za metr kwadratowy, szacowane koszty budowy oraz prognozowany termin sprzedaży poszczególnych mieszkań. Zarząd Jednostki dominującej ocenia potencjalne odpisy wartości zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę oddzielnie dla każdego projektu. Mając na uwadze nieodłączne ryzyko niepewności związane z istotnymi osądami i szacunkami dokonywanymi przez Zarząd oraz istotność kwot zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, uznaliśmy, że jest to kluczowe zagadnienie dla naszego badania.

Polityki rachunkowości i ujawnienia dotyczące zapasów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę zostały opisane w Informacjach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w punkcie 3 (g) oraz w nocie 19 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

do analizy możliwej do uzyskania wartości netto;

- f) ocenę poprawności i kompletności przedmiotowych ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

---

## Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uważa za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma

to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” –tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 217, z późn. zm.). Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

## Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności

jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z Komitetem Audytu odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Komitetowi Audytu oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz komunikujemy wszystkie powiązania i inne sprawy, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o działaniach podjętych w celu eliminowania tych zagrożeń oraz zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw komunikowanych Komitetowi Audytu ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej

znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ujawnienia na ich temat lub gdy, w

wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być komunikowana w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści dla interesu publicznego takiego ujawnienia.

---

## Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

### Inne informacje

Na inne informacje składa się łączne sprawozdanie z działalności Jednostki dominującej i Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Łączne Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego Łącznego Sprawozdania z działalności (razem „Inne informacje”). Inne Informacje nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

### Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Łączne Sprawozdanie z działalności Jednostki dominującej i Grupy wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest przeczytanie Innych informacji, i czyniąc to, rozważenie czy są one istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania, lub w inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone. Jeżeli, na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Łączne Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

i rocznym sprawozdaniu finansowym Jednostki dominującej.

Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Jednostka dominująca w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

### Opinia o Łącznym Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Łączne Sprawozdanie z działalności Jednostki Dominującej i Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafu 70 i paragrafu 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie o informacjach bieżących” – Dz. U. z 2018 r., poz. 757);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz sprawozdaniu finansowym Jednostki dominującej.

Ponadto oświadczamy, że w świetle wiedzy o Jednostce dominującej i Grupie i ich otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Łącznym Sprawozdaniu z działalności Jednostki dominującej i Grupy istotnych zniekształceń.

### Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Jednostka dominująca zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w skonsolidowanym

sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu finansowym Jednostki dominującej.

## Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

### Sprawozdanie o zgodności formatu skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wymogami Jednolitego Europejskiego Formatu Elektronicznego („ESEF”)

Zostaliśmy zaangażowani przez Zarząd Jednostki dominującej w ramach umowy o badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego o przeprowadzenie usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w zakresie weryfikacji zgodności z obowiązującymi wymogami formatu elektronicznego raportowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Ronson Development SE za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. („Elektroniczny format raportowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego”).

### Opis przedmiotu zlecenia i mające zastosowanie kryteria

Elektroniczny format raportowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został zastosowany przez Zarząd Jednostki dominującej w celu spełnienia wymogów art. 3 i 4 Rozporządzenia (UE) 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r. uzupełniającego Dyrektywę 2004/109/ WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania („Rozporządzenie ESEF”). Obowiązujące wymagania dotyczące Elektronicznego formatu raportowania skonsolidowanych sprawozdań finansowych zawarte są w Rozporządzeniu ESEF.

Wymogi opisane w zdaniu poprzednim określają podstawę stosowania Elektronicznego formatu raportowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego i naszym zdaniem stanowią odpowiednie kryteria do sformułowania wniosku dającego racjonalną pewność.

Zostaliśmy zaangażowani przez Zarząd Jednostki dominującej do wydania sprawozdania na temat zgodności formatu skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wymogami Rozporządzenia ESEF. Niniejsze sprawozdanie przeznaczone jest do publikacji wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy.

### Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za zastosowanie Elektronicznego formatu raportowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, który jest zgodny z wymogami Rozporządzenia ESEF. Odpowiedzialność ta obejmuje wybór i zastosowanie odpowiednich oznaczeń iXBRL z wykorzystaniem taksonomii ESEF oraz zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej odpowiedniej do sporządzania Elektronicznego formatu raportowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, który nie zawiera istotnych niezgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

### Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było sformułowanie wniosku dającego racjonalną pewność, że Elektroniczny format raportowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest zgodny, we wszystkich istotnych aspektach, z Rozporządzeniem ESEF.

Naszą usługę wykonaliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych 3000 (zmienionym) „Usługi atestacyjne inne niż badania i przeglądy historycznych informacji finansowych”, w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (zmienionego) wydanym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów (KSUA 3000 (Z)). Standard ten nakłada na nas obowiązek przestrzegania wymogów etycznych, planowania i wykonywania procedur w celu uzyskania racjonalnej pewności, że Elektroniczny format raportowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został zastosowany, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z obowiązującymi wymogami.

Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że usługa przeprowadzona zgodnie z KSUA 3000 (Z) zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie.



### **Podsumowanie wykonanej pracy**

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury miały na celu uzyskanie racjonalnej pewności, czy Elektroniczny format raportowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został zastosowany, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z obowiązującymi wymogami i nie zawiera istotnych błędów lub przeoczeń. Nasze procedury i obejmowały głównie:

- zrozumienie systemu kontroli wewnętrznej i procesów właściwych dla stosowania Elektronicznego formatu raportowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym zastosowania formatu XHTML oraz oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- weryfikację poprawności zastosowania formatu XHTML;
- uzyskanie wystarczających i odpowiednich dowodów na skuteczność działania odpowiednich kontroli nad procesem oznakowania, gdy ocena ryzyka istotnego zniekształcenia obejmuje oczekiwanie, że takie kontrole wewnętrzne działają skutecznie lub procedury inne niż testowanie kontroli nie mogą same dostarczyć wystarczających i odpowiednich dowodów;
- ocenę kompletności oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy użyciu znaczników iXBRL zgodnie z wymogami wdrożenia formatu elektronicznego opisanymi w Rozporządzeniu ESEF;
- ocenę stosowności wykorzystania przez Grupę znaczników XBRL wybranych z taksonomii ESEF oraz stworzenia znaczników rozszerzeń, w przypadku gdy nie zidentyfikowano odpowiedniego elementu w taksonomii ESEF;
- ocenę prawidłowości zakotwiczenia zastosowanych rozszerzeń taksonomii w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszego wniosku.

### **Wniosek**

Naszym zdaniem, na podstawie przeprowadzonych procedur, Elektroniczny format raportowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest zgodny, we wszystkich istotnych aspektach, z Rozporządzeniem ESEF

---

### **Oświadczenie na temat świadczenia usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego**

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki dominującej i jej spółek zależnych są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art.136 Ustawy o biegłych rewidentach.

Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki dominującej i jej spółek zależnych w badanym okresie zostały wymienione w nocie 39 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

---

### **Wybór firmy audytorskiej**

Zostaliśmy wybrani do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 4 grudnia 2019 r. r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy badamy po raz pierwszy.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Piotr Wyszogrodzki.

Piotr Wyszogrodzki  
Kluczowy Biegły Rewident  
Numer w rejestrze 90091  
Warszawa, 10 marca 2021 r.