

Ronson Europe N.V.

Raport roczny za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2007 roku

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem raportu rocznego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 roku, sporządzonego w języku angielskim. W niniejszym tłumaczeniu określone terminy zostały przetłumaczone z języka angielskiego na język polski w takim stopniu, w jakim to było możliwe. W razie rozbieżności w interpretacji odnośnie do terminologii wiążąca jest wersja angielska.

Zarząd

Dror Kerem
Ariel Bouskila
Karim Habra
David Katz
Amos Weltsch

Rada Nadzorcza

Uri Dori
Thierry Leleu
Mark Segall
Yair Shilhav

Siedziba Spółki

Weena 210-212
3012 NJ Rotterdam
Holandia

Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego

KPMG Accountants N.V.
Burg. Rijnderslaan 10-20
1185 MC Amstelveen
Holandia

Do naszych akcjonariuszy

Rok 2007 był dla Spółki Ronson Europe N.V. („Spółka”) rokiem debiutu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Ponadto, rok 2007, zostanie zapamiętany jako rok kryzysu na rynku, który spowodował nagłe negatywne zmiany na rynkach na całym świecie. Pozostawiając na boku skutki słabszej koniunktury, wyniki Spółki były dobre, a Spółka zakończyła rok z rekordowym zyskiem.

Polski rynek nieruchomości niesie ze sobą ogromne nadzieje. Około 4 milionów lokali mieszkalnych powinno zostać zbudowanych w Polsce w celu osiągnięcia przeciętnego stanu liczby mieszkań na 1000 mieszkańców dla Unii Europejskiej. Przy obecnym stanie, kiedy nieco ponad 130.000 lokali mieszkalnych oddawanych jest rocznie do użytku, braki na rynku nieruchomości wydają się oczywiste. Na tej podstawie, Spółka posiada pewność, że polski rynek nieruchomości pozostanie atrakcyjny, a obecna gorsza koniunktura ma charakter krótkookresowy.

Rekordowy rok pod względem rozpoczętych inwestycji najlepiej opisuje cele Spółki na rok 2008. Osiągnięcie ambitnych celów w tym roku będzie miało ogromny wpływ na działalność Spółki oraz jej wzrost w nadchodzącym roku.

Dywersyfikacja geograficzna naszej działalności pozostanie nadal ważnym elementem strategii Spółki. Spółka będzie starała się wykorzystywać możliwości, jednak nie kosztem osiągnięcia marży. Spółka osiągała do tej pory marże na poziomie do 40%, możliwość dalszego osiągnięcia tak wysokiej marży jest jednym z ważniejszych celów Zarządu.

Obecnie Spółka posiada dużo źródeł finansowania. Kapitał uzyskany z pierwszej oferty publicznej, został przeznaczony w dużej części, na inwestycje w zakup gruntu. Wierzymy, że możliwości nabywania nowych miejsc pod inwestycje, staną się coraz bardziej istotne, ponieważ coraz więcej spółek nieposiadających lokalnego doświadczenia, opuszcza rynek.

Stworzenie silnego i profesjonalnego zespołu było kluczem do sukcesu Spółki. Wierzymy, że Spółka posiada kompetencje i możliwości do rozwoju obecnej działalności, która zapewni Spółce stabilny rozwój.

Dror Dory Kerem
Dyrektor Generalny

Spis treści

	Strona
Sprawozdanie Rady Nadzorczej	1
Zasady ładu korporacyjnego	3
Raport dotyczący wynagrodzenia	9
Sprawozdanie Zarządu	11
Raport niezależnego biegłego rewidenta	24
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 roku	
Skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 roku	27
Skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2007 roku	28
Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 roku	29
Skonsolidowany rachunek przepływów środków pieniężnych za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 roku	30
Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	31
Jednostkowe sprawozdanie finansowe	
Jednostkowy rachunek zysków i strat za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 roku	73
Jednostkowy bilans na dzień 31 grudnia 2007 roku	74
Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 roku	75
Jednostkowy rachunek przepływów środków pieniężnych za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 roku	76
Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego	77
Pozostałe informacje	81

Sprawozdanie Rady Nadzorczej

Z przyjemnością przedstawiamy sprawozdanie finansowego Grupy kapitałowej Ronson Europe 2007 za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 roku wraz z załączonym Sprawozdaniem Zarządu. KPMG Accountants N.V. przeprowadziła badanie finansowe i na podstawie przeprowadzonego badania wydała opinię bez zastrzeżeń. Niniejszym zalecamy akcjonariuszom zatwierdzenie sprawozdania finansowego w załączonej formie.

Akceptujemy propozycję Zarządu przedstawioną na stronie 79 dotyczące przeniesienia zysku netto za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 roku w wysokości 39.129 tysięcy PLN na powiększenie zysków z lat ubiegłych.

Nadzór korporacyjny

W ramach przygotowań do wejścia Spółki na Warszawską Giełdę Papierów Wartościowych pod koniec 2007 roku zasady ładu korporacyjnego obowiązujące w Spółce zostały zmienione w celu zapewnienia ich zgodności w najszerszym możliwym zakresie z odpowiednimi przepisami dotyczącymi ładu korporacyjnego. Rada Nadzorcza dokonała analizy holenderskiego i polskiego kodeksu ładu korporacyjnego ("Kodeks"), zasadniczo zgadza się z jego podstawowymi przepisami i w możliwie najszerszym zakresie zatwierdziła wdrożenie w Spółce większości najlepszych praktyk zawartych w Kodeksie. Bardziej szczegółowe informacje dotyczące tej kwestii przedstawiono na stronach od 2 do 4 niniejszego rocznego raportu.

W 2007 roku, miały miejsca częste spotkania Rady Nadzorczej z Zarządem w trakcie, których omawiano następujące kwestie:

- strategię działalności gospodarczej Spółki;
- strukturę ładu korporacyjnego Spółki oraz wdrożenie Kodeksu;
- politykę zarządzania ryzykiem;
- politykę wynagradzania Zarządu w tym również realizację długoterminowego planu motywacyjnego dla pracowników i Zarządu;

Dodatkowo Rada Nadzorcza spotkała się, bez udziału Zarządu, w celu przedyskutowania, poza innymi kwestiami, wyników działania Zarządu. Rada Nadzorcza spotykała się także, bez udziału Zarządu, z zewnętrznym biegłym rewidentem.

Komisja d/s audytu

Rola i obowiązki Komitetu d/s 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 finansowych. Komisja d/s audytu poddaje ocenie prace wykonywane przez zewnętrznego biegłego rewidenta oraz związane z tym koszty.

Komisja d/s wynagrodzeń i powoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu

Głównym zadaniem Komisji d/s wynagrodzeń i powoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu jest: (i) przedstawianie Radzie Nadzorczej propozycji dotyczących wynagrodzenia członków Zarządu, oraz weryfikację i monitorowanie ogólnej polityki wynagradzania pracowników Grupy, (ii) doradzanie Radzie Nadzorczej w zakresie kwestii dotyczących powoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Komisja ds. nominacji poddaje regularnej weryfikacji profil, skuteczność i skład Rady Nadzorczej. Komisja d/s wynagrodzeń i powoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu regularnie poddaje weryfikacji wyniki prac Rady Nadzorczej, jej efektywność oraz skład. Komisja poddaje również weryfikacji wyniki prac członków Zarządu.

W ciągu roku 2007, Komisja d/s audytu oraz Komisja d/s wynagrodzeń i powoływania członków Rady Nadzorczej spotykały się jeden raz.

Sprawozdanie finansowe

Zarząd sporządził sprawozdanie finansowe za okres kończący się 31 grudnia 2007 r. Sprawozdanie finansowe było przedmiotem dyskusji na spotkaniu Rady Nadzorczej w obecności biegłych rewidentów, dokonujących badania sprawozdania finansowego, którzy udzieli dalszych informacji na temat badania oraz jego wyników.

Skład Rady Nadzorczej

Zgodnie z obecnym harmonogramem nominacji, kadencja członków Rady Nadzorczej dobiega końca we wrześniu 2011 roku. W celu uniknięcia sytuacji, w której kadencja większości członków Rady Nadzorczej dobiega końca w podobnym czasie, zaleca się, aby zostali oni ponownie wybrani na czteroletnią kadencję na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w czerwcu 2009 roku.

14 kwietnia 2008 roku
W imieniu Rady Nadzorczej

Uri Dori,
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zasady ładu korporacyjnego

Struktura nadzoru

Spółka jest spółką akcyjną z siedzibą w Holandii notowaną na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych („GPW”).

Holenderski Kodeks Nadzoru Korporacyjnego

Dnia 9 grudnia 2003 roku, Holenderska Komisja d/s Ładu Korporacyjnego, znana także jako Komisja Tabaksblat wydała Holenderski Kodeks Ładu Korporacyjnego. Kodeks zawiera 21 zasad oraz 113 dobrych praktyk dotyczących zarządu, rady nadzorczej, akcjonariuszy i trybu zwoływania Walnego Zgromadzenia, standardów sprawozdawczości finansowej, biegłych rewidentów, ujawniania informacji oraz przestrzegania i zapewniania zgodności z przepisami prawa.

Kodeks nakłada na holenderskie spółki notowane na oficjalnym rynku giełdowym w Holandii lub w innym kraju obowiązek ujawnienia w rocznym sprawozdaniu finansowym (rozpoczynającym się w dniu, lub po dniu 1 stycznia 2004 roku), informacji o tym, czy spółka stosuje przepisy Kodeksu. Jeśli Spółka nie przestrzega przepisów Kodeksu, jest zobowiązana do wyjaśnienia takiego stanu rzeczy. Holenderski Kodeks Nadzoru Korporacyjnego zakłada, że jeżeli Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy jawnie zaakceptuje strukturę nadzoru oraz politykę ładu korporacyjnego oraz aprobuje wszelkie odstępstwa od zasad niniejszego Kodeksu, Spółka taka uważana jest za stosującą Holenderski Kodeks Nadzoru Korporacyjnego.

Spółka jest świadoma znaczenia zasad ładu korporacyjnego. Zarząd i Rada Nadzorcza zapoznali się z treścią kodeksu i zasadniczo zgadzają się z jego podstawowymi zasadami i w możliwym zakresie wdrożyli zasady kodeksu.

Spółka przestrzega Kodeksu wraz z wymienionymi tam zasadami i najlepszymi praktykami za wyjątkiem wybranych kwestii, które zostały przedstawione poniżej.

Poniżej przedstawiono przypadki istotnych odstępstw od przepisów Kodeksu:

II. 1.1 Członek Zarządu powoływany jest na kadencję trwającą maksymalnie 4 lata. Członek Zarządu może zostać ponownie powołany na kadencję trwającą nie więcej niż 4 lata.

Obecni członkowie Zarządu zostali powołani na swoje stanowiska na czas nieokreślony. Spółka nie zamierza zmieniać zawartych z nimi umów, dotychczas było to możliwe zgodnie z zasadami holenderskiego prawa pracy. Przyszłe nominacje na stanowisko członka Zarządu będą zgodne z niniejszą dobrą praktyką.

II. 1.3 Spółka posiada stosowny system zarządzania ryzykiem oraz kontroli wewnętrznej. W każdym przypadku, wymienionym poniżej, niniejsze instrumenty zarządzania ryzykiem oraz kontroli wewnętrznej zostaną wykorzystane:

- analiza ryzyka operacyjnych i finansowych celów Spółki;
- kodeks postępowania, który, powinien być bezwzględnie opublikowany na stronie internetowej Spółki;
- wytyczne dotyczące układu sprawozdania finansowego oraz procedur stosowanych przy ich powstawaniu;
- system monitoringu i raportowania.

Spółka nie posiada na chwilę obecną kodeksu postępowania, jednak zamierza go stworzyć w najbliższym czasie.

II. 2.1 Opcje na nabycie akcji, które są opcjonalnym elementem wynagrodzenia, stają się wymagalne w momencie, gdy członek Zarządu wypełni, wcześniej ustalone, kryteria dotyczące jego wyników, po upływie okresu minimum trzech lat od daty przyznania.

Obecne pozostające opcje zostały przyznane bezwarunkowo. Spółka nie zamierza zmieniać obecnych postanowień. Biorąc pod uwagę, że Spółka jest nadal w stosunkowo wczesnym stadium rozwoju, tworzenie wiarygodnych kryteriów oceny na okres kolejnych trzech lat wydaje się niepraktyczne. W związku z powyższym Spółka nie zamierza w pełni stosować niniejszej zasady.

Struktura nadzoru (c.d.)

II. 2.6 Rada Nadzorcza stworzy regulacje dotyczące własności oraz transakcji związanych z akcjami posiadanymi przez członków Zarządu, innych niż te wyemitowane przez ich „własną” Spółkę. Niniejsze regulacje zostaną opublikowane na stronie internetowej Spółki. Członkowie Zarządu zobowiązani będą do udzielania okresowych informacji, najrzadziej raz na kwartał, dotyczących zmian w posiadaniu akcji spółek notowanych na rynku holenderskim. Informacja ta zgłaszana będzie dyrektorowi ds. spraw zgodności oraz do Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Członek Zarządu, który zainwestuje środki wyłącznie w notowane fundusze inwestycyjne albo przekáže dobrowolnie zarządzanie portfelem akcji niezależnemu przedstawicielowi na podstawie pisemnej umowy zwolniony jest z przestrzegania niniejszej zasady.

Spółka uważa, że ograniczenia wynikające z holenderskiego prawa efektywnie wpływają na kontrolę nad własnością oraz transakcjami związanymi z akcjami posiadanymi przez członków Zarządu. Wdrożenie dodatkowych ograniczeń naraziłoby Spółkę na szkody wynikające z niemożności zapewnienia sobie efektywności oraz ciągłości usług świadczonych przez członków Zarządu. Na tej podstawie Spółka uważa, że wdrożenie niniejszej dobrej praktyki nie leży w jej najlepszym interesie.

III. 2.1 Kodeksu stanowi, że Rada Nadzorcza składa się z członków niezależnych, z wyjątkiem jednego członka (zgodnie z dobrą praktyką nr III 2.2).

W Radzie Nadzorczej zasiada obecnie czterech członków, z których jeden jest niezależny zgodnie z postanowieniami Kodeksu. W radzie nadzorczej jest obecnie jedno wolne miejsce, Spółka spodziewa się, że niedługo niniejszy wakat zostanie wypełniony w roku 2008 przez niezależnego dyrektora. GE (18,4% udziałów w kapitale własnym) oraz ITR Dori (63,7% udziałów w kapitale własnym) uzgodniły, że będą realizować swoje prawo głosu w sposób zapewniający ITR Dori prawo do nominowania niezależnego dyrektora Spółki

III. 4.3 Kodeksu stanowi, że Rada Nadzorcza wspierana jest przez sekretarza Spółki. Sekretarz będzie sprawdzał czy odpowiednie procedury są przestrzegane i czy Rada Nadzorcza działa zgodnie z zasadami ustawowymi oraz zasadami współpracy. Sekretarz ten będzie wspierał Przewodniczącego Rady Nadzorczej w organizacji spotkań Rady Nadzorczej (informacje, porządek obrad, oceny, programy szkoleń itp.). Sekretarz Spółki, na wyraźną prośbę Rady Nadzorczej lub bez niej, będzie zatrudniany i zwalniany przez Zarząd, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.

Spółka ustala obecnie profil stanowiska Sekretarza Spółki. W momencie, w którym proces ten zostanie zakończony, Spółka rozpocznie poszukiwanie odpowiedniego kandydata. Spółka spodziewa się zatrudnić Sekretarza Spółki w ciągu roku 2008.

III. 7.3 Kodeksu stanowi, że Rada Nadzorcza stworzy regulacje dotyczące własności oraz transakcji związanych z akcjami posiadanymi przez członków Rady Nadzorczej, innych niż te wyemitowane przez ich „własną” Spółkę. Niniejsze regulacje zostaną opublikowane na stronie internetowej Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani będą do udzielania okresowych informacji, najrzadziej raz na kwartał, dotyczących zmian w posiadaniu akcji spółek notowanych na rynku holenderskim. Informacja ta zgłaszana będzie dyrektorowi ds. zgodności, a w przypadku, gdy Spółka takiego stanowiska nie posiada do Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Członek Rady Nadzorczej, który zainwestuje środki wyłącznie w notowane fundusze inwestycyjne albo przekáže dobrowolnie zarządzanie portfelem akcji niezależnemu przedstawicielowi na podstawie pisemnej umowy zwolniony jest z przestrzegania niniejszej zasady.

Spółka uważa, że ograniczenia wynikające z holenderskiego prawa efektywnie wpływają na kontrolę nad własnością oraz transakcjami związanymi z akcjami posiadanymi przez członków Rady Nadzorczej. 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 Kodeksu stanowi, że spotkania z analitykami, prezentacja im analiz, prezentacje dla inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych oraz przedstawiciele prasy będą ogłaszane na stronie internetowej Spółki ze stosownym wyprzedzeniem w formie ogłoszenia prasowego. Zasada stworzona jest dla wszystkich akcjonariuszy by mogli brać udział w niniejszych spotkaniach za pośrednictwem internetu bądź telefonicznie. Po przeprowadzeniu niniejszych 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 ogromne obciążenie. Jednak Spółka zapewni dostęp do prezentacji na stronie internetowej niezwłocznie po spotkaniach, o których mowa.

V.3.1 Kodeksu stanowi, że zewnętrzny biegły rewident oraz Komisja d/s audytu będą zaangażowane przy tworzeniu harmonogramu prac wewnętrznego audytu. Komisja d/s audytu oraz zewnętrzny biegły rewident, będą korzystać z ustaleń audytora wewnętrznego.

Spółka uważa, że sprawozdawczość finansowa będzie wystarczająco efektywnie monitorowana przez Komisję d/s audytu i obecnie nie zamierza tworzyć stanowisko audytora wewnętrznego.

Zasady ładu korporacyjnego

Struktura Nadzoru (c.d.)

Kodeks Nadzoru Korporacyjnego w Polsce

4 lipca 2007 roku, Rada Nadzorcza Giełdy Papierów Wartościowych („GPW”) przyjęła zasady ładu korporacyjnego obowiązujące na GPW zawarte w dokumencie „Dobre praktyki w spółkach publicznych 2008” („Zasady Ładu Korporacyjnego 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 zasady ogólne dotyczące dobrych praktyk (część I) oraz dobre praktyki sformułowane dla zarządu, rady nadzorczej oraz zgromadzenia akcjonariuszy (części od II do IV).

Zasady Ładu Korporacyjnego GPW narzucają na spółki notowane na GPW obowiązek ujawniania w ich bieżących raportach ciągłych bądź indywidualnych odstępstw od przestrzegania poszczególnych dobrych praktyk (za wyjątkiem zasad przytoczonych w części I, na podstawie i w związku z uchwałą Zarządu GPW z dnia 11 grudnia 2007 roku, wyłączając część spółek notowanych na GPW z publikowania bieżących raportów). Ponadto, co roku każda spółka notowana na GPW jest zobowiązana do publikowania dokładnego raportu dotyczącego nieprzestrzegania Zasad Ładu Korporacyjnego GPW (włączając w to zasady przedstawione w części I) wraz ze swoim sprawozdaniem roczny („Roczny raport zgodności”). W związku z Rocznym raportem zgodności za rok 2007, spółki powinny zgłosić każdy przypadek nieprzestrzegania poprzednich zasad ładu korporacyjnego GPW zawartych w dokumencie „Dobre praktyki w spółkach publicznych 2005” przyjętych przez Zarząd i Radę Nadzorczą GPW w dniu 15 grudnia 2004 roku („Zasady Ładu Korporacyjnego GPW 2005”).

Spółki, których akcje notowane są na GPW, mają obowiązek wyjaśnić nieprzestrzeganie lub częściowe przestrzeganie którejkolwiek z tych zasad, oraz zaprezentować sposób eliminowania potencjalnych konsekwencji takiego nieprzestrzegania zasad bądź zaprezentować kroki, jakie Spółka podejmie w celu zmniejszenia ryzyka nieprzestrzegania niniejszych zasad w przyszłości.

Przestrzeganie Zasad Ładu Korporacyjnego GPW jest dobrowolne. Jednak spółki, których akcje są notowane na GPW, mają obowiązek wyjaśnić nieprzestrzeganie lub częściowe przestrzeganie którejkolwiek z tych zasad. Spółka zamierza – w możliwie najpełniejszym zakresie – stosować wszystkie zasady określone w Zasadach Ładu Korporacyjnego GPW. Jednak niektóre z nich mogą być wdrażane przez Spółkę jedynie w zakresie dozwolonym przez prawo holenderskie. W szczególności ze względu na fakt, iż prawo holenderskie nie zna instytucji przeprowadzania wyborów w drodze głosowania grupami, wewnętrzne regulaminy organów Spółki nie zawierają i nie będą zawierały postanowień dotyczących wyboru członków Rady Nadzorczej w trybie głosowania oddzielnymi grupami akcjonariuszy (Zasada 6). Przepisy prawa holenderskiego nie zezwalają na delegowanie członka Rady Nadzorczej przez grupę akcjonariuszy, w związku, z czym nie będzie również sprawozdań składanych przez członka Rady Nadzorczej oddelegowanego przez grupę akcjonariuszy (Zasada 30).

Szczegółowe informacje w sprawie nieprzestrzegania oraz częściowego przestrzegania niektórych Zasad Ładu Korporacyjnego GPW wynikającego z rozbieżności między prawem polskim a prawem holenderskim zostaną zawarte w wyżej wymienionych raportach, dostępnych na stronie internetowej Spółki (www.ronson.pl) i opublikowane na podobnych zasadach jak niniejszy raport.

Spółka czyni starania, aby wdrożone i stosowane przez Spółkę zasady ładu korporacyjnego były zgodne zarówno z Kodeksem, jak też Zasadami Ładu Korporacyjnego GPW, jak również czyni starania, uczynienia swojej struktury w jak największym stopniu przejrzystej. Spółka stoi na stanowisku, iż podejmowane wysiłki są dostrzegane przez inwestorów i że będą się przyczyniały do rozwoju oraz poprawy wiarygodności Spółki.

Obowiązek zwoływania Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

Roczne Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zostanie zwołane w terminie sześciu miesięcy od zakończenia roku obrotowego, a porządek obrad będzie zawierał następujące kwestie: (i) roczne sprawozdanie finansowe; (ii) zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego; (iii) omówienie wszelkich istotnych zmian ładu korporacyjnego; (iv) omówienie polityki wynagrodzeń Zarządu; (v) udzielenie zarządowi absolutorium za ubiegły rok obrachunkowy; (vi) omówienie wynagrodzeń Rady Nadzorczej, (vii) udzielenie absolutorium Radzie Nadzorczej w zakresie nadzoru za ubiegły rok obrachunkowy; (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 Zwyczajne Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy będą zwoływane według uznania Zarządu i Rady Nadzorczej w zależności od potrzeb. Akcjonariusze łącznie posiadający, co najmniej jedną dziesiątą w wyemitowanym kapitale Spółki mogą zażądać zwoływania Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy przez Zarząd lub Radę Nadzorczą podając propozycję konkretnego przedmiotu obrad.

Zasady ładu korporacyjnego

Zarząd i Rada Nadzorcza

Spółka posiada dwupoziomową strukturę nadzoru korporacyjnego obejmującą organ wykonawczy Zarząd ("Zarząd") oraz organ nadzorujący Radę Nadzorczą ("Rada Nadzorcza"). Zarządzanie zwykłą 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 nadzoruje Zarząd oraz ogólną działalność i sprawy Spółki. Rada Nadzorcza wspiera Zarząd udzielając zaleceń i wskazówek. Wypełniając swoje obowiązki członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani kierować się jak najlepszym interesem Spółki

Rada Nadzorcza

Umowa Spółki stanowi, że Spółka będzie posiadać Radę Nadzorczą składającą się z co najmniej trzech członków i nie więcej niż czterech członków, zaś, co najmniej dwóch członków będzie niezależnych od Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej są mianowani przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy na okres czterech lat. Po zakończeniu pierwszej czteroletniej kadencji członkowie Rady Nadzorczej mogą ubiegać się o ponowny wybór na kolejne dwie czteroletnie kadencje. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy określa wynagrodzenie każdego członka Rady Nadzorczej.

Komisje Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza jest wspierana przez dwie komisje:

- komisje d/s audytu;
- komisje d/s wynagrodzeń i nominacji.

Te komisje składają się z członków Rady Nadzorczej o odpowiednim doświadczeniu. Wszystkie komisje prowadzą pracę w ramach ogólnego zakresu obowiązków Rady Nadzorczej, zgodnie z najlepszymi praktykami określonymi w Kodeksie.

Skład Rady Nadzorczej

Uri Dori (wiek 65 lat, obywatel Izraela)

Uri Dori został mianowany Przewodniczącym Rady Nadzorczej 28 września 2007 r. (skuteczne w dacie Aktu Zmieniającego Statut Spółki). Pan Dori jest Prezesem Zarządu i Dyrektorem Generalnym (CEO) spółki U. Dori Engineering Works Corporation LTD. Uri Dori zasiada w zarządach następujących spółek: U. Dori Engineering Works Corporation LTD, ACAD Building and Investments Ltd., ACAD Equipment and Assets (1979) Ltd. ROM GEVES Casing and Covering (1997) Ltd., Innovate Ltd., Bay Heart Limited, U. Dori Technologies & Investments Ltd., Maor – Mortgage Bonds Backed Securities (1999) Ltd., Mendor Limited, Bay Heart Assets (1994) Limited, U.N. Dori Ltd, Ziggurat Systems Ltd., U. Dori Construction and Infrastructure Ltd., Mildan Initiating and Investments Ltd, Udor Holdings Ltd. Jego obecna kadencja jako członka Rady Nadzorczej wygaśnie we wrześniu 2011 roku.

Thierry Leleu (wiek 39 lat, obywatel Francji)

Thierry Hubert Francois Leleu został mianowany członkiem Rady Nadzorczej Spółki 28 września 2007 r. (skuteczne w dacie Aktu Zmieniającego Statut Spółki). Od 2006 r. Pan Leleu pełni funkcję głównego radcy prawnego w spółce GE Real Estate Europe SAS. Przed rokiem 2006, pan Leleu pełnił funkcję dyrektora inwestycyjnego w Orion Capital Management, europejskim funduszu nieruchomości typu private equity, a do 2002 r. był partnerem w firmie prawniczej Norton Rose. Od 2002 r. Pan Leleu zasiada w zarządzie spółki DxO Labs, a od 2007 r. także AZMT Holding B.V. Jest on również członkiem zarządu w spółce Olympian B.V. (w organizacji). Jego obecna kadencja jako członka Rady Nadzorczej wygaśnie we wrześniu 2011 roku.

Mark Segall (wiek 45 lat, obywatel USA)

Mark Segall został mianowany członkiem Rady Nadzorczej Spółki 28 września 2007 r. (skuteczne w dacie Aktu Zmieniającego Statut Spółki). Pan Segall jest założycielem spółki Kidron Corporate Advisors LLC, zajmującej się doradztwem w sprawie fuzji i przejęć, oraz niewielkiego funduszu typu private equity Kidron Opportunity Fund I, LLC. Przed ustanowieniem spółki Kidron w 2003 r. zajmował stanowisko prezesa spółki Investec Inc. Pan Segall jest członkiem zarządu spółek Integrated Asset Management plc oraz Answers Corporation. Jego obecna kadencja jako członka Rady Nadzorczej wygaśnie we wrześniu 2011 roku.

Zasady ładu korporacyjnego

Skład Rady Nadzorczej (c.d.)

Yair Shilhav (wiek 48 lat, obywatel Izraela)

Yair Shilhav został mianowany członkiem Rady Nadzorczej 28 września 2007 r. (skuteczne w dacie Aktu Zmieniającego Statut Spółki) i jest przewodniczącym Komitetu Audytu. 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 współnikiem w latach 1990-2003. Zanim został współnikiem 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 jako członka Rady Nadzorczej wygaśnie we wrześniu 2011 roku.

Zarząd

Zarządzanie Spółką zostało powierzone Zarządowi i podlega nadzorowi Rady Nadzorczej. Umowa 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 zarządzanie codzienną działalnością, w tym również za kompleksową kontrolę zarządzania ryzykiem, przestrzeganie przepisów prawa i standardów finansowych. Struktura organizacyjna Ronson Europe N.V. oraz jej spółek zależnych jest przejrzysta i funkcjonalna. Obowiązki i zadania w zakresie odpowiedzialności korporacyjnej i operacyjnej obowiązują w całej grupie kapitałowej.

Skład Zarządu

Dror Dory Kerem (wiek 49, obywatel Izraela)

Dror Dory Kerem został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu i Dyrektora Generalnego Spółki (CEO) 1 października 2007 r. Dror Kerem dołączył do Grupy w 2000 r. i objął funkcję Prezesa Zarządu R.D. Management Sp. z o.o. Przez siedem lat sprawował funkcję Generalnego Menedżera Grupy. Do 2003 r. Dror Kerem zasiadał w zarządzie Globcom Sp. z o.o.

Ariel Bouskila (wiek 33, obywatel Izraela)

Ariel Bouskila został mianowany na członka Zarządu i objął stanowisko Dyrektora Finansowego 1 października 2007 r. Ariel Bouskila dołączył do Grupy w sierpniu 2006 r. i objął funkcję członka Zarządu R.D. Management Sp. z o.o. W latach 2005-2007 zasiadał w Zarządzie Forum Film Poland Sp. z o.o. a w latach 2005-2006 sprawował funkcję członka Zarządu All Job Poland Sp. z o.o.

David Katz (wiek 64, obywatel Izraela)

David Katz został mianowany członkiem Zarządu 1 października 2007 r. Od 1983 r. sprawuje funkcję Wiceprezesa spółki U. Dori Engineering Works Corporation Ltd., a obecnie jest zatrudniony na stanowisku Kierownika działu nowych inicjatyw podejmowanych poza Izraelem w spółce U. Dori Engineering Works Corporation Ltd. W latach 1969-1983 Pan Katz pracował jako inżynier ds. wydajności w spółce Ashtrom Engineering & Construction Ltd. Pan Katz zasiada w zarządach następujących spółek: U. Dori Engineering Works Corporation Ltd, Jerusalem Finance B.V, I.T.R Dori B.V., D.A.C Engineering Ltd, ACAD Building and Investments Limited, ACAD Equipment and Assets (1979) Limited, U. Dori Technologies & Investments Ltd, Bay Heart Assets (1994) Limited, U. Dori Construction and Infrastructure Ltd, Mildan Initiating and Investments Ltd, David K. Holdings Ltd.

Skład Zarządu (c.d.)*Karim Habra (wiek 32, obywatel Wielkiej Brytanii)*

Karim Habra objął funkcję członka Zarządu 1 października 2007 r. Pan Habra zajmuje stanowisko Dyrektora Zarządzającego w spółce GE Real Estate Central and Eastern Europe od 2003 r. W latach 2000-2003 był zatrudniony na stanowisku Dyrektora ds. rozwoju w spółce GE Real Estate Central and Eastern Europe, a w latach 1998-2000 pracował jako Starszy Dyrektor ds. zakupów w spółce GE Real Estate Europe. Pan Karim Habra zasiada w zarządach następujących spółek: GE Real Estate, Czech Republic s.r.o., IGY České Budějovice s.r.o., IGY Czech s.r.o., IGY a.s., SV FÁZE II. s.r.o., SLUNEČNÝ VRŠEK III. s.r.o., Košík Development s.r.o., GFR s.r.o., OC Slovakia s.r.o., GE Real Estate Poland Sp. z o.o., GE Debt Management TFI S.A., Karafiat House Sp. z o.o., Gator Investments Sp. z o.o., Gemini Investments Sp. z o.o., GE Debt Closed-End Investment Fund Non-Standardized Securitization Fund, GECGE Kosik Investors S.a.r.l., Nove Czech Investment Company S.a.r.l., Scandia L.L.C., EURO MALL VENTURES S.a.r.l., Central Europe Capital Inc.

Amos Weltsch (wiek 57, obywatel Izraela)

Amos Weltsch został mianowany członkiem Zarządu 1 października 2007 r. Od 1980 r. zajmował funkcję Dyrektora Zarządzającego (COO) spółki Cinema City N.V. Od 1980 r. był zatrudniony na różnych kierowniczych stanowiskach wyższego stopnia w spółce Israel Theatres Limited i spółkach powiązanych. W latach 1974-1978 Weltsch zajmował stanowisko kierownika w spółce L. Glickman Building Materials, a w latach 1978-1980 był dyrektorem zarządzającym w spółce Eitan Cement Limited.

Informacja dotycząca wysokości wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Raport dotyczący wynagrodzenia

Wstęp

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zwołane w dniu 1 października 2007 roku, zgodnie z zaleceniami Rady Nadzorczej, zatwierdziło politykę wynagradzania członków Zarządu. To samo Walne Zgromadzenie zatwierdziło długoterminowy program motywacyjny dla członków Zarządu oraz innych kluczowych pracowników Spółki i jej spółek zależnych. To samo Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdziło wynagrodzenie Rady Nadzorczej.

Polityka wynagradzania

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

Nadzór

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdza wszystkie aspekty polityki wynagradzania Zarządu. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy określa również wynagrodzenie Rady Nadzorczej. Wynagrodzenia Rady Nadzorczej i zarządu są regularnie poddawane weryfikacji. Rada Nadzorcza utworzyła specjalną komisję ds. wynagrodzeń.

Zasady wynagradzania Zarządu

Umowy o pracę

Dror Kerem został zatrudniony na czas nieoznaczony na podstawie umowy o świadczenie usług doradczych w jednej z jednostek zależnych Spółki (Ronson Management Sp. z o.o.), która to umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Umowa zawiera klauzulę o zakazie konkurencji, na mocy, której pan Kerem będzie zobowiązany do powstrzymania się od prowadzenia działalności konkurencyjnej względem działalności Spółki przez okres obowiązywania umowy, a w przypadku rozwiązania umowy przez pana Kerem – przez okres dwunastu miesięcy od jej rozwiązania. Na podstawie umowy o świadczenie usług doradczych pan Kerem otrzymuje miesięczne wynagrodzenie brutto stanowiące równowartość w PLN kwoty 20.000 USD. Ponadto posiada prawo do premii w wysokości 3,3% skonsolidowanego rocznego zysku brutto wypracowanego przez Grupę. Pan Kerem jest również uprawniony do uczestnictwa w programie akcji pracowniczych związanym z notowaniem Spółki na giełdzie. Pan Kerem otrzymuje zwrot kosztów mieszkania stanowiących równowartość w PLN kwoty 1.400 USD/m-c, ponadto uzyskuje zwrot innych kosztów socjalnych i ubezpieczeń. Pan Kerem nie jest uprawniony do żadnych świadczeń w związku z rozwiązaniem umowy, z wyjątkiem odprawy w wysokości jednorazowej wypłaty premii w kwocie stanowiącej równowartość łącznej premii rocznej w wysokości 3,3% skonsolidowanego rocznego zysku brutto wypracowanego przez Grupę, proporcjonalnie do kwoty obowiązującej w roku finansowym, w którym pan Kerem będzie zatrudniony na podstawie umowy, pomniejszonej o wysokość kwot wcześniej otrzymanych przez pana Kerem w formie premii za dany rok finansowy oraz dodatkową kwotę z tytułu nieukończonych projektów, stanowiącą zmienną zysków za dany projekt, w zależności od stopnia jego ukończenia.

Ariel Bouskila, członek Zarządu, jest zatrudniony na czas nieoznaczony na podstawie umowy o świadczenie usług doradczych w jednej z jednostek zależnych Spółki (Ronson Management Sp. z o.o.), która to umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Na podstawie umowy o pracę pan Bouskila otrzymuje miesięczne wynagrodzenie brutto stanowiące równowartość w PLN kwoty 12.250 EUR. Pan Bouskila otrzymuje zwrot kosztów ubezpieczenia zdrowotnego dla siebie i dla rodziny, samochód służbowy, telefon oraz zwrot niektórych pozostałych kosztów.

Obaj członkowie Zarządu uprawnieni są do uczestnictwa w opisanym poniżej Programie Akcji Pracowniczych.

Informacja dotycząca wysokości wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Program Akcji Pracowniczych

Z końcem roku 2007 Spółka przyjęła program akcji pracowniczych (zwany dalej „Programem Akcji Pracowniczych”). Zakłada on przeznaczenie maksymalnie 4.000.000 akcji członkom Zarządu, członkom kierownictwa i pracownikom Spółki. W związku z tym Akcjonariusze podjęli uchwałę upoważniającą Radę Nadzorczą, aby z udziałem, co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, ustaliła szczegółowe warunki programu akcji lub programu motywacyjnego opartego na akcjach pracowniczych oraz wyznaczyła osoby, którym przysługuje prawo do skorzystania z takich programów, stosownie do propozycji przedłożonych przez Zarząd. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdzi szczegółowe warunki, kryteria i beneficjentów Programu Akcji Pracowniczych. Ponadto, na mocy takiej uchwały, Spółce przysługiwać będzie prawo do nabycia własnych akcji na wolnym rynku w celu spełnienia zobowiązań wynikających z wykonania opcji wyemitowanych lub przyznanych w ramach Programu Akcji Pracowniczych. Aktualna liczba przyznanych opcji została przedstawiona w informacji dodatkowej do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na dzień 5 listopada 2007 Spółka wyemitowała 1.900.000 opcji po cenie 5,75 PLN każda z prawem do uzyskania 300.000 akcji (więcej informacji w nocie 20 C do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

Każdy członek Rady Nadzorczej otrzymuje roczne wynagrodzenie w wysokości 8.900 EUR plus 1.500 EUR za osobisty udział w spotkaniu Rady Nadzorczej lub 750 EUR za udział telefoniczny w spotkaniu Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej nie są uprawnieni do żadnych świadczeń związanych z zakończeniem świadczenia usług dla Spółki.

Sprawozdanie Zarządu

Informacje ogólne

Wstęp

Ronson Europe N.V. (zwana dalej „Spółką”), spółka akcyjna („limited liability company”) zgodnie z prawem holenderskim, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii, została utworzona z dniem 18 czerwca 2007 r. Spółka (razem ze swoimi polskimi spółkami zależnymi, zwana dalej „Grupa Ronson” lub „Grupa”) zajmuje się działalnością związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych dla indywidualnych odbiorców, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych w Polsce. Przedmiotem działalności Grupy Ronson jest również wynajem nieruchomości na rzecz podmiotów trzecich.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie papierów wartościowych w Warszawie od 5 listopada 2007 roku. Na dzień 31 grudnia 2007, 63,7% akcji była własnością I.T.R. Dori B.V., 18,4 % akcji pozostawała w posiadaniu GE Real Estate CE Residential B.V. (zwana dalej „GE Real Estate”), a pozostałe 17,9% było w posiadaniu inwestorów indywidualnych.

Grupa Ronson została założona w 2000 roku przez grupę inwestorów w celu realizacji projektów związanych z budową nieruchomości mieszkalnych, głównie w Polsce. W tym czasie, spółki – Israel Theatres Ltd. oraz U. Dori Engineering Works Corp Ltd, utworzyły holdingową spółkę prawa holenderskiego o nazwie ITR Dori BV, której celem było objęcie 50% udziału w Grupie Ronson. Każda ze spółek – Israel Theatres Ltd., jak również U. Dori Engineering Works Corp Ltd. – posiadała 50% udziałów w ITR Dori. W ramach Grupy Ronson, dla celów realizacji każdego projektu inwestycyjnego tworzona była nowa spółka z siedzibą w Polsce. Każda ze spółek specjalnego przeznaczenia, będąca w 50% własnością ITR Dori, posiadała wszystkie aktywa i zobowiązania odpowiedniego projektu. Pozostałe 50% udziałów w poszczególnych spółkach specjalnego przeznaczenia znajdowało się w posiadaniu jednostek niepowiązanych, w związku z tym nie istniała kontrola ITR Dori nad poszczególnymi spółkami Grupy Ronson.

W dniu 19 stycznia 2006 r. ITR Dori nabyła od innych udziałowców pozostałe 50% udziałów w kapitale każdej z polskich spółek należących do Grupy Ronson w efekcie, czego ITR Dori stała się jedynym właścicielem każdej z polskich spółek należących do Grupy Ronson.

W listopadzie 2006 roku spółka General Electric Company Inc., poprzez będącą w całości jej własnością, spółkę zależną Gator Investments Sp. z o.o. (zwaną dalej „Gator”), nabyła płacąc gotówką 20,9% udziałów w kilku spółkach Grupy Ronson w Polsce, zaangażowanych głównie w projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych.

Po utworzeniu Spółki jedyny jej właściciel i założyciel (spółka ITR Dori), wniósł do Spółki w dniu 29 czerwca 2007 r. swoje udziały oraz prawa do udziałów w 36 polskich spółkach, jak również wierzytelność wynikającą z umowy pożyczki pomiędzy ITR Dori oraz Ronson Development Residential Sp. z o.o. – jedną z polskich spółek, w której udziały zostały wniesione do Spółki. Kwota pożyczki wniesionej do Spółki, powiększona o odsetki naliczone na dzień 29 czerwca 2007 r., wyniosła 13.932 tysiące PLN.

W dniu 26 września 2007 r., 20,9% udziałów mniejszości w polskich spółkach zostało przeniesionych z Gator Investments Sp. z o.o. do GE Real Estate, holenderskiej spółki holdingowej. Obie te spółki są w pełni kontrolowane przez spółkę General Electric Company Inc.

W dniu 27 września 2007 r. GE Real Estate przekazała Spółce, swoje udziały we wszystkich polskich spółkach celowych Grupy Ronson w zamian za 11.890 nowych akcji o wartości nominalnej EUR 1 każda. W rezultacie wniesienia akcji, na dzień 27 września 2007 r., udział ITR Dori w kapitale Spółki wyniósł 79,1%, natomiast udział GE Real Estate pozostałe 20,9%.

W dniu 29 września 2007 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o podziale 56.890 akcji o wartości nominalnej EUR 1 każda na 2.844.500 akcji o wartości nominalnej EUR 0,02 każda.

W dniu 10 października 2007 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o emisji 197.155.500 akcji o wartości nominalnej EUR 0,02 każda dla dotychczasowych akcjonariuszy w proporcji do posiadanego przez nich udziału w kapitale. Kapitał akcyjny został opłacony z kapitału zapasowego z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Informacje ogólne (c.d.)

W dniu 24 października 2007 r. Spółka zakończyła pierwszą ofertę publiczną swoich akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, sprzedając 26,6 milionów nowych akcji po cenie 5,75 PLN każda, podczas gdy ITR Dori sprzedała 13,7 miliona istniejących akcji po cenie 5,75 PLN każda. Po zakończeniu pierwszej oferty publicznej kapitalizacja rynkowa Spółki wyniosła ponad 1.303 milionów PLN. Akcje Spółki notowane są na rynku pod symbolem „RON”.

Wpływy netto z emisji nowych akcji zostały wykorzystane na (i) realizację projektów deweloperskich na terenie całej Polski, w tym rozwój portfela nieruchomości poprzez zakup działek budowlanych na cele przyszłych inwestycji oraz (ii) spłatę części kredytów bankowych oraz pożyczek otrzymanych od udziałowców.

Przegląd Spółki

Spółka jest doświadczonym, dynamicznie rozwijającym się deweloperem szybko rozszerzającym zasięg geograficzny swojej działalności, rozwijającym się w głównych miastach Polski. Opierając się na dużym portfelu nieruchomości, Spółka zamierza zostać jednym z liderów polskiego rynku nieruchomości mieszkalnych.

Grupa zakończyła siedem projektów mieszkalnych, oddając do użytku 986 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 66.598 m². Pozostałe 65 lokali o łącznej powierzchni 5.148 m² ma zostać oddanych w roku 2008. Na dzień wydania niniejszego Raportu Roczno, Grupa prowadzi trzy projekty. W trakcie budowy jest 320 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 27.873 m², z których 292 ma być zakończonych w roku 2008. Ponadto, Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 22 projektów składających się, w przybliżeniu, z 5.732 lokali mieszkalnych w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław i Szczecin. Poza tym, Spółka zawarła trzy przedwstępnych umowy zakupu nieruchomości na terenie Poznania i Warszawy.

Istotne zdarzenia w roku 2007

Zestawienie wyników z realizacji poszczególnych projektów

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 klucza do lokalu. Przychody wygenerowane przez Grupę w 2007 roku wyniosły 129,1 milionów PLN, podczas gdy koszt własny sprzedaży wyniósł 69,9 milionów PLN, a wynik finansowy brutto na sprzedaży wyniósł 59,3 milionów PLN.

W poniższej tabeli przedstawiono przychody, koszt własny sprzedaży oraz wynik finansowy brutto na sprzedaży w podziale na poszczególne projekty:

Projekt	Przychody		Koszt własny sprzedaży		Wynik brutto na sprzedaży	
	PLN (tysiące)	%	PLN (tysiące)	%	PLN (tysiące)	%
Meridian	86.167	66,5%	42.454	60,7%	43.713	73,2%
Mistral	27.323	21,1%	17.009	24,4%	10.314	17,3%
Pegaz II	11.536	8,9%	8.358	12,0%	3.178	5,3%
Słoneczny Skwer	3.814	2,9%	1.907	2,7%	1.907	3,2%
Inne	748	0,6%	123	0,2%	625	1,0%
Razem	129.588	100,0%	69.851	100,0%	59.737	100,0%

Istotne zdarzenia w roku 2007 (c.d.)*Meridian*

Prace budowlane dotyczące inwestycji mieszkaniowej Meridian zostały zakończone w październiku 2007 r. Inwestycja była realizowana na nieruchomości o powierzchni 5.196 m² w dzielnicy Wola w Warszawie. Inwestycja mieszkaniowa Meridian obejmuje trzy siedmio- i dziewięćpiętrowe budynki, w których znajduje się 206 mieszkań (1 siedem lokali handlowych) o łącznej powierzchni 15.000 m². Metraż mieszkań wynosi od 47 do 183 m².

W ciągu roku kończącego się 31 grudnia 2007 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 157 lokali mieszkalnych (uwzględniając sprzedaż miejsc postojowych i komórek lokatorskich) oraz 6 lokali handlowych.

Mistral

Prace budowlane dotyczące inwestycji mieszkaniowej Mistral zostały zakończone w grudniu 2007 r. Inwestycja była realizowana na nieruchomości o powierzchni 5.366 m² zlokalizowanej w dzielnicy Ursynów w Warszawie. Inwestycja mieszkaniowa Mistral obejmuje cztery dwupiętrowe domy mieszkalne, w których znajduje się od 10 do 17 mieszkań; ogólna liczba mieszkań wynosi 54 (w inwestycji nie ma lokali handlowych) o łącznej powierzchni 4.300 m². Metraż mieszkań wynosi od 51 m² do 113 m².

W ciągu roku kończącego się 31 grudnia 2007 Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 40 mieszkań (uwzględniając sprzedaż miejsc postojowych i komórek lokatorskich).

Pegaz II

Inwestycję Pegaz II zakończono w styczniu 2006 roku. Projekt został zrealizowany na nieruchomości o powierzchni 2.116 m² w dzielnicy Mokotów w Warszawie. Pegaz II to trzynastopiętrowy budynek, w którym znajduje się 80 mieszkań (bez lokali handlowych) o łącznej powierzchni 4.786 m². Metraż mieszkań wynosi od 37 do 101 m².

W roku kończącym się 31 grudnia 2007 r. Grupa zrealizowała przychód ze sprzedaży 33 lokali mieszkalnych (uwzględniając sprzedaż miejsc postojowych). Nie uwzględniając miejsc postojowych pozostałych do sprzedaży, cała kwota przychodu ze sprzedaży 80 lokali mieszkalnych została zrealizowana w latach kończących się 31 grudnia 2007 r. i 2006 r.

Zakup gruntu i zaliczki na zakup gruntu**A. Zakup gruntu**

Poniższa tabela zawiera informacje na temat 13 nieruchomości gruntowych zakupionych przez Grupę w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r.

Spółka	Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia w m ²	Data ostatecznego Aktu Notarialnego	Cena nabycia PLN (tysiące)
Ronson Development Providence Sp. z o.o.	Falenty	Warszawa	103.676	20/12/2007	24.500
Ronson Development Capital Sp. z o.o.	Eclipse	Poznań	15.449	13/12/2007	36.000
Ronson Development Community Sp.k.	Mozart	Szczecin	30.283	03/12/2007	24.000
Ronson Development South Sp. z o.o.	Matisse II	Wrocław	6.965	30/10/2007	5.920
Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	Picasso	Wrocław	8.121	01/10/2007	18.678
Ronson Development Landscape Sp.k.	Kłobucka	Warszawa	21.010	26/09/2007	43.473
Ronson Development Conception Sp. z o.o.	Goya	Wrocław	14.039	20/09/2007	23.164
Ronson Development Continental Sp. z o.o.	Chopin	Szczecin	92.000	06/09/2007	20.240
Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	Renaissance	Warszawa	21.629	08/08/2007	14.758
Ronson Development Universal Sp. z o.o.	Vivaldi	Szczecin	39.600	02/08/2007	6.930
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	Imaginarium II	Warszawa	12.743	09/07/2007	17.000
Ronson Development Apartments Sp. z o.o.	Tulce	Poznań	39.604	07/05/2007	6.574
Ronson Development Village Sp. z o.o.	Sadków	Wrocław	44.700	15/03/2007	2.235
Total			449.819		243.472

Zakup gruntu i zaliczki na zakup gruntu (c.d.)**B. Zaliczki na zakup gruntu**

Spółka zawarła trzy przedwstępne umowy zakupu gruntów na następujące inwestycje:

Spółka	Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia działki w m²	Wynagrodzenie za zakup PLN (tysiące)	Zaliczka na poczet zakupu PLN (tysiące)
Ronson Development West Sp. z o.o.	Aurora	Poznań	38.352	62.000	12.400
Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	Newton	Poznań	10.908	8.181	8.181
Ronson Development North Sp. z o.o.	Łomianki	Warszawa	33.488	19.696	8.500
Razem			82.748	89.877	29.081

Aurora

W dniu 25 czerwca 2007 r. Ronson Development West Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę zakupu dotyczącą przeniesienia własności czterech działek o łącznej powierzchni 31.993 m² oraz prawa wieczystego użytkowania działki o powierzchni 6.419 m² w Poznaniu. Planuje się, że ostateczna umowa sprzedaży zostanie zawarta w dniu lub przed dniem 30 czerwca 2008 r., (przy czym termin ten może ulec wydłużeniu o dodatkowe trzy miesiące w przypadku niespełnienia określonych warunków) i uwarunkowana jest spełnieniem lub uchyleniem różnych warunków zawieszających, w tym potwierdzeniem, że żadna osoba trzecia nie posiada jakichkolwiek praw do nieruchomości, uzyskaniem niezbędnej decyzji o warunkach zabudowy oraz przeprowadzeniem audytu środowiskowego.

Newton

W dniu 7 marca 2007 r. Ronson Development Skyline Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę zakupu dotyczącą przeniesienia własności działki o powierzchni 10.908 m² w Poznaniu. W dniu 18 stycznia 2008 r. Spółka podpisała ostateczny akt notarialny przenoszący własność nieruchomości.

Łomianki

W dniu 19 listopada 2007 r., Ronson Development North Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę zakupu dotyczącą przeniesienia własności działki o powierzchni 33.488 m² w Warszawie. Planuje się, że ostateczna umowa sprzedaży zostanie podpisana w dniu, lub przed dniem 30 czerwca 2008 r. i uwarunkowana jest spełnieniem lub uchyleniem różnych warunków zawieszających, w tym potwierdzeniem, że żadna strona trzecia nie posiada jakichkolwiek praw do nieruchomości; uzyskaniem niezbędnej decyzji o warunkach zabudowy oraz przeprowadzeniem, audytu środowiskowego.

Analiza wyniku finansowego

Zysk netto Spółki w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r. wyniósł 38.903 tysięcy PLN i został ustalony w następujący sposób:

	Rok kończący się 31 grudnia	
	2007	2006 ⁽¹⁾
	PLN	
	(tysiące, z wyjątkiem danych na jedną akcję)	
Przychody	129.588	56.176
Koszt własny sprzedaży	(69.851)	(32.609)
Zysk brutto na sprzedaży	59.737	23.567
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	21.754
Koszty ogólnego zarządu	(9.409)	(6.641)
Zysk na działalności operacyjnej	50.328	38.680
Przychody finansowe	1.321	1.424
Koszty finansowe	(1.156)	(1.284)
Wynik operacji finansowych netto	165	140
Zysk przed opodatkowaniem	50.493	38.820
Podatek dochodowy	(10.217)	(6.902)
Zysk netto przed podziałem dla akcjonariuszy mniejszościowych	40.276	31.918
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych	(1.373)	(21)
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	38.903	31.897
Zysk netto na jedną akcję zwykłą o wartości nominalnej (0,02 EUR) (podstawowy i rozwodniony)	0,39	-

⁽¹⁾ Informacja odnośnie ujęcia łącznych danych porównawczych – zob. nota 1 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przychody

Przychody wzrosły o 130,7% z 56,2 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2006 r. do 129,6 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r. Wzrost spowodowany był głównie wzrostem ilości oddanych mieszkań.

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wzrósł o 114,2% z 32,7 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2006 r. do 69,8 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r. Wzrost spowodowany był głównie wzrostem ilości oddanych mieszkań.

Analiza wyniku finansowego (c.d.)*Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych*

Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych zmniejszyła się z 21,7 milionów PLN za rok kończący się 31 grudnia 2006 r. do zera za rok kończący się 31 grudnia 2007 r. Korekta wartości godziwej w roku 2006 odnosiła się do wzrostu wartości nieruchomości Kłobucka zlokalizowanej w dzielnicy Mokotów, w Warszawie. We wrześniu 2007 roku, nieruchomość inwestycyjna została przekwalifikowana do pozycji zapasów w związku ze zmianą przeznaczenia. Do momentu zmiany przeznaczenia, Zarząd dokonał ponownej oceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej i nie znalazł powodu do zmiany jej wartości.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 41,7% z 6,6 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2006 r. do 9,4 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r. Wzrost ten wynika głównie z kosztów wynagrodzeń, które zwiększyły się o 117,9% z 1,7 miliona PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2006 r. do 3,8 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r.

Zysk z działalności operacyjnej

W wyniku czynników przedstawionych powyżej zysk na działalności operacyjnej wzrósł o 11,6 milionów PLN z 38,7 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2006 r. do 50,3 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r.

Wynik operacji finansowych netto

Przychody (koszty) finansowe, które można bezpośrednio przypisać do realizacji projektu budowy lokali mieszkalnych, są naliczane i kapitalizowane w wartości lokali mieszkalnych w budowie. Przychody (koszty) finansowe, które nie są kapitalizowane, ujmowane są w rachunku zysków i strat.

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

	Rok kończący się 31 grudnia 2007		
	PLN (tysiące)		
	<u>Razem</u>	<u>Kapitalizacja</u>	<u>Rozpoznane jako koszt albo przychód</u>
Przychody finansowe	1.770	449	1.321
Koszty finansowe	(11.103)	(9.947)	(1.156)
	<u>(9.333)</u>	<u>(9.498)</u>	<u>165</u>

	Rok kończący się 31 grudnia 2006		
	PLN (tysiące)		
	<u>Razem</u>	<u>Kapitalizacja</u>	<u>Rozpoznane jako koszt albo przychód</u>
Przychody finansowe	6.892	5.468	1.424
Koszty finansowe	(10.198)	(8.914)	(1.284)
	<u>(3.306)</u>	<u>(3.446)</u>	<u>140</u>

Analiza wyniku finansowego (c.d.)

Zysk przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych

Zysk netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych za okres od 1 stycznia 2007 r. do 27 września 2007 r. oraz okres od listopada 2006 do 31 grudnia 2006 (1,4 milionów PLN) obejmował udział akcjonariuszy mniejszościowych (20,9%) w zysku spółek, które nie były w 100% własnością Spółki.

W dniu 27 września 2007 r., GE Real Estate (akcjonariusz mniejszościowy) wniósł do Spółki swoje udziały i prawa w 34 polskich spółkach, w zamian za 11.890 akcji Spółki o wartości nominalnej 1 EUR każda, co dało GE Real Estate 20,9% w ogólnej liczbie akcji Spółki. Poczawszy od tego dnia nie występują kapitały mniejszości w spółkach zależnych.

Analiza wybranych pozycji skonsolidowanego bilansu

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane pozycje ze skonsolidowanego bilansu, w których zaszły istotne zmiany:

	31 grudnia	
	2007	2006
	PLN (tysiące)	
Nieruchomości inwestycyjne	-	44.300
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-	13.533
Zapasy lokali mieszkalnych	457.774	182.920
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	66.176	21.695
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	250.844	104.142
Przychody przyszłych okresów	54.907	51.154

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 grudnia 2007 r. nie wystąpiły, w porównaniu do 44,3 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2006 r. Spadek ten jest rezultatem decyzji podjętej w roku 2007 zgodnie, z którą nieruchomość Kłobucka zlokalizowana w dzielnicy Mokotów w Warszawie, została przeznaczona do realizacji inwestycji mieszkaniowej, a nie wykorzystania jej w projekcie komercyjnym.

Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym

Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym na dzień 31 grudnia 2007 r. nie wystąpiły w porównaniu do 13,5 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2006 r. Po utworzeniu Spółki, jedyny jej udziałowiec i założyciel spółka ITR Dori, wniósł w dniu 29 czerwca 2007 r. swoje udziały w 36 polskich spółkach, jak również wierzytelność wynikającą z umowy pożyczki pomiędzy ITR Dori oraz Ronson Development Residential Sp. z o.o. - jedną z polskich spółek, w której udziały zostały wniesione do Spółki.

Zapasy lokali mieszkalnych

Zapasy lokali mieszkalnych na dzień 31 września 2007 r. wyniosły 457,7 milionów PLN w porównaniu do 182,2 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2006 r. Wzrost wynika głównie z zakupów Grupy, dotyczących trzynastu działek gruntu w związku z następującymi projektami: Kłobucka, Chopin, Vivaldi, Renaissance, Tulce, Goya, Sadków, Picasso, Matisse II, Mozart, Eclipse, Falenty oraz Imaginarium II, w łącznej kwocie 243,5 milionów PLN.

Analiza wybranych pozycji skonsolidowanego bilansu (c.d.)

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe wyniosły 66,2 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2007 r., w porównaniu do 21,7 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2006 r. Wzrost wynika głównie ze zwiększenia salda zaliczek wpłaconych przez Grupę na poczet zakupu gruntów z 4,8 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2006 r. do 29,1 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2007 r., jak również ze zwiększenia salda należności z tytułu podatku VAT z 14,9 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2006 r. do 30,3 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2007 r.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek wyniosły 250,8 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2007 r., w porównaniu do 104,1 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2006 r. Wzrost wynika głównie z faktu, zaciągnięcia przez Grupę kredytów bankowych w celu finansowania nowych projektów.

Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów wyniosły 54,9 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2007 r., w porównaniu do 51,2 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2006 r. Wzrost wynika z otrzymanych zaliczek wpłaconych przez klientów na poczet zakupu lokali mieszkalnych.

Analiza przepływów pieniężnych

Grupa finansuje swoją działalność głównie z przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, pożyczek otrzymanych od udziałowców oraz kredytów.

Poniższa tabela przedstawia skonsolidowane przepływy pieniężne:

	Rok kończący się	
	31 grudnia	
	2007	2006
	PLN (tysiące)	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(269.271)	(81.331)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(219)	(296)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	302.450	108.990

Grupa osiągnęła ujemne przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w kwocie 269,3 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r., w porównaniu do ujemnych przepływów w kwocie 81,3 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2006 r. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej Grupy zwiększyły swoją ujemną wartość głównie na skutek:

- wzrostu wartości zapasów lokali mieszkalnych z 110,1 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2006 r. do 250,1 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r. (głównie zakup gruntu)
- wzrostu należności oraz rozliczeń międzyokresowych z 13,5 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2006 r. do 44,8 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r.

Ujemne przepływy pieniężne Grupy z działalności inwestycyjnej wyniosły 296 tysięcy PLN i 209 tysięcy PLN w roku kończącym się odpowiednio 31 grudnia 2006 r. i 31 grudnia 2007 r.

Analiza przepływów pieniężnych (c.d.)

Przepływy pieniężne Grupy z działalności finansowej wyniosły 302,5 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r., w porównaniu do przepływów w wysokości 108,9 milionów w roku kończącym się 31 grudnia 2006 r. Wzrost wynikał głównie ze:

- zwiększenia wartości netto uzyskanych kredytów bankowych z 31,9 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2006 r. do 154,1 milionów w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r.
- zwiększenia wynikającego ze środków otrzymanych z tytułu emisji akcji oraz dopłat do kapitału, z 88,1 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2006 r., do 142,4 milionów w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r.

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kurs PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs najniższy	Kurs najwyższy	Kurs na koniec roku
2007 (12 miesięcy)	3,7845	3,9385	3,5699	3,5820
2006 (12 miesięcy)	3,8959	4,1065	3,7565	3,8312

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe

	EUR		PLN	
	tysiące za wyjątkiem zysku netto na akcję			
	Rok kończący się 31 grudnia			
	2007	2006	2007	2006
Przychody	34.242	14.419	129.588	56.176
Zysk brutto ze sprzedaży	15.785	6.049	59.737	23.567
Zysk brutto przed opodatkowaniem	13.342	9.964	50.493	38.820
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	10.280	8.187	38.903	31.897
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(71.151)	(20.876)	(269.271)	(81.331)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(58)	(76)	(219)	(296)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	79.918	27.976	302.450	108.990
Zwiększenie (zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	9.131	7.142	32.709	27.363
Zapasy lokali mieszkalnych	127.798	47.745	457.774	182.920
Razem aktywa	167.092	79.748	598.524	305.531
Przychody przyszłych okresów	15.329	13.352	54.907	51.154
Zobowiązania długoterminowe	43.389	26.838	155.418	102.820
Zobowiązania krótkoterminowe	47.776	20.350	171.133	77.964
Kapitał własny	75.928	27.677	271.973	106.036
Kapitał podstawowy	4.533	-	16.933	-
Przeciętna liczba akcji (podstawowa)	100.265.099	-	100.265.099	-
Przeciętna liczba akcji (rozwodniona)	101.078.143	-	101.078.143	-
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,10	-	0,39	-

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

(i) Dane finansowe dotyczące bilansu zostały przeliczone za pomocą średniego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w ostatnim dniu roku /okresu sprawozdawczego.

(ii) Dane dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone za pomocą kursu obliczonego jako średnia arytmetyczną kursów średnich publikowanych przez Narodowy Bank Polski i obowiązujących w ostatniego dnia każdego miesiąca w ciągu roku /okresu sprawozdawczego.

Prognozy na rok 2008

A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali mieszkalnych w dwóch zakończonych projektach, które Spółka zamierza sprzedać w ciągu roku 2008:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba mieszkań sprzedanych ^(*) na dzień 31 grudnia 2007	Liczba mieszkań oddanych ^(*) na dzień 31 grudnia 2007	Liczba mieszkań, których oddanie ^(*) przewidywane jest na rok 2008
Meridian	Warszawa	206	181	157	49
Mistral	Warszawa	54	51	40	14
Razem		260	232	197	63

(*) - dla potrzeb przedstawienia informacji dotyczących poszczególnych projektów, określenie „sprzedaż” („sprzedany”), dotyczy podpisania przez odbiorcę przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu, podczas gdy określenie „oddanie” („oddany”) dotyczy przekazania odbiorcy klucza do lokalu, co stanowi moment rozpoznania przychodu przez Spółkę zgodnie z tym co opisano poniżej:

Przychody rozpoznawane są w momencie przeniesienia na kupującego istotnych ryzyk i korzyści z tytułu własności lokalu mieszkalnego np. na podstawie podpisanego protokołu odbioru technicznego i przekazania klucza do lokalu.

Meridian

Inwestycja mieszkaniowa Meridian została zakończona w październiku 2007 roku. Inwestycja mieszkaniowa Meridian obejmuje trzy siedmio- i dziewięciopiętrowe budynki, w których znajduje się 206 mieszkań i siedem lokali handlowych. W ciągu roku kończącego się 31 grudnia 2007 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 157 lokali mieszkalnych (uwzględniając sprzedaż miejsc postojowych i komórek lokatorskich) oraz 6 lokali handlowych. Spółka planuje sprzedaż i oddanie pozostałych 49 mieszkań (uwzględniając miejsca postojowe i komórki lokatorskie) i jedyny pozostający lokal handlowy, w ciągu 2008 roku.

Mistral

Projekt Mistral został zakończony w grudniu 2007 r. Inwestycja mieszkaniowa Mistral obejmuje cztery dwupiętrowe wolnostojące domy mieszkalne, w których znajduje się od 10 do 17 mieszkań; ogólna liczba mieszkań wynosi 54. W ciągu roku kończącego się 31 grudnia 2007 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 40 mieszkań (uwzględniając sprzedaż miejsc postojowych i komórek lokatorskich). Spółka planuje sprzedaż i oddanie pozostałych 14 mieszkań (uwzględniając miejsca postojowe i komórki lokatorskie) w ciągu 2008 roku.

B. Bieżące projekty, których zakończenie planowane jest w roku 2008

Poniższa tabela zawiera informacje na temat trzech bieżących inwestycji Spółki, których zakończenie planowane jest na rok 2008. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę i rozpoczęła realizację wszystkich trzech projektów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia gruntu w m ²	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia ogółem w m ²	Liczba mieszkań sprzedanych na dzień 31 grudnia 2007 r.
Imaginarium	Warsaw	10.343	58	4.000	50
Galileo	Poznań	8.598	226	16.100	37
Konstancin	Warsaw	36.377	36	10.000	-
Razem		55.318	320	30.100	87

Imaginarium

Inwestycja jest realizowana na nieruchomości o powierzchni 10.343 m² na Bielanych w Warszawie. Są to dwa dwupiętrowe budynki, w których znajduje się 58 mieszkań (bez lokali handlowych) o łącznej powierzchni 4.000 m². Metraż mieszkań wynosi od 30 do 110 m². Realizacja inwestycji Imaginarium rozpoczęła się w grudniu 2006 roku; oczekuje się, że jej zakończenie nastąpi pod koniec pierwszego kwartału 2008 roku.

Prognozy na rok 2008 (c.d.)

Galileo

Projekt Galileo jest realizowany na nieruchomości o powierzchni 8.598 m² w centrum Poznania. Inwestycja mieszkaniowa Galileo będzie się składać z pięciu sześciopiętrowych budynków, w których znajduje się 226 mieszkań o łącznej powierzchni 16.100 m². Metraż mieszkań wynosi od 52 do 112 m². Realizacja inwestycji Galileo rozpoczęła się w lutym 2007 roku; oczekuje się, że zostanie ona zakończona w czwartym kwartale 2008 roku.

Konstancin

Projekt Konstancin jest realizowany na nieruchomości o powierzchni 36.377 m² zlokalizowanej w Konstancinie, dzielnicy Warszawy. Inwestycja mieszkaniowa Konstancin będzie się składać z 36 segmentów o łącznej powierzchni 10.000 m². Realizacja inwestycji Konstancin rozpoczęła się w lutym 2008 r. i oczekuje się, że zostanie ona zakończona w trzecim kwartale 2009 roku, przy czym część lokali zostanie zakończona do końca 2008 roku.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Główni akcjonariusze

Według najlepszej wiedzy Spółki na dzień opublikowania (14 kwietnia 2008 r.) niniejszego rocznego raportu za rok kończący się 31 grudnia 2007 r., niżej wymienieni akcjonariusze posiadali, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Akcje

	Na dzień 14 kwietnia 2008r. Liczba akcji / udział %	Wzrost (spadek) liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2007r. Liczba akcji / udział %	Wzrost (spadek) liczby akcji	Na dzień 30 września 2007r. Liczba akcji / udział %
I.T.R. Dori B.V.	144.422.004 / 63,7%	-	144.422.004 / 63,7%	142.172.004	2.250.000 / 79,1%
GE Real Estate CE Residential B.V.	41.800.000 / 18,4%	-	41.800.000 / 18,4%	41.205.500	594.500 / 20,9%

W rejestrze aktywów kapitałowych, prowadzonym przez holenderski Urząd Kontroli nad Rynkami Finansowymi, zostały ujęte następujące aktywa:

I.T.R. Dori B.V.: 63,91%. Wpis ten dotyczy rejestracji grupy kapitałowej przez I.T.R. Dori B.V. posiadającej pozostałe udziały w Spółce.

Zmiany w stanie posiadania akcji Spółki oraz uprawnień do nich przez członków Zarządu w roku kończącym się 31 grudnia 2007 oraz do daty opublikowania niniejszego raportu rocznego

Zmiany w stanie posiadania akcji Spółki oraz uprawnień do nich przez członków Zarządu przedstawiono poniżej:

Akcje

Za wyjątkiem sytuacji, o której mowa poniżej, Członkowie Zarządu nie byli w posiadaniu, ani nie otrzymali żadnych akcji Spółki w okresie od 31 grudnia 2006 r. do 14 kwietnia 2008 r.

Prawa do akcji / Opcje na akcje

Niżej przedstawieni członkowie Zarządu otrzymali w okresie od 31 grudnia 2006 r. do 14 kwietnia 2008 r. prawa do akcji Spółki:

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

- Pan Dror Kerem otrzymał prawo do 300,000 akcji Spółki o nominalnej wartości 0,02 EUR każda w dacie przypadającej sześć miesięcy po dniu 24 października 2007 r. tj. dacie dopuszczenia akcji Spółki do publicznego obrotu na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych („Dopuszczenie”);
- Pan Dror Kerem otrzymał opcje na nabycie 1,2 milionów akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 EUR każda wykonalne po cenie nabycia za jedną akcję równą 5,75 PLN (cena za jedną akcję Spółki w dacie Dopuszczenia), które będą stawały się wymagalne w częściach obejmujących 240.000 akcji rocznie, przez pięć lat, począwszy od daty przypadającej na rok od dnia pierwszego notowania, z zastrzeżeniem że jeżeli z jakiegokolwiek powodu dojdzie do rozwiązania umowy o świadczenie usług doradczych, uprawnienie Pana Kerem do wykonania opcji, które stają się wymagalne w roku, w którym dokonano rozwiązania, będzie proporcjonalne do części roku poprzedzającego kolejną rocznicę dnia pierwszego notowania, która upłynęła do daty rozwiązania umowy o świadczenie usług doradczych,
- Pan Ariel Bouskila otrzymał opcje na nabycie 150.000 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 EUR każda wykonalne po cenie nabycia za jedną akcję równą 5,75 PLN (cena za jedną akcję Spółki w dacie Dopuszczenia), które będą stawały się wymagalne w częściach obejmujących jedną trzecią ogólnej liczby przydzielonych opcji rocznie, przez okres trzech lat, w każdą kolejną rocznicę począwszy od daty dopuszczenia akcji do publicznego obrotu.

Zmiany w stanie posiadania akcji Spółki oraz praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r. oraz do dnia opublikowania niniejszego raportu rocznego

Członkowie Rady Nadzorczej nie byli w posiadaniu żadnych akcji, ani praw do akcji Spółki w okresie od 31 grudnia 2006 r. do 14 kwietnia 2008 r.

Ochrona i zwolnienie z odpowiedzialności członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Statut Spółki zapewnia ochronę i zwalnia z odpowiedzialności wszystkich dyrektorów (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 grzywien zapłaconych przez te osoby związane z działaniem albo zaniechaniem działania w czasie wykonywania swoich obowiązków, oraz (iii) inne uzasadnione koszty związane z prowadzeniem postępowania prawnego, w którym te osoby są zaangażowane jako obecni lub byli dyrektorzy 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 wykazać w sprawozdaniu finansowym Spółki. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego będzie równoznaczne z zatwierdzeniem (i w razie konieczności ratyfikacją) takich uchwał, o ile Walne Zgromadzenie nie postanowi inaczej.

Oświadczenie Zarządu dotyczące zasad rachunkowości

Zarząd oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy na 31 grudnia 2007 r. oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Oświadczenie Zarządu dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Ronson Europe N.V., został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania sprawozdania finansowego, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu zgodnie z właściwymi przepisami prawa.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Na działalność spółki wpływają liczne ryzyka, takie jak ryzyko związane z działalnością gospodarczą i strategią, zatrudnieniem i wzrostem, zezwoleniami urzędowymi i innymi regulacjami rządowymi oraz sytuacją finansową.

Czynniki ryzyka specyficzne dla Spółki:

- Spółka może nie mieć możliwości sprzedania mieszkań według cen planowanych lub założonych w budżecie. Wartość nieruchomości mieszkalnych zależy w znacznym stopniu od ich lokalizacji, projektu oraz standardu, w jakim są budowane. Jeżeli spółka źle oceni atrakcyjność lokalizacji lub projektu nieruchomości może jej nie sprzedać po cenie założonej w budżecie, lub nie sprzedać w ogóle. Jeżeli spółka będzie zmuszona obniżyć ceny sprzedaży by zachęcić nabywców, wartość rynkowa nieruchomości może znacznie się obniżyć i spowodować, że marża realizowana przez spółkę spadnie poniżej poziomu zyskowności
- Ryzyko związane z brakiem możliwości nabycia dodatkowych działek gruntu oraz identyfikacji rentownych projektów deweloperskich dotyczy ryzyka dużej konkurencji na rynku nieruchomości, powolnego procesu uzyskiwania pozwoleń, braku planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczonej dostępności gruntów z odpowiednią infrastrukturą
- Ryzyko związane z ograniczoną dostępnością finansowania dla potencjalnych klientów Spółki
- Spółka napotyka znaczną konkurencję ze strony innych developerów. Konkurencja może prowadzić, między innymi, do nadmiernej podaży mieszkań poprzez dużą liczbę ukończonych inwestycji lub do wzrostu cen gruntów;
- Ryzyko związane z uzależnieniem wyników Spółki od sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie
- Ryzyko związane z brakiem zdywersyfikowania swojej działalności poza sektorem mieszkaniowym
- Ryzyko związane z brakiem historycznych informacji finansowych i operacyjnych
- Ryzyko związane z niezdolnością Spółki do efektywnego zarządzania swoją ekspansją oraz konsekwencjami jej wewnętrznego i zewnętrznego rozwoju
- Ryzyko związane z niepowodzeniem ekspansji geograficznej działalności Spółki w Polsce
- Spółka w znacznym stopniu jest zależna od wyższej kadry kierowniczej, zwłaszcza członków Zarządu. Odejście któregokolwiek z Członków Zarządu może mieć negatywny wpływ na zdolność Spółki do prowadzenia działalności;
- Ryzyko związane z brakiem możliwości pozyskania i zatrzymania odpowiednio wykwalifikowanej kadry zarządzającej
- Ryzyko związane ze zobowiązaniami ograniczającymi prawo do podejmowania określonych czynności a związanymi z umowami kredytowymi; Zdarzenia pozostające poza kontrolą Spółki mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie spełniać warunków umów kredytowych i w rezultacie doprowadzi do zaistnienia zdarzeń, które powodują rozwiązanie umów kredytowych. Jeśli zaistnieje zdarzenie powodujące rozwiązanie umowy kredytowej Spółka może być zmuszona do spłacenia pozostającej kwoty pożyczki wcześniej niż planowała.

Czynniki ryzyka specyficzne dla branży, w której działa Spółka:

- Ryzyko związane z uzyskiwaniem wymaganych zezwoleń i zgód administracyjnych. Spółka nie może zagwarantować, że którekolwiek z pozwoleń, zgód lub zezwoleń wymaganych od różnych jednostek państwowych a związanych z istniejącymi lub nowymi projektami będzie uzyskane przez Spółkę w terminie lub, co mniej prawdopodobne, nie zostanie w ogóle otrzymane, albo którekolwiek z obecnych lub przyszłych pozwoleń, zgód lub zezwoleń nie zostanie cofnięte;
- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich. Ryzyko to dotyczy, w szczególności, opóźnień lub odmowy uzyskania zezwoleń wymaganych dla lokalizacji, aby mogły być wykorzystane zgodnie z planami Spółki, opóźnień w ukończeniu inwestycji, wzrostu kosztów powyżej budżetu w związku z niekorzystnymi warunkami pogodowymi, bankructwa wykonawców lub podwykonawców, konfliktów wykonawców lub podwykonawców z robotnikami, wzrostu cen i braków w materiałach i sprzęcie budowlanym, wypadków lub nieprzewidzianych problemów technicznych, niemożliwości uzyskania pozwoleń na użytkowanie lub innych pozwoleń, lub zmiany w obowiązujących przepisach dotyczących gruntów;

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

- Ryzyko związane z zależnością Spółki od wykonawców robot budowlanych. Spółka korzysta z wyspecjalizowanych spółek budowlanych przy budowie większości swoich projektów. Spółka nie może zagwarantować pozbawionego usterek oraz czasowego wykonania przez wykonawców zakontraktowanych prac. Może to powodować opóźnienia w ukończeniu poszczególnych projektów oraz w rezultacie wzrost kosztów ich ukończenia. Dodatkowo wykonawcy mogą doświadczyć problemów z płynnością, które mogą wpłynąć na jakość oraz terminowość ukończenia prac zleconych przez Spółkę.
- Ryzyko związane z brakiem odpowiednio wykwalifikowanych pracowników
- Ryzyko związane z cyklicznością rynku nieruchomości mieszkaniowych
- Ryzyko związane ze zobowiązaniami dokonywania płatności w związku z roszczeniami wobec wykonawców
- Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych ponoszonych przez Spółkę. Dotyczy to, ale nie jest ograniczone, do następujących czynników: inflacja; wzrost podatków i innych obciążeń publiczno-prawnych; zmiany prawne, zmiany w przepisach lub zmiany polityki rządowej (włączając w to zmiany dotyczące ochrony zdrowia i bezpieczeństwa pracy oraz ochrony środowiska), co podnosi koszty stosowania się do tych regulacji prawnych, innych regulacji; oraz wzrost kosztów zapożyczania się. W świetle wzrastającej konkurencji na rynku nieruchomości w Polsce, Spółka może również ponosić wyższe koszty marketingowe;
- Ryzyko związane z wzrostem kosztów projektów realizowanych przez Spółkę. Spółka podpisała oraz podpise umowy budowlane z generalnymi wykonawcami projektów Spółki. Koszty tych projektów mogą się różnić w związku z: zmianami w zakresie danego projektu oraz jego projektu architektonicznego; wzrostem kosztów materiałów budowlanych oraz kosztów siły roboczej; wykonawcy mogą nie zakończyć prac w wyznaczonym terminie oraz zgodnie ze standardami akceptowanymi przez Spółkę.
- Ryzyko związane z pozyskiwaniem dodatkowych środków finansowych
- Ryzyko związane z poziomem zadłużenia
- Ryzyko związane z koniecznością pokrywania kosztów związanych z zanieczyszczeniem środowiska
- Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi
- Ryzyko związane z infrastrukturą
- Ryzyko związane z zastosowaniem nieodpowiedniej technologii budowlanej
- Ryzyko związane z powstaniem szkód przewyższających wypłaty z tytułu ubezpieczeń
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu zobowiązań powykonawczych
- Ryzyko związane z obecnością w umowach niedozwolonych postanowień umownych oraz z wejściem w życie Ustawy o ochronie nabywców w transakcjach deweloperskich
- Ryzyko związane z możliwym wzrostem stawki VAT w Polsce
- Ryzyko związane z brakiem możliwości ze strony Spółki do wykrycia i zapobieżenia oszustwom lub innym poważnym wykroczeniom popełnionym przez jej pracowników lub osoby trzecie

Ryzyka związane z prowadzeniem działalności w Polsce:

- Ciągły rozwój otoczenia prawno – regulacyjnego w krajach Europy Środkowo - Wschodniej
- Ryzyko związane z sytuacją polityczną i gospodarczą
- Ryzyko związane z trudnością doręczania pism procesowych oraz wykonywaniem orzeczeń wydanych przeciw Spółce lub jej kierownictwu
- Ryzyko związane z nieefektywnym systemem ksiąg wieczystych
- Ryzyko związane z roszczeniami reprivatyzacyjnymi

Czynniki ryzyka związane ze strukturą Spółki:

- Interesy akcjonariuszy większościowych Spółki mogą być sprzeczne z interesami akcjonariuszy mniejszościowych
- Wykonywanie niektórych praw akcjonariuszy oraz opodatkowanie inwestorów nie będących rezydentami Holandii w holenderskiej Spółce może być bardziej skomplikowane i kosztowne

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

Aport akcjonariusza mniejszościowego (korekta do raportu za trzeci kwartał)

Podczas przygotowywania skonsolidowanego kwartalnego raportu finansowego za dziewięć miesięcy na dzień 30 września 2007, i jako część procesu scalania działalności Grupy Ronson w ramach Ronson Europe, spółka GE Real Estate (akcjonariusz mniejszościowy) wniosła do Spółki swoje udziały w niektórych polskich spółkach zależnych Grupy Ronson. Spółka wyliczyła wartość wkładu na podstawie wartości godziwej spółki na dzień 26 września 2007, która wyniosła 313,500 tysięcy złotych.

Po dodatkowej analizie spółka stwierdziła, że wartość wkładu powinna być wyliczona na podstawie wartości księgowej, która wyniosła 20,084 tysięcy złotych.

Pozostałe informacje

Na dzień 31 grudnia 2007 Spółka udzieliła poręczeń spłaty kredytów zaciągniętych przez jednostki zależne na łączną kwotę 45.563 tysięcy PLN.

Na dzień 31 grudnia 2007 r. nie wysunięto wobec Grupy żadnych roszczeń przekraczających 10% wartości kapitału własnego Grupy.

Poniższe zmiany netto w stanie głównych rezerw Grupy miały miejsce w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r. (w nawiasach podano zmianę wartości netto w czwartym kwartale 2007 roku):

- zwiększenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 986 tysięcy PLN (wzrost w wysokości 7.504 tysięcy PLN).

Zarządzanie ryzykiem

Zarząd, odpowiedzialny za zarządzanie ryzykiem w Spółce, zaprojektował oraz wprowadził system zarządzania ryzykiem. Celem systemu jest upewnienie się, że stopień, do jakiego cele strategiczne i operacyjne Spółki mają być osiągnięte jest rozumiany, raportowanie grupy jest wiarygodne oraz, że Spółka stosuje się do odpowiednich przepisów i uregulowań prawnych.

Na tej podstawie Zarząd potwierdza, że wewnętrzne kontrole nad raportowaniem finansowym zapewniają możliwy do przyjęcia poziom pewności, że raportowanie finansowe nie zawiera materialnych pomyłek i potwierdza, że te kontrole funkcjonowały poprawnie w badanym roku i, że nie ma żadnych oznak, które wskazywałyby, że nie będą one nadal poprawnie funkcjonować. Sprawozdanie finansowe rzetelnie przedstawia sytuację finansową spółki, rezultaty jej działalności oraz zawiera wymagane ujawnienia.

Należy podkreślić, że nie znaczy to, że te systemy oraz procedury zapewniają całkowitą pewność realizacji biznesowych celów operacyjnych i strategicznych albo, że mogą one chronić przed wszelkimi nieprawidłowościami, pomyłkami, błędami, defraudacjami i nie stosowaniem się do uregulowań prawnych, przepisów i regulacji. W świetle powyższych okoliczności, Zarząd jest zdania, że stosuje się do dobrej praktyki II.I.4. holenderskiego kodeksu ładu korporacyjnego, biorąc pod uwagę zalecenia Komitetu Monitoringu Kodeksu Zarządzania Korporacyjnego dotyczące stosowania tego kodeksu.

W imieniu Zarządu

Dror Kerem

Ariel Bouskila

Karim Habra

David Katz

Amos Weltsch

Rotterdam, 14 kwietnia 2008 roku

Dla Akcjonariuszy Ronson Europe N.V.

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Raport biegłego rewidenta dotyczący sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r. Na niniejsze sprawozdanie finansowe składa się skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej oraz jednostkowe sprawozdanie jej podmiotu dominującego. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym oraz skonsolidowane zestawienie zysków i strat ujętych w okresie, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia, oraz dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jednostkowe sprawozdanie finansowe podmiotu dominującego obejmuje jednostkowy bilans na dzień 31 grudnia 2007 r., jednostkowy rachunek zysków i strat za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego.

Zakres odpowiedzialności Zarządu

Zarząd jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację niniejszego 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 oraz za sporządzenie sprawozdania zarządu z działalności zgodnie z przepisami Rozdziału 9 Księgi 2 holenderskiego Kodeksu Cywilnego. Odpowiedzialność ta obejmuje: zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie kontroli wewnętrznej związanej ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdań finansowych wolnych od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów, dobór oraz zastosowanie odpowiednich zasad rachunkowości, a także dokonywanie szacunków księgowych stosownych do zaistniałych okoliczności.

Zakres odpowiedzialności 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. 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 odpowiedności 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 zbadanego 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 2007 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz przepisami Rozdziału 9 Księgi 2 holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Opinia dotycząca zbadanego jednostkowego sprawozdania finansowego podmiotu dominującego

Naszym zdaniem, jednostkowe sprawozdanie finansowe Ronson Europe N.V. przedstawia rzetelnie i jasno jej sytuację majątkową i finansową na dzień 31 grudnia 2007 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się 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) holenderskiego Kodeksu Cywilnego stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w artykule 2:391, podpunkcie 4 holenderskiego Kodeksu Cywilnego, i że są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Amstelveen, 14 kwietnia 2008 r.

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

Pinny Mizrachy RA

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Za rok kończący się 31 grudnia		2007	2006 (1)
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Przychody	6	129.588	56.176
Koszt własny sprzedaży	7	(69.851)	(32.609)
Zysk brutto na sprzedaży		59.737	23.567
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	13	-	21.754
Koszty ogólnego zarządu	7,8	(9.409)	(6.641)
Zysk na działalności operacyjnej		50.328	38.680
Przychody finansowe		1.321	1.424
Koszty finansowe		(1.156)	(1.284)
Wynik operacji finansowych netto	9	165	140
Zysk przed opodatkowaniem		50.493	38.820
Podatek dochodowy	10	(10.217)	(6.902)
Zysk netto przed podziałem dla akcjonariuszy mniejszościowych		40.276	31.918
W tym przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		38.903	31.897
Akcjonariuszy mniejszościowych	21	(1.373)	(21)
Zysk netto po podziale dla akcjonariuszy mniejszościowych	21	40.276	31.918
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	22	100.265.099	-
Średnia ważona liczba akcji rozwodnionych	22	101.078.143	-
Zysk na jedną akcję zwykłą o wartości nominalnej (0,02 EUR) każda (podstawowy i rozwidniony)			
Przychody	22	0,39	-

(1) Informacja odnośnie ujęcia łącznych danych porównawczych – zob. nota 1

Rachunek zysków i strat należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowany bilans

Za rok kończący się 31 grudnia		2007	2006 (1)
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe	11	741	315
Wartości niematerialne	12	66	169
Nieruchomości inwestycyjne	13	-	44.300
Długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego	14	590	729
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	15	-	13.533
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	16	1.348	2.750
Aktywa trwałe razem		2.745	61.796
Zapasy lokali mieszkalnych	17	457.774	182.920
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18	66.176	21.695
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	71.829	39.120
Aktywa obrotowe razem		595.779	243.735
Aktywa razem		598.524	305.531
Pasywa			
Kapitał własny	20		
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		-	106.036
Kapitał zakładowy		16.933	-
Kapitał zapasowy z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		215.105	-
Zyski z lat ubiegłych i roku bieżącego		39.935	-
Kapitał własny razem		271.973	106.036
Udział akcjonariuszy mniejszościowych	21	-	18.711
Kapitał własny razem		271.973	124.747
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	24	145.669	94.057
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16	9.749	8.763
Zobowiązania długoterminowe razem		155.418	102.820
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	24	105.175	10.085
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	10.550	16.224
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	23	501	501
Zobowiązania z tytułu podatków	25	54.907	51.154
Rezerwy		171.133	77.964
Przychody przyszłych okresów		326.551	180.784
Zobowiązania krótkoterminowe razem		598.524	305.531

(1) Informacja odnośnie ujęcia łącznych danych porównawczych – zob. nota 1.

Bilans należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Za rok kończący się 31 grudnia 2006 i 2007 roku:

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	<u>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</u>	<u>Udział akcjonariuszy mniejszościowych</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Kapitał zakładowy</u>	<u>Kapitał zapasowy z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Kapitał własny razem</u>
Saldo skonsolidowanego kapitału własnego zaangażowanego w spółki zależne Grupy kapitałowej Ronson na 1 stycznia 2006 r.	4.806	-	-	-	-	4.806
Zwiększenia ze sprzedaży udziałów w spółkach Grupy Ronson oraz pozostałych dopłat do kapitału ⁽¹⁾	69.333	18.690	-	-	-	88.023
Zysk netto za rok 2006	31.897	21	-	-	-	31.918
Saldo skonsolidowanego kapitału własnego zaangażowanego w spółki zależne Grupy kapitałowej Ronson na 31 grudnia 2006 r.	106.036	18.711	-	-	-	124.747
Zysk netto za rok 2007	(226)	1.373	39.129	-	-	40.276
Aktywa i pasywa netto wniesione aportem oraz emisja akcji związana z powstaniem Spółki ⁽²⁾	(105.810)	-	-	172	91.878	(13.760)
Aktywa netto wniesione aportem oraz emisja nowych akcji ⁽³⁾	-	(20.084)	-	45	20.084	45
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji ⁽⁴⁾	-	-	-	-	(22.360)	(22.360)
Płatność w formie akcji (patrz nota 20C)	-	-	806	-	-	806
Wpływy ze zwiększenia kapitału w spółkach Grupy Ronson	-	-	-	-	700	700
Emisja nowych akcji pokryta z kapitału zapasowego z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	-	-	14.772	(14.772)	-
Emisja akcji zwykłych ⁽⁵⁾	-	-	-	1.944	139.575	141.519
Stan na dzień 31 grudnia 2007 r.	-	-	39.935	16.933	215.105	271.973

⁽¹⁾ W listopadzie 2006 roku, Grupa i jej udziałowcy zawarli z GE Real Estate umowę na mocy, której GE Real Estate stała się bezpośrednim udziałowcem 20 polskich spółek Grupy. W związku z powyższą umową 20 polskich spółek objętych umową, wyemitowało nowe udziały, które zostały objęte i pokryte wkładem pieniężnym przez GE Real Estate w wysokości około 87.373 tysięcy PLN.

⁽²⁾ W dniu 29 czerwca 2007 r. Spółka wyemitowała 45.000 akcji założycielskich o wartości nominalnej 1 EUR każda (172 tysięcy PLN) dla ITR Dori, które zostały następnie podzielone w dniu 29 września 2007 r. na 2.250.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda. Po utworzeniu Spółki jedynym właścicielem i założycielem Spółki (spółka ITR Dori), wniósł do Spółki w dniu 29 czerwca 2007 r. swoje udziały oraz prawa do udziałów w 36 polskich spółkach w kwocie 105.810 tysięcy PLN, jak również wierzytelność wynikającą z umowy pożyczki pomiędzy ITR Dori oraz Ronson Development Residential Sp. z o.o. – jedną z polskich spółek, w której udziały zostały wniesione do Spółki. Kwota pożyczki wniesionej do Spółki, powiększona o odsetki naliczone na dzień 29 czerwca 2007 r., wyniosła 13.932 tysiące PLN. Rezultatem wniesionego aportu jest zmniejszenie o kwotę 13.760 tysięcy PLN jak przedstawiono powyżej.

⁽³⁾ W dniu 27 września 2007 r. Spółka wyemitowała 11.890 akcji o wartości nominalnej 1 EUR każda (45 tysięcy złotych) dla GE Real Estate - akcjonariusza mniejszościowego, które zostały podzielone w dniu 29 września 2007 r. na 594.500 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda. W ramach procesu scalania działalności Grupy Ronson w ramach Ronson Europe, spółka GE Real Estate, dokonała wniesienia aportem swoich udziałów w niektórych polskich spółkach zależnych Grupy Ronson w wysokości 20.084 tysięcy PLN. Rezultatem wniesienia aportu jest zwiększenie o kwotę 45 tysięcy jak przedstawiono powyżej.

⁽⁴⁾ Wyłączenie Brighton Tec z konsolidacji: Pierwotnie spółka Brighton Tec posiadała nieruchomości gruntową przy ulicy Kłobuckiej w dzielnicy Mokotów w Warszawie. W dniu 26 września 2007 r. ziemia została sprzedana spółce Landscape – jednostce zależnej w całości należącej do Spółki; po czym Grupa zaprzestała konsolidowania Brighton Tec (szczegółowe informacje patrz nota 1).

⁽⁵⁾ W dniu 24 października 2007 r. Spółka zakończyła pierwszą ofertę publiczną akcji na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie sprzedając 26,6 milionów nowych akcji po cenie 5,75 PLN każda. Z uzyskanych wpływów, w łącznej kwocie 153.333 tysięcy PLN, Grupa potrąciła sumę 11.814 tysięcy PLN, która odzwierciedla całkowite koszty bezpośrednio związane z pierwszą ofertą publiczną akcji. Koszty te odzwierciedlają głównie wydatki na subemisję i ubezpieczenie, usługi prawne, doradcze i księgowo, reklamę, public relations i marketing.

Skonsolidowane zestawienie zysków i strat ujętych w okresie należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Za rok kończący się 31 grudnia		2007	2006 (1)
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>			
	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk netto za okres		40.276	31.918
<i>Korekty uzgadniające zysk netto za okres do przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej</i>			
Różnice kursowe		-	(4.312)
Amortyzacja	11,12	509	68
Naliczone odsetki		4.080	5.593
Zwiększenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	13	-	(21.754)
(Zmniejszenie) / Zwiększenie stanu zapasów wyrobów gotowych		(25.005)	143
Zwiększenie stanu zapasów lokali mieszkalnych		(250.080)	(110.176)
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych należności		(44.807)	(13.482)
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(5.618)	(810)
Zwiększenie stanu rezerw i przychodów przyszłych okresów		3.917	30.758
Odsetki zapłacone		(1.601)	(809)
Płatności w formie akcji	20C	806	-
Zmiana stanu podatku odroczonego	16	8.252	1.532
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(269.271)	(81.331)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie nieruchomości, rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		(219)	(296)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(219)	(296)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z emisji akcji zwykłych	20	154.250	-
Koszty związane z emisją akcji zwykłych	20	(11.814)	-
Wpływy ze sprzedaży akcji własnych oraz dopłat do kapitału		-	88.020
Wpływy z zaciągniętych kredytów i pożyczek bankowych		179.985	41.854
Wpływy z pożyczek od jednostek powiązanych		36.442	52.825
Spłata kredytów i pożyczek bankowych		(25.856)	(9.954)
Spłata pożyczek od jednostek powiązanych		(30.557)	(63.755)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		302.450	108.990
Środki pieniężne netto związane z eliminacją spółek zależnych z konsolidacji (*)		(251)	-
Zwiększenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		32.709	27.363
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		39.120	11.757
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	19	71.829	39.120

(*) Środki pieniężne netto związane z eliminacją spółek zależnych z konsolidacji – jak opisano w notcie 1

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	30 czerwca 2007r.
Aktywa trwałe	45.408
Aktywa obrotowe	753
Kapitał własny	(22.360)
Zobowiązania długoterminowe	(16.677)
Zobowiązania krótkoterminowe	(7.375)
Razem	(251)

(1) Informacja odnośnie ujęcia łącznych danych porównawczych – zob. nota 1.
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności

Ronson Europe N.V. (zwana dalej „Spółką”), spółka akcyjna („limited liability company”) zgodnie z prawem holenderskim, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii, została utworzona z dniem 18 czerwca 2007 r. Spółka wraz z jej jednostkami zależnymi (łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych dla indywidualnych odbiorców, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Przedmiotem działalności polskich spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest również wynajem nieruchomości na rzecz podmiotów trzecich. Wszystkie polskie spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność na terytorium Polski

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie papierów wartościowych w Warszawie. Na dzień 31 grudnia 2007, 63,7% akcji było własnością I.T.R. Dori B.V., 18,4 % akcji pozostawało w posiadaniu GE Real Estate CE Residential B.V. (zwana dalej „GE Real Estate”), a pozostałe 17,9% było w posiadaniu inwestorów indywidualnych.

Grupa Ronson została założona w 2000 roku przez grupę inwestorów w celu realizacji projektów związanych z budową nieruchomości mieszkalnych, głównie w Polsce. W tym czasie, spółki – Israel Theatres Ltd. oraz U. Dori Engineering Works Corp Ltd, utworzyły holdingową spółkę prawa holenderskiego o nazwie ITR Dori BV (zwaną dalej „ITR Dori”), której celem było objęcie 50% udziału w Grupie Ronson. Każda ze spółek – Israel Theatres Ltd., jak również U. Dori Engineering Works Corp Ltd. – posiadała 50% udziałów w ITR Dori. W ramach Grupy Ronson, dla celów realizacji każdego projektu inwestycyjnego tworzona była nowa spółka z siedzibą w Polsce. Każda ze spółek specjalnego przeznaczenia, będąca w 50% własnością ITR Dori, posiadała wszystkie aktywa i zobowiązania odpowiedniego projektu. Pozostałe 50% udziałów w poszczególnych spółkach specjalnego przeznaczenia znajdowało się w posiadaniu jednostek niepowiązanych, w związku z tym nie istniała kontrola ITR Dori nad poszczególnymi spółkami Grupy Ronson.

W dniu 19 stycznia 2006 r. ITR Dori nabyła od innych udziałowców pozostałe 50% udziałów w kapitale każdej z polskich spółek należących do Grupy Ronson, w efekcie, czego ITR Dori stała się jedynym właścicielem każdej z polskich spółek należących do Grupy Ronson.

W listopadzie 2006 roku spółka General Electric Company Inc., poprzez będącą w całości jej własnością spółkę zależną Gator Investments Sp. z o.o., nabyła płacąc gotówką 20,9% udziałów w kilku spółkach Grupy Ronson w Polsce, zaangażowanych głównie w projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych.

Po utworzeniu Spółki, jedyny jej właściciel i założyciel (spółka ITR Dori), wniósł do Spółki w dniu 29 czerwca 2007 r. swoje udziały oraz prawa do udziałów w 36 polskich spółkach (wymienionych w niniejszej notcie) jak również wierzytelność wynikającą z umowy pożyczki pomiędzy ITR Dori oraz Ronson Development Residential Sp. z o.o. – jedną z polskich spółek, w której udziały zostały wniesione do Spółki. Kwota pożyczki wniesionej do Spółki, powiększona o odsetki naliczone na dzień 29 czerwca 2007 r., wyniosła 13.932 tysięcy PLN.

W dniu 26 września 2007 r. 20,9% udziałów mniejszościowych w polskich spółkach zostało przeniesione z Gator Investments Sp. z o. o. do GE Real Estate, holenderskiej spółki holdingowej. 100% właścicielem obydwu Spółek jest General Electric Company Inc.

W dniu 27 września 2007 r. GE Real Estate wniosła do Spółki, swoje udziały we wszystkich polskich spółkach celowych Grupy Ronson w zamian za 11.890 nowych akcji Spółki o wartości nominalnej EUR 1 każda. W rezultacie wniesienia wg stanu na dzień 27 września 2007r. udział ITR Dori w kapitale Spółki wynosił 79,1% natomiast udział GE Real Estate pozostałe 20,9%.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Informacje ogólne i przedmiot działalności (c.d.)

W dniu 29 września 2007 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o podziale 56.890 akcji o wartości nominalnej EUR 1 każda na 2.844.500 akcji o wartości nominalnej EUR 0,02 każda.

W dniu 10 października 2007 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o emisji 197.155.500 akcji o wartości nominalnej EUR 0,02 każda. Kapitał akcyjny został opłacony z kapitału zapasowego z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

W dniu 24 października 2007 r. Spółka zakończyła pierwszą ofertę publiczną swoich akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, sprzedając 26,6 milionów nowych akcji po cenie 5,75 PLN każda, natomiast spółka ITR Dori sprzedała 19,3 milionów akcji po cenie 5,75 PLN każda.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Ronson, sporządzone na dzień oraz za rok kończący się 31 grudnia 2007 r., obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych z uwzględnieniem kapitałów mniejszości poszczególnych spółek Grupy do dnia 27 września 2007 r. Sprawozdania finansowe spółek zależnych zostały objęte konsolidacją od dnia 1 stycznia 2007 r., co odzwierciedla fakt, iż spółki te były efektywnie kontrolowane przez Grupę i jej właścicieli przez okres roku kończący się 31 grudnia 2007 r. Wszystkie salda oraz transakcje pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej są eliminowane w procesie konsolidacji. Niezrealizowane zyski wynikające z transakcji z jednostkami stowarzyszonymi są wyłączone ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego proporcjonalnie do wysokości udziału Grupy w tych jednostkach. Niezrealizowane straty są wyłączone ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego na tej samej zasadzie, co niezrealizowane zyski, ale wyłącznie w przypadku, gdy nie występują przesłanki wskazujące na utratę wartości.

Łączne sprawozdanie finansowe Grupy Ronson sporządzone na dzień i za rok kończący się 31 grudnia 2006 r. ujęte dla celów porównawczych, zostały sporządzone poprzez zagregowanie jednostkowych sprawozdań finansowych poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy z uwzględnieniem kapitałów mniejszości w poszczególnych spółkach Grupy. Skrócone łączne sprawozdania finansowe Grupy Ronson zostały ujęte od dnia 1 stycznia 2006 r., co odzwierciedla fakt, iż kontrola ze strony Grupy i ich właścicieli występowała efektywnie od dnia 1 stycznia 2006 r. Wszystkie salda oraz transakcje pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład Grupy na dzień i za rok kończący się 31 grudnia 2006 r. zostały wyeliminowane w procesie konsolidacji. Zgodnie z informacją zawartą powyżej, ITR Dori zakończyła proces nabycia 100% udziałów w Grupie Ronson w dniu 19 stycznia 2006 r. Łączny bilans Grupy Ronson na dzień 31 grudnia 2006 r. obejmuje zagregowane dane z bilansów poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy po uwzględnieniu kapitałów mniejszości w poszczególnych spółkach Grupy.

Brighton Tec Sp. z o.o. („Brighton”), spółka z siedzibą w Polsce; będąca pod 100% kontrolą IT.R Dori B.V.; która posiadała nieruchomość inwestycyjną należącą do Grupy, została ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowych Grupy do dnia 30 czerwca 2007 r. W dniu 26 września 2007 r., nastąpiło przeniesienie własności niniejszej nieruchomości inwestycyjnej ze spółki Brighton na spółkę Ronson Development Landscape Sp.k., spółkę komandytową będącą częścią Grupy. Po sfinalizowaniu sprzedaży aktywów, Brighton zaprzestał działalności operacyjnej i został wyeliminowany ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Po nabyciu niniejszej nieruchomości jej przeznaczenie zostało zmienione – Ronson Development Landscape Sp.k. rozpoczęła działania mające na celu wykorzystanie nieruchomości dla celów realizacji projektu deweloperskiego w nieruchomości mieszkalne.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Informacje ogólne i przedmiot działalności (c.d.)

Poniżej zaprezentowano nazwy polskich spółek, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, rok założenia oraz udział w kapitale podstawowym i prawach głosu, należący bezpośrednio do Spółki na 31 grudnia 2007 r.

Nazwa spółki	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu (koniec roku)
a. Kontrolowane bezpośrednio przez Spółkę:		
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100,0%
2 Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100,0%
3 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100,0%
4 Ronson Development Investments Sp. z o.o.	2002	100,0%
5 Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100,0%
6 Ronson Development Residential Sp. z o.o.	2003	100,0%
7 Ronson Development Apartments Sp. z o.o.	2003	100,0%
8 Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100,0%
9 Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100,0%
10 Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100,0%
11 Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100,0%
12 Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100,0%
13 Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100,0%
14 Ronson Development Poznan Sp. z o.o.	2005	100,0%
15 Ronson Development Innovation Sp. z o.o. (*)	2006	100,0%
16 Ronson Development Wroclaw Sp. z o.o.	2006	100,0%
17 Ronson Development Capital Sp. z o.o.	2006	100,0%
18 EEE Development Sp. z o.o.	2006	100,0%
19 Ronson Development Habitat Sp. z o.o.	2006	100,0%
20 Ronson Development Sp. z o.o. ¹	2006	100,0%
21 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100,0%
22 Ronson Development City Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2007)	2006	100,0%
23 Ronson Development Village Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
24 Ronson Development Conception Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
25 Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100,0%
26 Ronson Development Skyline Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
27 Ronson Development Continental Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
28 Ronson Development Universal Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
29 Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100,0%
30 Ronson Development South Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
31 Ronson Development West Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
32 Ronson Development East Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2007) (*)	2007	100,0%
33 Ronson Development North Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2007) (*)	2007	100,0%
34 Ronson Development Providence Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2007) (*)	2007	100,0%
35 Ronson Development Destiny Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2007) (*)	2007	100,0%
36 Ronson Development Millenium Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2007) (*)	2007	100,0%
b. Kontrolowane pośrednio przez Spółkę:		
1 Ronson Development Community Sp.k. (nie prowadziła działalności na 30 września 2007) (**)	2007	100,0%
2 Ronson Development Estate Sp.k. (nie prowadziła działalności na 30 września 2007) (**)	2007	100,0%
3 Ronson Development Home Sp.k. (nie prowadziła działalności na 30 września 2007) (**)	2007	100,0%
4 Ronson Development Horizon Sp.k. (nie prowadziła działalności na 30 września 2007) (**)	2007	100,0%
5 Ronson Development Landscape Sp.k. (**)	2007	100,0%
6 Ronson Development Town Sp.k. (nie prowadziła działalności na 30 września 2007) (**)	2007	100,0%

¹ Spółka zmieniła nazwę w 2007 roku. Poprzednia nazwa Ronson Development Venture Sp. z o.o.

Etapy zaawansowania projektów inwestycyjnych realizowanych przez poszczególne spółki są bardzo zróżnicowane, od etapu pozyskiwania gruntu pod realizację inwestycji do projektów zrealizowanych lub w końcowej fazie realizacji.

(*)Spółka posiada zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną jednostki w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności, podczas gdy Kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki posiada tytuł prawny do udziałów w jednostce.

(**)Powyższe spółki należą do Spółki Ronson Development Construction Sp. z o.o (komandytariusz, udział 99%) oraz Ronson Development Sp. z o.o. (komplementariusz, udział 1%).

2. Zasady prezentacji sprawozdania finansowego i pomiaru operacji gospodarczych

(a) Zasady prezentacji sprawozdania finansowego i oświadczenie o zgodności sprawozdania z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, ("MSSF"), które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Dane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentowane są w tysiącach złotych („PLN”). Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Grupy Ronson Europe N.V. dnia 14 kwietnia 2008 roku.

Skonsolidowany bilans został przygotowany poprzez zsumowanie indywidualnych bilansów spółek wchodzących w skład Grupy na dzień 31 grudnia 2006 r. biorąc pod uwagę udziały akcjonariuszy mniejszościowych poszczególnych spółek. Na dzień 31 grudnia 2007 r. kapitały mniejszości nie wystąpiły.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat został przygotowany przez zsumowanie indywidualnych rachunków zysków i strat spółek wchodzących w skład Grupy na dzień 31 grudnia 2007 r. oraz na dzień 31 grudnia 2006 r. biorąc pod uwagę udziały akcjonariuszy mniejszościowych poszczególnych spółek. Wszystkie salda oraz transakcje pomiędzy spółkami powiązаныmi zostały wyeliminowane.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera, w opinii Zarządu, wszystkie korekty niezbędne, do rzetelnej prezentacji informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF, zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

(b) Zasady pomiaru operacji gospodarczych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w oparciu o koszt historyczny za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które prezentowane są w wartości godziwej. Metody ustalania wartości godziwej przedstawione są w notach 13 oraz 27.

(c) Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Pozycje sprawozdań finansowych poszczególnych spółek Grupy prezentowane są w walutach podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność (waluta funkcjonalna).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich („PLN”), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Grupy Kapitałowej.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż waluta funkcjonalna zostały przeliczone po kursie z dnia dokonania transakcji. Zyski i straty wynikające z realizacji tych transakcji oraz z przeliczenia aktywów oraz zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach innych od waluty funkcjonalnej zostały rozpoznane w rachunku zysków i strat.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2. Zasady prezentacji sprawozdania finansowego i pomiaru operacji gospodarczych

(d) Zastosowanie szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów i kosztów. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

W szczególnych przypadkach, informacje dotyczące istotnych obszarów szacunków, niepewności bądź rozstrzygających decyzji dotyczących zastosowania zasad rachunkowości mających istotny wpływ na wartości przedstawione w sprawozdaniu finansowym, przedstawione są w następujących notach

- Nota 13 – wycenia nieruchomości inwestycyjnych
- Nota 14 – leasing
- Nota 16 – wykorzystanie strat podatkowych
- Nota 27 – wycena instrumentów finansowych

3. Istotne zasady rachunkowości

Przedstawione poniżej znaczące zasady rachunkowości zostały zastosowane konsekwentnie dla wszystkich okresów przedstawionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Pewne kwoty przeklasyfikowano w celach porównawczych.

(a) Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

(i) Jednostki zależne

Jednostki zależne są to jednostki kontrolowane przez Spółkę. Przez kontrolę rozumie się zdolność podmiotu dominującego do kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną jednostki zależnej w celu czerpania korzyści wynikających z jej działalności. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od momentu efektywnego rozpoczęcia sprawowania kontroli przez podmiot dominujący do momentu jej efektywnego ustania.

(ii) Połączenia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą

Połączenia jednostek wynikające z przeniesienia udziałów w jednostkach znajdujących się pod kontrolą udziałowca, który kontroluje Grupę Ronson, są ujmowane tak, jakby nabycie miało miejsce na początku najwcześniejszego okresu porównawczego lub na datę ustanowienia wspólnej kontroli, jeśli miało to miejsce w okresie późniejszym. W tym celu dane porównawcze są przekształcane. Nabyte aktywa i zobowiązania są ujmowane według wartości bieżącej przedstawionej w łącznym sprawozdaniu finansowym. Środki pieniężne zapłacone na poczet nabycia ujmuje się bezpośrednio w kapitałach.

(iii) Korekty konsolidacyjne

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski i straty (w stopniu, w którym nie występują przesłanki wskazujące na utratę wartości) są eliminowane w trakcie sporządzania łącznego sprawozdania finansowego.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(b) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

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 jednostka – zarówno dla transakcji sprzedaży i kupna w walutach obcych, jak i przy płatnościach 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 innych transakcji.

Pozycje pieniężne aktywów i zobowiązań wyrażone w walutach obcych na dzień bilansowy są przeliczane na walutę funkcjonalną według kursu na ten dzień. Różnice kursowe z przeliczenia są ujmowane w rachunku zysków i strat.

(c) Instrumenty finansowe

(i) 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, kredyty i pożyczki oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe.

Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne są ujmowane początkowo według ceny nabycia powiększonej o bezpośrednie koszty związane z nabyciem (poza wyjątkami opisanymi poniżej).

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 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 zobowiąże się do kupna lub sprzedaży aktywa. Zobowiązania finansowe przestają być wykazywane w bilansie, jeśli zobowiązania te wygasną (to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł).

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie oraz depozyty bankowe na żądanie. Ekwiwalentami środków pieniężnych są krótkoterminowe płynne inwestycje, łatwo wymienne na określoną kwotę pieniężną oraz obciążone ryzykiem zmiany wartości w sposób nieistotny.

Niespłacone kredyty w rachunkach bieżących, płatne na żądanie, stanowiące integralną część systemu zarządzania środkami pieniężnymi Grupy ujęte są w saldzie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazanych w łącznym rachunku przepływów pieniężnych.

(ii) Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne ujęte są jako jedna z następujących grup:

- Pożyczki i należności,
- Pozostałe zobowiązania finansowe.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

Pożyczki i należności

Pożyczki i należności są instrumentami finansowymi innymi niż instrumenty pochodne o stałych lub zdefiniowanych płatnościach, nie notowane 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 zobowiązania finansowe

Pozostałe instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej po pomniejszeniu o odpisy z tytułu utraty wartości.

Zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu nie później niż na koniec okresu obrotowego.

(d) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Ujęcie i wycena

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje koszty bezpośrednio związane z zakupem składnika majątku. Koszt wytworzenia składnika środków trwałych obejmuje koszt materiałów bezpośrednich, robocizny bezpośredniej, inne koszty bezpośrednio związane z przystosowaniem składnika majątku trwałego do stanu zdatnego do używania oraz koszty demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia, jest aktywowane jako część tego urządzenia.

Koszty napraw i odnowień są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie poniesienia. Koszty znaczących ulepszeń 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.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

(ii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w rachunku zysków i strat jako koszty.

(iii) 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 3 do 7 lat.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu amortyzowane są przez okres krótszy z okresów: umowy leasingu oraz 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. Amortyzacja jest naliczana od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło przyjęcie środka trwałego do użytkowania.

(e) Wartości niematerialne

Wartości niematerialne wykazywane są w księgach w oparciu o ich cenę nabycia pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości (zob. zasady rachunkowości, punkt k).

(i) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady, w tym wewnętrznie wygenerowana wartość firmy oraz znaki towarowe, są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie poniesienia.

(ii) Amortyzacja

Amortyzacja wartości niematerialnych ujmowana jest w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres przewidywanego okresu użytkowania od momentu, kiedy dany składnik jest dostępny do użytkowania. Przewidywany okres użytkowania wartości niematerialnych (oprogramowania) wynosi 2 lata.

(f) Inwestycje w nieruchomości

Nieruchomości inwestycyjne są utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z tytułu najmu, z tytułu wzrostu ich wartości lub obydwu tych celów jednocześnie. Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe ze zmiany wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Wartość godziwa jest określana przez niezależnego, posiadającego odpowiednie kwalifikacje eksperta, na podstawie cen na aktywnym rynku, skorygowanych – jeśli zachodzi taka konieczność – o różnice wynikające z rodzaju, lokalizacji oraz stanu danego składnika aktywów. Jeśli informacje tego typu nie są dostępne, stosowane są alternatywne metody wyceny, takie jak ostatnio stosowane ceny na mniej aktywnym rynku.

Jeżeli nieruchomość inwestycyjna zostaje zbyta lub trwale zostaje wycofana z użytku i nie przewiduje się żadnych przyszłych korzyści ekonomicznych wynikających z jej zbycia, nieruchomość zostaje wyłączona z bilansu. Zyski lub straty wynikające z wycofania nieruchomości inwestycyjnej są ujęte w rachunku zysków i strat w roku obrotowym, w którym nastąpiło wycofanie.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(g) Leasing

(i) Leasing finansowy – zasady rachunkowości u korzystającego

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, a następnie aktywa te są ujmowane zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi dla tego typu aktywów.

(ii) Leasing finansowy – zasady rachunkowości u finansującego

Grupa jest finansującym w umowie najmu budynku stronie trzeciej, która to umowa została sklasyfikowana jako umowa leasingu finansowego.

Wartość początkowa inwestycji leasingowej jest określana jako suma minimalnych opłat leasingowych pomniejszona o koszty utrzymania budynku ponoszone przez Grupę. Wartość netto inwestycji leasingowej stanowi różnicę pomiędzy wartością początkową inwestycji leasingowej a niezrealizowanymi przychodami.

Część kapitałowa otrzymywanych opłat leasingowych pomniejsza istotnie wartość początkową netto inwestycji leasingowej.

(h) Zapasy lokali mieszkalnych

Na zapasy składają się inwestycje budowlane związane z realizacją wielorodzinnych budynków mieszkalnych dla klientów indywidualnych.

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia lub koszt wytworzenia obejmuje koszty poniesione w związku z budową lokalu. Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku normalnej działalności gospodarczej a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami sprzedaży.

Na wartość zapasów stanowiących projekty budowlane składają się:

- 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).

Na koszty budowy lokali składają się:

- a) grunty lub prawo dzierżawy gruntu,
- b) koszty budowy poniesione na rzecz podwykonawców z tytułu budowy lokali mieszkalnych,
- c) koszty planowania i projektowania,
- d) koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatek od nieruchomości, poniesione w okresie budowy lokalu,
- e) koszty sprzedaży do poziomu, który zgodnie z przewidywaniami zostanie pokryty przychodami ze sprzedaży lokalu lub z pozostałych operacji,
- f) koszty finansowania do poziomu, do którego są one bezpośrednio związane z realizacją projektu (zob. najważniejsze zasady rachunkowości (n)),
- g) opłaty na rzecz specjalistów związane z realizacją projektu,
- h) koszty pośrednie związane z budową oraz inne koszty bezpośrednie.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(i) Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

(j) Kapitał

(i) Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy zawiera wpływy z emisji akcji zwykłych w wartości nominalnej, która została opłacona w gotówce albo z kapitału zapasowego z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

(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 po potrąceniu uzyskanych korzyści podatkowych.

(k) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją 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 poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat.

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 przez wynik finansowy.

(ii) Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych Grupy, nieruchomości inwestycyjnych, zapasów lokali mieszkalnych i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego 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 (dla zapasów szacuje się możliwą do uzyskania cenę sprzedaży netto).

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną lub możliwą do uzyskania cenę sprzedaży netto.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto definiowana jest jako wyższa z ich wartości użytkowej oraz 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, z wyjątkiem zapasów lokali mieszkalnych, które uwzględniają koszt.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

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 lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. 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.

(l) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży bieżący obowiązek prawny lub zwyczajowy wynikający z przeszłych zdarzeń, którego wartość może być oszacowana w sposób wiarygodny oraz prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wpływem korzyści ekonomicznych. Rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę dyskontową przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

(m) Przychody i koszty

Na przychody ze sprzedaży składają się:

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są ujmowane w rachunku zysków i strat 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 ważne pozwolenie na użytkowanie budynku.

Zaliczki otrzymane w związku z przed sprzedażą lokali mieszkalnych wykazywane są jako przychody przyszłych okresów, jeśli nie spełniają warunków ujęcia ich jako przychody okresu.

(ii) Przychody z tytułu leasingu finansowego

Przychody z tytułu leasingu finansowego są ujmowane na bazie renty rocznej, w której całkowity przychód z tytułu odsetek leasingowych oraz nadwyżka opłat leasingowych ponad koszt danego składnika aktywów jest odroczone i rozpoznawana jako przychód przez okres trwania leasingu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, która zapewnia stałą okresową stopę zwrotu na inwestycji leasingowej.

(iii) Przychody z tytułu leasingu operacyjnego

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w rachunku zysków i strat liniowo przez okres trwania leasingu.

(iv) Koszty

Koszt własny sprzedaży ujmowany jest jako pomniejszenie całkowitych kosztów aktywowanych jako zapasy proporcjonalnie do wartości sprzedanych lokali mieszkalnych.

Koszty budowy dotyczące lokali niesprzedanych są wykazywane jako zapasy w aktywach obrotowych, jako produkcja w toku lub jako wyroby gotowe zależnie od stopnia zaawansowania prac. Spodziewane straty, jeśli takie występują, są natychmiast ujmowane jako koszty w rachunku zysków i strat. Wartość zapasów dotycząca lokali sprzedanych jest ujmowana w rachunku zysków i strat jako koszt własny sprzedaży w tym samym okresie, co przychody z tego tytułu.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(n) Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe obejmują odsetki należne oraz zyski z tytułu różnic kursowych. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w rachunku zysków i strat według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia oraz straty z tytułu różnic kursowych.

Koszty finansowania (włączając odsetki oraz zyski i straty z tytułu różnic kursowych) są rozliczane w czasie i aktywowane jako zapasy, gdy są bezpośrednio związane z budową lokali mieszkalnych. Koszty te ujmowane są w rachunku zysków i strat przez szacowany okres trwania pożyczki, z wyjątkiem przypadku, gdy są one bezpośrednio związane z budową lokalu. Koszty pozyskania finansowania są elementem korygującym efektywną stopę procentową. Koszty finansowe, które nie są zaliczane do kosztu wytworzenia produktów, są ujmowane w rachunku zysków i strat przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

(o) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w rachunku zysków i strat.

– 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 ustalaną dla celów księgowych, oraz strat podatkowych z lat ubiegłych do wykorzystania w przyszłości, z wyjątkiem początkowego ujęcia aktywów lub pasywów z transakcji, która nie jest połączeniem spółek i w momencie transakcji nie wpływa ani na dochód do opodatkowania, ani na zysk księgowy. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Podstawowe różnice przejściowe powstają głównie w związku z różnicami w momencie ujęcia przychodów dla celów księgowych i podatkowych, korektami wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, rozliczeniami międzyokresowymi biernymi oraz przychodami/kosztami finansowymi. Ponadto występują straty podatkowe z lat ubiegłych do wykorzystania w przyszłości.

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. Na każdy dzień bilansowy aktywa z tytułu podatku odroczonego są obniżane w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego na zrealizowanie różnic przejściowych.

(p) Sprawozdawczość segmentów działalności

Segment działalności jest to dający się wyodrębnić obszar działalności gospodarczej Grupy działający w określonym środowisku gospodarczym (segment geograficzny) lub zajmujący się dystrybucją określonych wyrobów i świadczeniem określonych usług (segment branżowy), z działalnością którego związane są ryzyka i korzyści odmienne od innych segmentów. Podstawowy podział dla celów sprawozdawczości segmentów w Grupie opiera się na segmentach geograficznych, podział poboczny na segmentach branżowych.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(q) Zysk na akcję

Grupa prezentuje zysk na jedną akcję (EPS) oraz rozwodniony zysk na jedną akcję. Kalkulacja podstawowego zysku na akcję opiera się na kalkulacji średniej ważonej wartości wyemitowanych i opłaconych akcji zwykłych w roku obrotowym. Rozwodniony zysk na jedną akcję jest ustalany poprzez podzielenie wyniku finansowego przypadającego na posiadaczy akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę zwykłych akcji znajdujących się w obrocie skorygowaną o wpływ wszystkich potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych obejmujący instrumenty zamienne na akcje oraz opcje na akcje udzielone pracownikom/członkom Zarządu.

(r) Opcje na akcje

Grupa posiada plan motywacyjny oparty na instrumentach kapitałowych. Wartość godziwa opcji na akcje przyznawanych zarządowi i innym pracownikom w dniu przyznania jest ujmowana w rachunku zysków i strat jako koszt świadczeń na rzecz pracowników w korespondencji z powiększeniem pozycji „Zyski z lat ubiegłych” w okresie, w którym pracownik nabędzie bezwarunkowe prawo do opcji. Kwota ujętego kosztu jest korygowana przy uwzględnieniu przewidywanej liczby opcji, które zostaną zrealizowane.

(s) Świadczenia na rzecz pracowników – Plan Emerytalny Określonych Składek

Zobowiązania wynikające z planu emerytalnego określonych składek są rozpoznawane w rachunku zysków i strat jako koszt w momencie ich poniesienia.

(t) Nowe standardy rachunkowości i interpretacje

Wiele nowych standardów, poprawek do standardów oraz interpretacji jeszcze nie obowiązują dla okresów rozpoczynających się w dniu lub przed 1 stycznia 2007 r. i nie zostały one zastosowane przy sporządzaniu tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- MSSF 8 Segmenty operacyjne (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia lub po 1 stycznia 2009 r.) Standard wymaga ujawnienia informacji o segmentach w oparciu o elementy składowe jednostki, które zarządzający monitorują w zakresie podejmowania decyzji operacyjnych. Segmenty operacyjne to elementy składowe jednostki, dla których oddzielna informacja finansowa jest dostępna i regularnie oceniana przez osoby podejmujące kluczowe decyzje odnośnie alokacji zasobów i oceniające działalność. Grupa nie zakończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu nowej interpretacji na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- KIMSF 11, MSFF 2 Transakcje w akcjach grupy kapitałowej i akcjach własnych (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia lub po 1 marca 2007 r.) wymaga, aby transakcje, w których jednostka płaci akcjami własnymi za otrzymane dobra lub usługi, uznać za transakcje w akcjach własnych bez względu na to, czy jednostka może lub musi wykupić te instrumenty kapitałowe w celu wypełnienia ciężącego na niej zobowiązania. Interpretacja wskazuje także, czy transakcje w akcjach podmiotu dominującego, w których dostawca dóbr lub usług dla jednostki otrzymuje instrumenty kapitałowe podmiotu dominującego, powinny być klasyfikowane jako rozliczane pieniężnie lub kapitałowe w sprawozdaniu finansowym Grupy. Interpretacja nie ma zastosowania do działalności Grupy, gdyż Grupa nie przeprowadzała transakcji w akcjach grupy kapitałowej i akcjach własnych.
- KIMSF 12 Umowy koncesyjne (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia lub po 1 stycznia 2008 r.) określa wskazówki dla podmiotów sektora prywatnego w odniesieniu do zagadnień rozpoznawania i wyceny, które powstają przy rozliczaniu transakcji związanych z koncesjami na świadczenie usług udzielanych podmiotom prywatnym przez podmioty sektora publicznego. KIMSF 12 nie ma zastosowania do działalności Grupy, gdyż Grupa nie przeprowadzała jeszcze transakcji związanych z koncesjami.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

- MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego, z późniejszą zmianą (obowiązuje od 1 stycznia 2009 r.). Zmieniony standard wymaga kapitalizacji kosztów finansowania zewnętrznego odnoszących się do aktywów, wymagających znaczącego okresu przygotowania ich do użytkowania bądź sprzedaży. Poprawiony MSR 23 nie ma zastosowania do działalności Grupy, gdyż Grupa aktywuje koszty finansowania zewnętrznego w wartościach zapasów.
- KIMSF 13 Programy lojalnościowe (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia lub po 1 lipca 2008 r.) określa, w jaki sposób jednostka, która przyznaje punkty lojalnościowe klientom za zakup określonych produktów lub usług, powinna ujmować w księgach swoje zobowiązania z tytułu dostarczenia darmowych lub dostępnych z rabatem towarów i usług dla klientów, którzy wykorzystują zgromadzone punkty. Zgodnie z wymogami KIMSF jednostka powinna przyporządkować część przychodu ze sprzedaży do przyznanych punktów lojalnościowych i ująć przychód w momencie wypełnienia obowiązku związanego z nagrodami. Grupa nie oczekuje, aby interpretacja miała wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- KIMSF 14 MSR 19 – Aktywa wynikające z programów określonych świadczeń i wymogi minimalnego finansowania i ich interakcje (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia lub po 1 stycznia 2008 r.) zawiera wytyczne odnośnie następujących sytuacji: 1) kiedy obowiązkowe wpłaty na rzecz programu oraz ograniczenia wyznaczone przez paragraf 58 MSR 19 są dostępne; 2) w jaki sposób wymogi minimalnego finansowania oddziałują na dostępność obniżek przyszłych składek na rzecz programu oraz 3) kiedy wymogi minimalnego finansowania mogą powodować powstanie zobowiązania z tytułu określonych świadczeń. Zgodnie z KIMSF 14 nie istnieje wymóg rozpoznania przez pracodawcę dodatkowego zobowiązania, chyba że wpłaty realizowane zgodnie z wymogami minimalnego finansowania nie mogą być odzyskane przez jednostkę. Grupa nie prowadzi działalności w krajach, w których obowiązują wymogi minimalnego finansowania, gdzie na pracodawcy ciążyłyby ograniczenia w zakresie odzyskiwania nadwyżki w formie refundacji z programu oraz obniżki przyszłych składek.
- Standard MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych (dotyczy okresów rocznych począwszy od dnia 1 stycznia 2009). Zaktualizowany standard MSR 1 wymaga agregacji informacji w sprawozdaniach finansowych w oparciu o kryterium cech wspólnych i wprowadza zestawienie dochodów ogółem. Pozycję przychodów i kosztów oraz elementy pozostałych dochodów mogą być prezentowane jako pojedyncze zestawienia dochodów ogółem z podsumami lub jako dwa oddzielne zestawienia (oddzielny rachunek wyników oraz oddzielne zestawienie dochodów ogółem). Grupa jest w trakcie analizy wyboru jednej z dwóch możliwych prezentacji przedstawionych powyżej.
- MSSF 3 (Zaktualizowany) Połączenie jednostek gospodarczych (dotyczy okresów rocznych począwszy od dnia 1 stycznia 2009). Do zakresu zaktualizowanego standardu włączono część dotychczas wyłączonych ze stosowania standardu połączeń jednostek gospodarczych. Doprecyzowano definicję przedsięwzięcia (business). Zawężono zakres zobowiązań warunkowych, do których można przypisać koszt połączenia jednostek gospodarczych. Wyłączono możliwość ujmowania kosztów transakcji w koszcie połączenia jednostek gospodarczych. Zmieniono zasady ujmowania korekt kosztu połączenia uwarunkowanych przyszłymi zdarzeniami. Wprowadzono możliwość wyceny udziałów mniejszości w wartości godziwej. MSSF 3 nie ma zastosowania do transakcji gospodarczych Grupy, jako że żadna z jednostek wchodzących w skład Grupy nie była przedmiotem połączenia jednostek.
- Zmiany do MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe (dotyczy okresów rocznych począwszy od dnia 1 stycznia 2009). W powiązaniu z aktualizacją MSSF 3 (powyżej), wprowadzono m.in. następujące zmiany do MSR 27: zmiana definicji udziałów mniejszości, uregulowanie sposobu ujmowania transakcji z udziałowcami mniejszościowymi, zmiana ujęcia transakcji utraty kontroli nad jednostką, nowe wymogi ujawnień. Grupa nie oczekuje, aby interpretacja miała wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSSF 2 Płatności w formie akcji (dotyczy okresów rocznych począwszy od dnia 1 stycznia 2009). Zmiany dotyczą wskazówek do kwestii księgowania wpływu warunków innych niż warunki nabywania uprawnień na wycenę instrumentów kapitałowych. Nie przewiduje się, że zmiany do MSSF 2 będą miały wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4. Ustalenie wartości godziwej

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb grupowych zasad rachunkowości i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Metody zastosowane do ustalenia wartości godziwej dla potrzeb wyceny i ujawnień przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań: nieruchomości inwestycyjne (zob. Nota 13), instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne (zob. Nota 25).

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do geograficznych segmentów działalności (podział główny) i segmentów branżowych (podział poboczny).

Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są o ceny rynkowe.

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania, zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni, jak również te, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązаныmi kosztami, koszty związane z siedzibą Spółki, także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych, wyłączając wartość firmy.

Segmenty geograficzne

Działalność operacyjna Grupy skupiona jest głównie na czterech segmentach geograficznych:

- Warszawa,
- Poznań,
- Wrocław,
- Szczecin.

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia dwa segmenty branżowe:

- Budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych ("Budownictwo mieszkaniowe"),
- Budowa i wynajem pomieszczeń biurowych ("Najem").

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W tysiącach PLN	Za rok kończący się 31 grudnia 2006						Razem
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	
Przychody od odbiorców zewnętrznych							
Budownictwo mieszkaniowe	*54.999	-	-	-	-	*	54.999
Najem	1.177	-	-	-	-	-	1.177
Przychody z transakcji między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody segmentu razem	56.176	-	-	-	-	-	56.176
Wynik segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	20.333	-	-	-	-	(33)	20.300
Najem	21.696	-	-	-	-	-	21.696
Nieprzypisane koszty	-	-	-	-	(3.176)	-	(3.176)
Wynik przed opodatkowaniem	42.029	-	-	-	(3.176)	(33)	38.820
Podatek dochodowy							(6.902)
Zysk netto za okres							31.918

W tysiącach PLN	Na dzień 31 grudnia 2006						Razem
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	
Aktywa segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	*246.509	*5.661	*4.930	-	-	*(249)	256.851
Najem	45.930	-	-	-	-	-	45.930
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	2.750	-	2.750
Aktywa razem	292.439	5.661	4.930	-	2.750	(249)	305.531
Zobowiązania segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	145.214	6.593	321	-	-	611	152.739
Najem	16.450	-	-	-	-	-	16.450
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	11.595	-	11.595
Zobowiązania razem	161.664	6.593	321	-	11.595	611	180.784
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	*296	-	296
Umorzenie i amortyzacja	-	-	-	-	*68	-	68

* przeklasyfikowano dla celów porównawczych

6. Przychody

Za rok kończący się 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	129.139	54.999
Przychody z tytułu najmu	449	1.177
Razem przychody	129.588	56.176

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

7. Koszty według rodzaju

Za rok kończący się 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Koszt własny sprzedaży	69.851	32.609
Amortyzacja	509	68
Zużycie materiałów i energii	900	767
Usługi obce	3.181	2.540
Podatki i opłaty	621	826
Koszty pracownicze (zobacz nota 8)	3.765	1.728
Pozostałe	433	712
Koszty ogólnego zarządu	9.409	6.641
Razem	79.260	39.250

8. Koszty pracownicze

Za rok kończący się 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Wynagrodzenia	3.249	1.456
Ubezpieczenia społeczne	516	272
Razem	3.765	1.728
Średnia liczba zatrudnionych	35	24

Zgodnie z polskim prawem, jednostki zależne Spółki z siedzibą w Polsce, zobowiązane są do odprowadzania miesięcznych składek na fundusze emerytalne w imieniu swoich pracowników w związku, z czym nie mają żadnych zobowiązań wobec nich z niniejszego tytułu.

9. Przychody i koszty finansowe

Za rok kończący się 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Różnice kursowe	32	1.219
Odsetki od udzielonych pożyczek	399	2
Przychody z tytułu odsetek od lokat bankowych	890	203
Przychody finansowe	1.321	1.424
Koszty z tytułu odsetek na zobowiązaniach finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(968)	(1.333)
Różnice kursowe	(188)	49
Koszty finansowe	(1.156)	(1.284)
Przychód finansowy netto	165	140

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

10. Podatek dochodowy

Za rok kończący się 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	1.971	5.371
Podatek dochodowy bieżący razem	1.971	5.371
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	11.229	3.375
Podatek odroczony wynikający ze strat podatkowych z lat poprzednich	(2.983)	(1.844)
Podatek odroczony razem	8.246	1.531
Podatek dochodowy razem	10.217	6.902
Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej		
Za rok kończący się 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Zysk netto za okres	40.276	31.918
Podatek dochodowy razem	10.217	6.902
Zysk przed opodatkowaniem	50.493	38.820
Podatek dochodowy oczekiwany zgodnie ze stawką obowiązującą w Polsce (19%)	9.594	7.376
Efekt podatkowy:		
Różnice przejściowe z lat ubiegłych, dla których aktywa z tytułu podatku odroczonego zostały rozpoznane w roku bieżącym	-	(190)
Inne różnice przejściowe	623	(284)
Podatek dochodowy za okres	10.217	6.902
Efektywna stopa podatkowa	20%	18%

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11. Rzeczowe aktywa trwałe

Za rok kończący się 31 grudnia	Rzeczowe aktywa trwałe	
	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych		
Stan na dzień 1 stycznia	416	251
Przeniesienie zapasów	430	-
Wyłączenia jednostek zależnych z konsolidacji	(39)	-
Zwiększenia	390	165
Bilans zamknięcia	1.197	416
Umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości		
Stan na dzień 1 stycznia	101	74
Amortyzacja za okres	355	27
Bilans zamknięcia	456	101
Wartość netto		
Stan na dzień 1 stycznia	315	177
Bilans zamknięcia	741	315

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości i ich późniejsze odwracanie

W roku obrotowym kończącym się zarówno 31 grudnia 2007, jak i 31 grudnia 2006, Grupa nie dokonała odpisów z tytułu trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

12. Wartości niematerialne

Za rok kończący się 31 grudnia	Oprogramowanie	
	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Wartość brutto wartości niematerialnych		
Stan na dzień 1 stycznia	210	79
Zwiększenia	51	131
Bilans zamknięcia	261	210
Umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości		
Stan na dzień 1 stycznia	41	-
Amortyzacja za okres	154	41
Bilans zamknięcia	195	41
Wartość netto		
Stan na dzień 1 stycznia	169	79
Bilans zamknięcia	66	169

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości i ich późniejsze odwracanie

W roku obrotowym kończącym się zarówno 31 grudnia 2007, jak i 31 grudnia 2006, Grupa nie dokonała odpisów z tytułu trwałej utraty wartości wartości niematerialnych.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

13. Nieruchomości inwestycyjne

Za rok kończący się 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Cena nabycia		
Stan na dzień 1 stycznia	7.810	7.810
Przeniesienie na zapasy	(7.810)	-
Bilans zamknięcia	-	7.810
Zmiana wartości godziwej		
Stan na dzień 1 stycznia	36.490	14.736
Zwiększenie wartości godziwej	-	21.754
Przeniesienie na zapasy	(36.490)	-
Bilans zamknięcia	-	36.490
Wartość godziwa		
Stan na dzień 1 stycznia	44.300	22.546
Bilans zamknięcia	-	44.300

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2006 r. nieruchomości inwestycyjne obejmowały nieruchomości, utrzymywane w celu czerpania w długim okresie zysków z wynajmu oraz wzrostu wartości, które jednocześnie nie były zajmowane przez Grupę. Na dzień 31 grudnia 2006 r., na nieruchomości inwestycyjne składały się: grunt położony w Warszawie (przy ulicy Kłobuckiej), posiadany przez Grupę w oparciu o prawo wieczystego użytkowania oraz kilka budynków i magazynów usytuowanych na posiadanej działce gruntu, które w części były wynajmowane osobom trzecim na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany był raz w roku przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiadał odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe. Wartość godziwa ustalana była na podstawie aktualnych cen występujących na aktywnym rynku.

Na dzień 31 grudnia 2006 r. tytuł prawny nieruchomości inwestycyjnych należał do Brighton Tec Sp. z o.o., spółki zależnej będącej w pełni własnością ITR Dori B.V. Przekazanie prawa własności nieruchomości inwestycyjnych z Brighton Tec Sp. z o.o. na rzecz Ronson Development Landscape Sp.k., spółki komandytowej należącej do Grupy, nastąpiło w dniu 26 września 2007 r. W rezultacie dokonania sprzedaży, Brighton Tec Sp. z o.o. zaprzestał prowadzenia działalności operacyjnej i został wyłączony ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.

Po zakupie tej nieruchomości, jej przeznaczenie zostało zmienione - Ronson Development Landscape Sp.k. rozpoczęła działania mające na celu przystosowanie nabytej nieruchomości do realizacji projektu deweloperskiego. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2007 r., nabyta nieruchomość została przypisana do Ronson Development Landscape Sp.k. i została ujęta w pozycji bilansu: „Zapasy lokali mieszkalnych”.

Przychód zrealizowany oraz koszty poniesione związane z nieruchomością inwestycyjną w okresie kończącym się 31 grudnia 2007 r. prezentuje poniższa tabela:

Za rok kończący się 31 grudnia	Przychód z najmu		Koszty	
	2007	2006	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>				
Kłobucka	449	970	601	1.123
Razem	449	970	601	1.123

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

14. Długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego

Grupa jest stroną umowy leasingu finansowego na podstawie, której wynajmuje stronie trzeciej budynek biurowy wraz z gruntem przynależnym do tego budynku położonym w Warszawie. Umowa wygasa z dniem 2 marca 2024 r.

Należności z tytułu leasingu finansowego, podział na długo- i krótkoterminowe oraz ich wiekowanie na dzień 31 grudnia 2007 r. prezentuje poniższa tabela:

<i>W tysiącach PLN</i>	Do roku	Od 1 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Należności z tytułu płatności leasingu finansowego	80	321	882	1,283
Odsetki nienaliczone	(21)	(108)	(564)	(693)
Razem	59	213	318	590

Należności z tytułu leasingu finansowego, podział na długo- i krótkoterminowe oraz ich wiekowanie na dzień 31 grudnia 2006 r. prezentuje poniższa tabela:

<i>W tysiącach PLN</i>	Do roku	Od 1 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Należności z tytułu płatności leasingu finansowego	96	383	1,151	1.630
Odsetki nienaliczone	(73)	(266)	(562)	(901)
Razem	23	117	589	729

15. Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym

W dniu 31 października 2006 r. Grupa udzieliła spółce Jerusalem Finance Company B.V. („JFC”) niezabezpieczonej pożyczki w kwocie 13.399 tysięcy PLN. JFC jest spółką w całości będącą własnością udziałowców Grupy Kapitałowej oraz finansującą wszystkie spółki Grupy. Saldo pożyczki na dzień 31 grudnia 2006 r. składa się z kapitału w kwocie 13.399 tysięcy PLN oraz naliczonych odsetek w wysokości 134 tysięcy PLN. Pożyczka jest wymagalna w dniu 31 października 2011 r. i jest oprocentowana w wysokości 6%. W następstwie powstania Spółki w czerwcu 2007 roku, zobowiązania wynikające z umowy pożyczki, wraz z naliczonymi odsetkami na dzień 29 czerwca 2007 r., wynoszące łącznie 13.932 tysiące PLN zostały przeniesione do Spółki (zob. noty 1 i 20). W efekcie kwota należności na dzień 31 grudnia 2007 r. została wyeliminowana podczas konsolidacji wraz z kwotą zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2007 r.

Informacje dotyczące wartości godziwej pożyczki na dzień 31 grudnia 2006 r. zawarte są w Nocie 27.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

16. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Rozpoznane aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek oraz na koniec okresu obrotowego odnoszą się do następujących pozycji:

<i>W tysiącach PLN</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2007	Ujęte w rachunku zysków i strat	Wyłączenia jednostek zależnych z konsolidacji	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2007
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Różnice kursowe	6	(6)	-	-
Odsetki naliczone	89	546	(121)	514
Straty podatkowe z lat ubiegłych	3.836	2.983	(954)	5.865
Pozostałe	-	150	-	150
Razem aktywa z tytułu podatku odroczonego	3.931	3.673	(1.075)	6.529
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Różnica przejściowa z tytułu odmiennego momentu ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych dla celów księgowych i podatkowych	2.161	8.213	-	10.374
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	6.933	-	(6.933)	-
Różnice kursowe	194	(194)	-	-
Odsetki naliczone	600	2.809	-	3.409
Pozostałe	56	1.091	-	1.147
Razem rezerwa z tytułu podatku odroczonego	9.944	11.919	(6.933)	14.930
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3.931			6.529
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	9.944			14.930
Kompensata aktywów i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dla poszczególnych spółek	(1.181)			(5.181)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	2.750			1.348
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w bilansie	8.763			9.749

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

	Bilans otwarcia 1 stycznia 2006	Ujęte w rachunku zysków i strat	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2006
<i>W tysiącach PLN</i>			
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Różnice kursowe	179	(173)	6
Odsetki naliczone	300	(211)	89
Straty podatkowe z lat ubiegłych	1.992	1.844	3.836
Razem aktywa z tytułu podatku odroczonego	2.471	1.460	3.931
Rezerwa tytułu podatku odroczonego			
Różnica przejściowa z tytułu odmiennego momentu ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych dla celów księgowych i podatkowych	3.829	(1.668)	2.161
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	2.800	4.133	6.933
Różnice kursowe	169	25	194
Odsetki naliczone	130	470	600
Inne	24	32	56
Razem rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.952	2.992	9.944
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2.471		3.931
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.952		9.944
Kompensata aktywów i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dla poszczególnych spółek	(977)		(1.181)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	1.494		2.750
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w bilansie	5.975		8.763

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Nieujęte rezerwy z tytułu podatku odroczonego

Nie występują nieujęte rezerwy z tytułu podatku odroczonego.

Nieujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację aktywów. Nieujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszą się głównie do strat podatkowych z lat ubiegłych, w przypadku których mało prawdopodobne jest osiągnięcie przychodu pozwalającego na realizację tych strat w możliwym do rozliczenia terminie.

Zmiany nieujętych aktywów z tytułu podatku odroczonego

W trakcie 2007 r. nieujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego uległy obniżeniu z poziomu 1.054 tysięcy PLN na 31 grudnia 2006 r. do zera na 3 grudnia 2007 r. w rezultacie wyłączenia spółki Brighton Tec Sp. z o.o. ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2007 r., jak opisano w notce 1.

Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego

Oceniając realizację 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 którym różnice są możliwe do odliczenia. Dokonując swej oceny, Zarząd brał pod uwagę planowane wykorzystanie rezerwy z tytułu podatku odroczonego, prognozowane przyszłe dochody do opodatkowania oraz strategię podatkową. Aby w całości zrealizować aktywa z tytułu podatku odroczonego, Grupa powinna osiągnąć dochód podatkowy w wysokości około 34.360 tysięcy PLN. Dochód do opodatkowania za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r. wyniósł 13.703 tysięcy PLN. Bazując na historycznym poziomie dochodów do opodatkowania oraz prognoz dotyczących przyszłych dochodów do opodatkowania w okresach, w których aktywa z tytułu podatku odroczonego mogą podlegać odliczeniu, Zarząd Spółki wyraża przekonanie, iż prawdopodobne jest, że Grupa osiągnie korzyści z realizacji różnic przejściowych. Kwota aktywów z tytułu podatku odroczonego uznana za możliwą do zrealizowania może ulec zmniejszeniu w przyszłości, jeśli poziom prognozowanego dochodu do opodatkowania będzie niższy w okresie wykorzystania strat podatkowych z lat ubiegłych.

Straty podatkowe są możliwe do odliczenia w maksymalnej wysokości 50% w jednym roku, w ciągu pięcioletniego okresu następującego po okresie, w którym powstały.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

17. Zapasy lokali mieszkalnych

Stan na 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Produkcja w toku	428.597	178.748
Wyroby gotowe	29.177	4.172
Zapasy wyceniane według kosztu wytworzenia	457.774	182.920
Zapasy wyceniane według ceny sprzedaży możliwej do uzyskania	-	-

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane jako zapasy oraz stopę kapitalizacji prezentuje poniższa tabela:

Stan na 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Odsetki i opłaty bankowe	13.012	11.601
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych, netto	(1.662)	(3.142)
Razem	11.350	8.459
Stopa kapitalizacji	3%	6%

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Stan na 31 grudnia		2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>			
	<i>Nota</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	29	2.606	79
Zaliczki na poczet lokali mieszkalnych		29.081	4.787
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)		30.273	14.875
Pozostałe należności z tytułu dostaw i usług		2.060	1.936
Zaliczki na aktywa obrotowe		404	18
Depozyty na odsetki od kredytów		1.752	-
Razem		66.176	21.695

Na dzień 31 grudnia 2007 r. oraz na 31 grudnia 2006 r. odpisy aktualizujące wartość należności Grupy nie wystąpiły.

Należności wyrażone w walutach innych niż waluta funkcjonalna zawierały należności od jednostek powiązanych wyrażone w Euro, wynoszące na 31 grudnia 2007 r. 728 tysięcy EUR (2.606 tysięcy PLN), natomiast na 31 grudnia 2006 r. 21 tysięcy EUR (79 tysięcy PLN).

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

19. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Stan na 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Środki pieniężne w kasie	19	17
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	71.810	39.103
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	71.829	39.120

Na dzień 31 grudnia 2007 r. Grupa posiadała depozyt na żądanie („overnight deposit”) w kwocie 24.556 tysięcy PLN oraz depozyt tygodniowy w kwocie 40.000 tysięcy PLN. Efektywna stopa procentowa dla depozytów na żądanie wynosiła 3-4,8%. Na dzień 31 grudnia 2006 r. Grupa nie posiadała depozytów.

20. Kapitał własny i zobowiązania

A. Kapitał własny

Kapitał docelowy Spółki składa się z 800.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda. Liczba wyemitowanych akcji w obrocie na dzień 31 grudnia 2007 roku wyniosła 226.666.666 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda, które zostały wyemitowane w następujący sposób (zob. także nota 1):

- 29 czerwca 2007 r., w dniu rejestracji Spółki, zostało wyemitowanych 45.000 akcji o wartości nominalnej 1 EUR każda. Następnie, 27 września 2007 r., Spółka wyemitowała 11.890 nowych akcji o wartości nominalnej 1 EUR każda.
- 29 września 2007 r., po zatwierdzeniu przez akcjonariuszy, akt założycielski został zmieniony, w związku z czym akcje o wartości nominalnej 1 EUR każda zostały podzielone na 50 nowych akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda, w rezultacie czego liczba wyemitowanych akcji wzrosła z 56.890 do 2.844.500 akcji.
- 10 października 2007 r., Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanowiło wyemitować 197.155.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda obecnym akcjonariuszom proporcjonalnie do ich indywidualnych pakietów akcji. Kapitał zakładowy został opłacony z dostępnego kapitału zapasowego z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej.
- 24 października 2007 r., Spółka zakończyła pierwszą ofertę publiczną akcji na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych, emitując i sprzedając 26.666.666 nowych akcji po cenie 5,75 PLN za każdą akcję.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20. Kapitał własny i zobowiązania (c.d.)

B. Kapitał zapasowy z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej

Za rok kończący się 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Bilans otwarcia	-	-
Aktywa i pasywa netto wniesione raportem (1)	91.878	-
Aktywa netto wniesione aportem (2)	20.084	-
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji (3)	(22.360)	-
Wpłaty kapitału	700	-
Emisja akcji w zamian za kapitał zapasowy z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	(14.772)	-
Wpływy netto z emisji nowych akcji ponad ich wartość nominalną (4)	139.575	-
Bilans zamknięcia	215.105	-

(1) Po utworzeniu spółki jedyny właściciel i założyciel Spółki (spółka ITR Dori), wniósł do Spółki w dniu 29 czerwca 2007 r. swoje udziały oraz prawa do udziałów w 36 polskich spółkach w kwocie 105.810 tysięcy PLN, jak również wierzytelność wynikającą z umowy pożyczki pomiędzy ITR Dori oraz Ronson Development Residential Sp. z o.o. – jedną z polskich spółek, w której udziały zostały wniesione do Spółki. Kwota pożyczki wniesionej do Spółki, powiększona o odsetki naliczone na dzień 29 czerwca 2007 r., wyniosła 13.932 tysiące PLN.

(2) W ramach procesu scalania działalności Grupy Ronson w ramach Ronson Europe, spółka GE Real Estate, dokonała wniesienia aportem swoich udziałów w niektórych polskich spółkach zależnych Grupy Ronson w wysokości 20.084 tysiące PLN.

(3) Wyłączenie Brighton Tec z konsolidacji:

Pierwotnie spółka Brighton Tec posiadała nieruchomość gruntową przy ulicy Kłobuckiej w dzielnicy Mokotów w Warszawie. W dniu 26 września 2007 r. grunt został sprzedany spółce Landscape – jednostce zależnej w całości należącej do Spółki; po czym Grupa zaprzestała konsolidowania Brighton Tec. (więcej informacji patrz nota 1)

(4) Są to wpływy ponad wartość nominalną uzyskane z pierwszej oferty publicznej akcji, po potrąceniu kwoty 11.814 tysięcy PLN, która odzwierciedla całkowite koszty bezpośrednio związane z pierwszą ofertą publiczną. Koszty te odzwierciedlają głównie wydatki na subemisję i ubezpieczenie, usługi prawne, doradcze i księgowo-reklamowe, public relations i marketing.

C. Płatności w formie akcji

W czwartym kwartale 2007 roku, został wprowadzony nowy długoterminowy plan motywacyjny (dalej zwany „Planem”). Planem objęci są pracownicy spółek wchodzących w skład Grupy, w tym członkowie Zarządu. W ramach realizacji planu, członkowie Zarządu oraz wybrani pracownicy otrzymują uprawnienia do akcji Spółki (opcje na akcje). Cena wykonania udzielonych opcji jest określona przez Radę Nadzorczą w dniu przyznania opcji i nie jest niższa od ich wartości godziwej na dzień przyznania opcji. Wykonanie prawa wynikającego z opcji jest uzależnione od utrzymania stosunku pracy lub pozycji członka Zarządu w okresie wykonania opcji (okres obowiązkowego utrzymywania opcji). Okres obowiązkowego utrzymywania opcji wynosi trzy i pięć lat, przy czym odpowiednio jedna trzecia i jedna piąta może zostać wykonana po każdym roku od daty przyznania opcji.

W dniu 5 listopada 2007 r. udzielono łącznie 1.900.000 opcji na akcje po cenie wykonania 5,75 PLN; w tym: niektórym pracownikom Grupy - 700.000 opcji z trzyletnim okresem karencji i pięcioletnim okresem wykonania opcji oraz panu Dror Kerem, Dyrektorowi Generalnemu Spółki - 1.200.000 opcji z pięcioletnim okresem karencji i siedmioletnim okresem wykonania.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20. Kapitał własny i zobowiązania (c.d.)

Szczegółowe dane na temat okresu utrzymywania opcji przedstawiono poniżej:

Data przysługiwania	Liczba opcji		Razem
	Utrzymywane przez trzy lata	Utrzymywane przez pięć lat	
5 listopad 2008	233.333	240.000	473.333
5 listopad 2009	233.333	240.000	473.333
5 listopad 2010	233.334	240.000	473.334
5 listopad 2011	-	240.000	240.000
5 listopad 2012	-	240.000	240.000
Razem	700.000	1.200.000	1.900.000

Średnia ważona wartość godziwa opcji udzielonych w 2007 roku obliczona przy użyciu modelu wyceny Blacka i Scholesa została określona na poziomie około 2,75 PLN za opcję. Podstawowe dane użyte w modelu wyceny są następujące: średnia ważona cena akcji w wysokości 5,75 PLN w dniu przyznania opcji oraz cena wykonania opcji określona powyżej, zmienność - 50%, stopa zwrotu dywidendy - 0%, okres, po którym prawo do wykonania opcji wygasa - 5 lub 7 lat, roczna stopa procentowa wolna od ryzyka - 6% oraz założenie, że 70% pracowników wykona opcję.

Opisane powyżej płatności w formie akcji zostały ujęte jako koszt w rachunku zysków i strat w sprawozdaniu finansowym w kwocie 275.000 PLN w korespondencji ze wzrostem stanu kapitału własnego.

Ponadto, Prezes Zarządu otrzymał prawo do 300.000 akcji Spółki o nominalnej wartości 0,02 EUR każda w dacie przypadającej sześć miesięcy po dniu 24 października 2007 r. tj. dacie dopuszczenia akcji Spółki do publicznego obrotu na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych („Dopuszczenie”). Prawo to zostało przyznane przez Radę Nadzorczą i wycenione wg wartości godziwej w momencie przyznania.

Opisana powyżej transakcja została ujęta jako koszt w kwocie 531.000 PLN w rachunku zysków i strat Spółki w korespondencji ze wzrostem stanu kapitału własnego.

21. Udział mniejszościowy

Za rok kończący się 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Bilans otwarcia	18.711	-
Udział akcjonariuszy mniejszościowych w zyskach spółek zależnych objętych konsolidacją	1.373	21
Zwiększenia z tytułu sprzedaży udziałów w spółkach Grupy Ronson oraz pozostałych dopłat do kapitału	-	18.690
Aktywa netto wniesione aportem (*)	(20.084)	-
Bilans zamknięcia	-	18.711

(*) W dniu 27 września 2007 r. GE Real Estate wniosła do Spółki, swoje udziały we wszystkich polskich spółkach celowych Grupy Ronson w zamian za 11.890 nowych akcji Spółki o wartości nominalnej EUR 1 każda. W rezultacie wniesienia udział GE Real Estate wyniósł 20,9%. Od tego momentu w jednostkach zależnych Spółki udziały mniejszości nie występują.

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

22. Zysk netto na jedną akcję

A. Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję

Kalkulacja podstawowego i rozwodnionego zysku netto na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2007 r. została ustalona poprzez podzielenie zysku netto przypadającego akcjonariuszom w wysokości 39.129 tysięcy PLN przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych znajdującą się w obrocie, jak przedstawiono poniżej:

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowa):

Rok obrotowy	2007	2006
<i>W tysiącach akcji</i>		
Bilans otwarcia	-	-
Wpływ nowych akcji wydanych w ciągu roku	100.265	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowa)	100.265	-

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona):

Rok obrotowy	2007	2006
<i>W tysiącach akcji</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowa)	100.265	-
Wpływ praw do nabycia akcji	111	-
Wpływ opcji na akcje	702	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	101.078	-

B. Dane pro forma

Poniższa kalkulacja uwzględnia liczbę akcji wyemitowanych od dnia, kiedy Grupa przejęła kontrolę nad polskimi jednostkami (1 stycznia 2006 r.) do dnia 31 grudnia 2007 r. Dla potrzeb niżej zaprezentowanych danych pro forma założono, iż emisja akcji założycielskich oraz emisja akcji opłaconych z kapitału zapasowego z nadwyżki ceny emisyjnej nad ceną nominalną miały miejsce na dzień objęcia kontroli wniesionego kapitału by ITR Dori (1 stycznia 2006 r.).

Za rok kończący się 31 grudnia	2007	2006
Zysk netto (tysiące PLN)	38.903	31.897
Średnia ważona liczba akcji do kalkulacji podstawowego zysku na akcję	173.704	158.200
Podstawowy zysk na akcję	0,22	0,20
Średnia ważona liczba akcji do kalkulacji rozwodnionego zysku na akcję	174.114	158.200
Podstawowy zysk na akcję	0,22	0,20

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

23. Rezerwy

Stan na 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Stan na dzień 1 stycznia	501	501
Zwiększenie /(zmniejszenie)	-	-
Bilans zamknięcia	501	501

24. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Informacje na temat umownych warunków oprocentowanych pożyczek i kredytów zaciągniętych przez Grupę zostały przedstawione poniżej. Więcej informacji na temat ekspozycji na ryzyko stopy procentowej oraz ryzyko walutowe – zob. nota 30.

Stan na 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Zobowiązania długoterminowe		
Pożyczki od jednostek powiązanych	55.477	71.069
Zabezpieczone kredyty bankowe	90.192	22.988
Razem zobowiązania długoterminowe	145.669	94.057
Zobowiązania krótkoterminowe		
Pożyczki od jednostek powiązanych	7.792	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	97.383	10.085
Razem zobowiązania krótkoterminowe	105.175	10.085

Harmonogram i warunki spłat kredytów i pożyczek

Warunki pozostałych do spłaty pożyczek i kredytów na dzień 31 grudnia 2007 r. są następujące:

Kredyty i pożyczki na dzień 31 grudnia 2007:

<i>W tysiącach PLN</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty bankowe	Razem kapitał i odsetki
Gator Investments Sp. z o.o.	PLN	6%	2008	7.616	176	-	7.792
Jerusalem Finance Company B.V.	PLN	6%	2011	42.610	2.014	-	44.624
Gator Investments Sp. z o.o.	PLN	6%	2011	10.339	514	-	10.853
Razem (jednostki powiązane)				60.565	2.704	-	63.269
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1,1%	2008	25.595	-	(44)	25.551
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1,6%	2008	71.788	-	(339)	71.449
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1,1%	2009	85.447	-	(958)	84.489
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1,4%	2009	6.200	-	(114)	6.086
Razem (banki)				189.030	-	(1.455)	187.575
Razem				249.595	2.704	(1.455)	250.844

Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

24. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (c.d.)

Kredyty i pożyczki na dzień 31 grudnia 2006:

<i>W tysiącach PLN</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Data wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Opłaty bankowe	Razem kapitał i odsetki
Jerusalem Finance Company B.V.	PLN	6%	2011	60.379	323	-	60.702
Gator Investments Sp. z o.o.	PLN	6%	2011	10.338	29	-	10.367
Razem (jednostki powiązane)				70.717	352	-	71.069
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1,1%	2007	10.085	-	-	10.085
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1,1%	2008	4.365	115	(85)	4.395
Kredyty bankowe	PLN	Wibor+1,1%	2009	18.750	-	(157)	18.593
Razem (banki)				33.200	115	(242)	33.073
Razem				103.917	467	(242)	104.142

Ustanowiono następujące zabezpieczenia dla kredytów bankowych:

- Hipoteka zwykła i kaucyjna na gruncie;
- Zastaw na rachunku bankowym w PKO BP do wartości/rat wymagalnych (1.537 tysięcy PLN na dzień 31 grudnia 2007 r.);
- Zastaw na wszystkich rachunkach bankowych w Fortis Bank S.A. (919 tysięcy PLN na dzień 31 grudnia 2007 r.);
- Zastaw na wszystkich rachunkach bankowych Bank Zachodni WBK S.A. (1.843 tysiące PLN na dzień 31 grudnia 2007 r.);
- Zastaw na wszystkich rachunkach bankowych ING Bank Śląski S.A. (62 tysiące PLN na dzień 31 grudnia 2007 r.);
- Zastaw na wszystkich rachunkach bankowych BPH Bank S.A. (2 tysiące PLN na dzień 31 grudnia 2007 r.);
- Cesja wierzytelności powstających z umowy ubezpieczenia i z umów z klientami (kwota pożyczki na 31 grudnia 2007 r. wynosi 16.214 tysięcy PLN);
- Zastaw rejestrowy na udziałach;
- Umowa o podporządkowaniu wierzytelności od jednostek powiązanych;
- Depozyty gwarantowane dla odsetek od kredytów (1.752 tysiące PLN na dzień 31 grudnia 2007 r.)
- Weksel in blanco z deklaracją wekslową do kwoty pożyczki wraz z odsetkami;
- Zaliczki na wypłatę dywidendy do momentu pełnej spłaty zadłużenia są niedozwolone.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

25. Przychody przyszłych okresów

Na przychody przyszłych okresów, zaklasyfikowane jako bieżące, składają się zaliczki wpłacone przez klientów na poczet budowy mieszkań (odroczone przychody).

Przychody przyszłych okresów obejmują wpłacone zaliczki w odniesieniu do następujących projektów:

Stan na 31 grudnia		2007	2006
Spółka	Projekt		
<i>W tysiącach PLN</i>			
Ronson Development Investment Sp. z o.o.	Meridian	12.314	38.619
Ronson Development Creations Sp. z o.o.	Mistral	5.079	348
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	Imaginarium I	31.646	567
Ronson Development Company Sp. z o.o.	Galileo	5.848	1
Ronson Development Management Sp. z o.o.	Słoneczny Skwer	-	619
Brighton Tec Sp. z o.o.	Kłobucka	-	95
Ronson Development Residential Sp. z o.o.	Lazurowa Dolina	-	167
Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	Pegaz II	-	10.733
Pozostałe	Pozostałe	20	5
Razem		54.907	51.154

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Stan na 31 grudnia		2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>			
	<i>Nota</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec jednostek powiązanych	29	-	4
Pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług		7.960	10.819
Zobowiązania podatkowe		1.198	2.832
Pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne		1.392	2.569
Razem		10.550	16.224

Na 31 grudnia 2007 r. oraz na 31 grudnia 2006 r., Grupa nie posiadała zobowiązań wyrażonych w walutach obcych.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

27. Oszacowanie wartości godziwej

Wartość godziwa

Wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań wraz z ich wartością bilansową prezentuje poniższa tabela:

W tysiącach PLN	Nota	Za rok kończący się 31 grudnia 2007	
		Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18	66.176	66.176
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	71.829	71.829
Zobowiązania:			
Zabezpieczone kredyty bankowe	24	187.575	187.575
Pożyczki od jednostek powiązanych	24	63.269	61.414
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	10.550	10.550
Nierozpoznany zysk			1.855

W tysiącach PLN	Nota	Za rok kończący się 31 grudnia 2006	
		Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:			
Pożyczki udzielone	15	13.533	13.533
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18	21.695	21.695
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	39.120	39.120
Zobowiązania:			
Zabezpieczone kredyty bankowe	24	33.073	33.073
Pożyczki od jednostek powiązanych	24	71.069	70.452
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	16.224	16.224
Nierozpoznany zysk			617

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 oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe: wartość bilansowa niniejszych instrumentów finansowych odpowiada wartości godziwej ze względu na szybką zapadalność tych instrumentów;
- Zabezpieczone kredyty bankowe: wartość bilansowa odpowiada wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie kredytów zbliżone do oprocentowania rynkowego;
- Pożyczki od jednostek powiązanych oraz pożyczki udzielone: wartość godziwa jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu stopy procentowej dla podobnego instrumentu, o podobnym terminie zapadalności, ogłoszonej przez bank, z którego usług korzysta Grupa.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

27. Oszacowanie wartości godziwej (c.d.)

Stopy procentowe wykorzystywane do oszacowania wartości godziwej

Stopy procentowe wykorzystywane do dyskontowania szacowanych przepływów pieniężnych (denominowanych w PLN) są ustalone przez jednostkę w oparciu o WIBOR na dzień 31 grudnia 2007 r., 31 grudnia 2006 r. powiększony o marżę. Stopy procentowe przyjęte przez Grupę prezentuje poniższa tabela:

<u>Stan na 31 grudnia</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Pożyczki udzielone	-	6,00%
Pożyczki i kredyty	6,78%	6,00%

28. Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe odnoszą się głównie do warunkowych świadczeń z tytułu nabycia gruntu, których zapłata jest prawdopodobna. Na dzień 31 grudnia 2007 r. zobowiązania warunkowe z tego tytułu wynosiły 60.796 tysięcy PLN, a ich wymagalność jest uzależniona od podpisania końcowej umowy przenoszącej prawo własności gruntu oraz zmiany wpisu w księdze wieczystej.

Dodatkowo, zobowiązania w stosunku do głównego wykonawcy z tytułu usług budowlanych, które będą świadczone w przyszłości, wynoszą 32.755 tysięcy PLN na dzień 31 grudnia 2007 r.

Zobowiązania warunkowe odnoszą się głównie do warunkowych świadczeń z tytułu nabycia gruntu, których spłata przez wymienione poniżej spółki jest prawdopodobna:

<u>Stan na 31 grudnia</u>		<u>2007</u>	<u>2006</u>
<i>W tysiącach PLN</i>			
<u>Spółka</u>	<u>Projekt</u>		
Ronson Development North Sp. z o.o.	Łomianki	11.196	-
Ronson Development West Sp. z o.o.	Aurora	49.600	-
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	Imaginarium II	-	14.450
Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	Renaissance	-	12.521
Razem		60.796	26.971

Wymagalność powyższych kwot jest uzależniona od podpisania końcowej umowy przenoszącej prawo własności gruntu oraz zmiany wpisu w księdze wieczystej.

Zobowiązania w stosunku do głównych wykonawców z tytułu usług budowlanych, które będą świadczone w przyszłości, przedstawia tabela poniżej:

<u>Stan na 31 grudnia</u>		<u>2007</u>	<u>2006</u>
<i>W tysiącach PLN</i>			
<u>Spółka</u>	<u>Projekt</u>		
Ronson Development Company Sp. z o.o.	Galileo	32.755	-
Ronson Development Investment Sp. z o.o.	Meridian	-	15.307
Razem		32.755	15.307

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29. Podmioty powiązane

Jednostka dominująca i jednostka dominująca wyższego szczebla

Kapitał zakładowy i zmiany w trakcie roku obrotowego kończącego się 31 grudnia 2007 r. oraz 31 grudnia 2006 r. – zob. nota 1.

Grupa przeprowadza różnorodne transakcje ze spółkami zależnymi, dyrektorami i członkami Zarządu.

Główne transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczą:

- pożyczek udzielonych (zob. nota 15),
- pożyczek otrzymanych,
- obciążenia z ITR Dori,
- transakcji z kluczowymi członkami kadry zarządzającej,
- praw do udziałów i opcji,
- zakupu gruntu od jednostek powiązanych.

Szczegóły dotyczące opisanych transakcji przedstawiono poniżej:

Pożyczki otrzymane

Grupa otrzymała pożyczki od jednostek powiązanych, JFC i Gator. Podczas 2007 r. Grupa otrzymała nowe pożyczki o wartości 36.442 tysięcy PLN oraz dokonała spłaty pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych na kwotę 30.557 tysięcy PLN (zob. nota 24).

Obciążenia z ITR Dori

W latach kończących się 31 grudnia 2007 r. oraz 31 grudnia 2006 r. transakcje z ITR Dori dotyczyły kosztów usług doradczych, które wyniosły odpowiednio 1.036 tysięcy PLN oraz 1.046 tysięcy PLN. Obciążenia z tytułu usług doradczych dotyczą usług zarządzania świadczonych na rzecz spółek Grupy. Poza tym, Grupa obciążyła ITR Dori z tytułu poniesionych lokalnie kosztów związanych z przygotowaniem pierwszej oferty publicznej Ronson Europe N.V. Group.

Na dzień 31 grudnia 2007 r. kwota należna Grupie od ITR Dori wynosiła 2.557 tysięcy PLN (zob. nota 18), podczas gdy kwota należna ITR Dori od Grupy na ten dzień była równa zero (zob. nota 26).

Transakcje z kluczowymi członkami kadry zarządzającej

Kluczowymi członkami kadry zarządzającej Grupy są:

Dror Kerem – Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający Ronson Development Management Sp. z o.o.,
Ariel Bouskila – Członek Zarządu i Dyrektor Finansowy Ronson Development Management Sp. z o.o.

Pożyczki udzielone na rzecz dyrektorów

Na dzień 31 grudnia 2007 r. nie udzielono żadnych pożyczek na rzecz dyrektorów.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29. Podmioty powiązane (c.d.)

Świadczenia na rzecz członków kadry zarządzającej

Z wyjątkiem świadczeń opisanych poniżej w okresie kończącym się 31 grudnia 2007 r. oraz 31 grudnia 2006 r. nie wystąpiły dodatkowe świadczenia na rzecz członków kadry zarządzającej.

Wynagrodzenia kluczowych członków kadry zarządzającej są sklasyfikowane w następujący sposób:

<i>W tysiącach PLN</i>	Wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	Wynagrodzenie za udział w Zarządzie	Pozostałe (bonusy)	Razem
Zarząd – 31 grudnia 2007r.	71	361	-	432
Zarząd – 31 grudnia 2006r.	32	199	161	392

Zakup lokali mieszkalnych przez kluczowych członków kadry zarządzającej

Grupa dokonała sprzedaży lokali mieszkalnych (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) na rzecz Amixam Property Sp. z o.o., polskiej spółki, w której 50% udziałów posiada Pan Kerem. W trakcie roku kończącego się 31 grudnia 2007 r. Grupa sprzedała jeden lokal mieszkalny za kwotę równą 497 tysięcy PLN (w roku kończącym się 31 grudnia 2006 r. - pięć lokali za kwotę 2.733 tysiące PLN). Sprzedaż została dokonana na warunkach rynkowych, zgodnie z polityką Grupy w zakresie transakcji z jednostkami powiązanymi.

Prawa do akcji / Opcje na akcje

Niżej przedstawieni członkowie Zarządu otrzymali w roku kończącym się od 31 grudnia 2007 r. prawa do akcji Spółki:

- Pan Dror Kerem otrzymał prawo do 300.000 akcji Spółki o nominalnej wartości 0,02 EUR każda w dacie przypadającej sześć miesięcy po dniu 24 października 2007 r. tj. dacie dopuszczenia akcji Spółki do publicznego obrotu na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych („Dopuszczenie”);
- Pan Dror Kerem otrzymał opcje na nabycie 1,2 milionów akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 EUR każda wykonalne po cenie nabycia za jedną akcję równej 5,75 PLN (cena za jedną akcję Spółki w dacie Dopuszczenia), które będą stawały się wymagalne w częściach obejmujących 240.000 akcji rocznie, przez pięć lat, począwszy od daty przypadającej na rok od dnia pierwszego notowania, z zastrzeżeniem, że jeżeli z jakiegokolwiek powodu dojdzie do rozwiązania umowy o świadczenie usług doradczych, uprawnienie Pana Kerem do wykonania opcji, które stają się wymagalne w roku, w którym dokonano rozwiązania, będzie proporcjonalne do części roku poprzedzającego kolejną rocznicę dnia pierwszego notowania, która upłynęła do daty rozwiązania umowy o świadczenie usług doradczych,
- Pan Ariel Bouskila otrzymał opcje na nabycie 150.000 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 EUR każda wykonalne po cenie nabycia za jedną akcję równej 5,75 PLN (cena za jedną akcję Spółki w dacie Dopuszczenia), które będą stawały się wymagalne w częściach obejmujących jedną trzecią ogólnej liczby przydzielonych opcji rocznie, przez okres trzech lat, w każdą kolejną rocznicę począwszy od daty dopuszczenia akcji do publicznego obrotu.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29. Podmioty powiązane (c.d.)

Zakup gruntu od jednostek powiązanych

26 lipca 2007 r., Ronson Development Landscape Sp.k., nowopowstała jednostka zależna, przystąpiła do przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości Brighton Tec Sp. z o.o. od ITR Dori.

Podstawowym aktywem Brighton Tec była działka gruntowa zlokalizowana w Warszawie, w dzielnicy Mokotów. Brighton Tec zabiegał o zgodę na przeznaczenie gruntu w celu realizacji projektu mieszkalnego, a nie komercyjnego, który był pierwotnie planowany. W dniu 27 września 2007 r. dokonano sprzedaży aktywa za kwotę 11.500.000 EUR w gotówce, co stanowiło oszacowaną wartość godziwą działki.

30. 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 instrumenty finansowe w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego czy ryzyka zmiany stóp procentowych Grupy wynikającego z jej działalności oraz źródeł finansowania. W roku 2007 polityka Grupy zabraniała obrotu instrumentami finansowymi.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Grupy należą kredyty bankowe i pożyczki od jednostek powiązanych. Podstawowym celem zastosowania powyższych instrumentów finansowych jest pozyskanie źródeł finansowania działalności Grupy. Grupa posiada również inne instrumenty finansowe, takie jak należności z tytułu leasingu, należności handlowe czy zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej działalności.

Ryzyko kredytowe

Do instrumentów finansowych, szczególnie narażonych na ryzyko kredytowe, należą zaliczki na lokale mieszkaniowe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Grupa dokonuje znaczących płatności jako zabezpieczenie wstępnych umów dotyczących zakupu gruntu. Na 31 grudnia 2007 r., płatności dokonane w związku z umowami zakupu gruntu wynosiły 29.081 tysięcy PLN (zob. nota 18). 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 żadnych zdarzeń, które mogłyby spowodować, że zobowiązania nie zostaną zrealizowane. Wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności (zob. nota 18) odzwierciedla maksymalne narażenie na ryzyko.

Grupa lokuje środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz utrzymuje inwestycje krótkoterminowe 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 dywersyfikację klientów Grupy.

Jakość kredytowa aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły wartości, może zostać oceniona w odniesieniu do zewnętrznych ratingów kredytowych, (jeśli są one dostępne) lub do historycznych informacji na temat odpowiednich wskaźników braku spłaty przez kontrahenta:

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego 30. Zarządzanie ryzykiem finansowym (c.d.)

Stan na 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Ocena		
AAA	40	17
AA	66.321	29.632
A	5.468	9.471
Razem środki pieniężne na rachunkach bankowych i krótkoterminowe depozyty bankowe*	71.829	39.120

* Pozostała część pozycji bilansowej "Środki pieniężne i ich ekwiwalenty" to środki pieniężne w kasie.

Ryzyko rynkowe

(i) Ryzyko walutowe

Grupa ponosi ryzyko walutowe w związku z należnościami oraz zadłużeniem wyrażanym w walutach innych niż złoty polski w ograniczonym zakresie. Na 31 grudnia 2007 r. należności od jednostek powiązanych wyrażone w EUR wynosiły 728 tysięcy EUR. Do 31 października 2006 r. walutą powodująca wzrost ryzyka walutowego był przede wszystkim dolar amerykański (jedynie zadłużenie).

(ii) Ryzyko zmiany cen

Narażenie Grupy na ryzyko zmian cen papierów wartościowych nie jest znaczące, ponieważ Grupa nie inwestowała w papiery wartościowe na 31 grudnia 2007 r.

(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 ze zmienną stopą procentową narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Należności i zobowiązań krótkoterminowe nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

W poniższej tabeli przedstawiona została średnia efektywna stopa procentowa dotycząca oprocentowanych aktywów i zobowiązań w podziale na poszczególne kategorie zapadalności lub ponownego przeszacowania.

Rok kończący się 31 grudnia 2007								
<i>W tysiącach PLN</i>	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	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								
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	24	6,00%	63.269	7.792	-	-	55.477	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	0,05%-0,15%	7.254	7.254	-	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Zabezpieczone kredyty bankowe	24	WIBOR + 1,1%-1,6%	189.030	18.680	78.703	91.647	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	WIBOT - 1%-2%	64.556	64.556	-	-	-	-

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

30. Zarządzanie ryzykiem finansowym (c.d.)

		Rok kończący się 31 grudnia 2006						
<i>W tysiącach PLN</i>	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	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								
Pożyczki udzielone	15	6,0%	13.533	-	-	-	13.533	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	2,0%	39.120	39.120	-	-	-	-
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	24	6,0%	71.069	-	-	-	71.069	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Zabezpieczone kredyty bankowe	24	WIBOR + 1,0%	33.073	-	10.085	-	22.988	-

Celem Grupy w zarządzaniu ryzykiem zmiany stóp procentowych i ryzykiem walutowym jest zredukowanie wpływu krótkoterminowych wahań na dochody. Jednak w dłuższym okresie, stałe zmiany stóp procentowych będą miały wpływ na zysk.

Na 31 grudnia 2007 r. oszacowano, iż wzrost stóp procentowych o 1%, przy pozostałych czynnikach nie zmienionych, spowodowałby zmniejszenie zysku brutto za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r. w przybliżeniu o 1.642 tysiące PLN. Natomiast spadek stóp procentowych o 1%, spowodowałby zwiększenie zysku brutto za 2007 rok o 1.642 tysiące PLN.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności to ryzyko, iż Grupa nie będzie w stanie realizować swoich zobowiązań finansowych w dacie ich wymagalności. W ramach zarządzania ryzykiem płynności Grupa stara się, na ile jest to możliwe, utrzymywać stan środków pieniężnych pozwalający na spłatę zobowiązań w momencie ich wymagalności, zarówno w warunkach normalnych, jak i wzmożonej działalności, bez ponoszenia dodatkowych kosztów albo narażania Grupy na pogorszenie reputacji.

Grupa monitoruje ryzyko braku płynności poprzez stosowanie narzędzi do planowania płynności, które uwzględniają terminy zapadalności zarówno inwestycji finansowych, jak i aktywów finansowych (na przykład należności, inne aktywa finansowe) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania a elastycznością poprzez stosowanie kredytu w rachunku bieżącym, kredytów bankowych, umów leasingu finansowego oraz umów zakupu ratalnego.

Poniższa tabela przedstawia analizę zobowiązań finansowych oraz nierozliczonych pochodnych zobowiązań finansowych Grupy w podziale według rezydualnych terminów wymagalności na dzień bilansowy. Kwoty podane w tabeli są kwotami umownych nie zdyskontowanych środków pieniężnych.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

30. Zarządzanie ryzykiem finansowym (c.d.)

W tysiącach PLN	Rok kończący się 31 grudnia 2007			Powyżej 5 lat
	Do roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	
Zadłużenie	105.175	90.192	55.477	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10.550	-	-	-
Razem	115.725	90.192	55.477	-

W tysiącach PLN	Rok kończący się 31 grudnia 2006			Powyżej 5 lat
	Do roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	
Zadłużenie	10.085	-	94.057	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	16.224	-	-	-
Razem	26.309	-	94.057	-

31. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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 oraz utrzymanie optymalnej struktury kapitałowej w celu zredukowania kosztów kapitału. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitału Grupa może skorygować podział zysku, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub 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.

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 bilansie) 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 bilansie plus zadłużenie netto finansujące aktywa operacyjne.

Wskaźnik zadłużenia i wskaźnik dźwigni finansowej na dzień 31 grudnia 2007 i 2006 roku przedstawiono poniżej:

Za rok kończący się 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach PLN</i>		
Zadłużenie, włączając część krótkoterminową	250.844	104.142
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(71.829)	(39.120)
Zadłużenie netto	179.015	65.022
Kapitał własny	271.973	106.036
Całkowity kapitał zaangażowany	450.988	171.058
Wskaźnik dźwigni finansowej	65,8%	61,3%
Wskaźnik zadłużenia	39,7%	38,0%

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

32. Zdarzenia po dacie bilansowej

Zakup gruntu

W dniu 18 stycznia 2008 r. spółka Ronson Development Skyline Sp. z o.o. podpisała ostateczny akt notarialny, następujący po uprzednio podpisanej umowie przedwstępnej zakupu z dnia 7 marca 2007 r., dotyczącej zakupu gruntu o powierzchni 10.908 m² w Poznaniu.

Kredyty bankowe

W dniu 4 lutego 2008 r. spółka Ronson Development Community Sp.k., podpisała umowę kredytu bankowego z Bankiem Zachodnim WBK S.A., na kwotę 16.800 tysięcy PLN. Środki pieniężne zostały przekazane Grupie w dniu 21 lutego 2008 r.

33. Informacje o umowach z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Informacje dotyczące umów i kwot wynikających z tych umów przedstawiono poniżej

Za rok kończący się 31 grudnia	2007
<i>W tysiącach PLN</i>	
Wynagrodzenie z tytułu audytu (1)	630
Wynagrodzenie za usługi związane z pierwszą ofertą publiczną (2)	2.052
Razem	2.682

- (1) Wynagrodzenie z tytułu badania obejmuje kwoty zapłacone i należne KPMG za usługi profesjonalne związane z badaniem sprawozdania finansowego Spółki za rok 2007.
- (2) Wynagrodzenie za usługi pokrewne obejmuje pozostałe kwoty płatne i należne KPMG z tytułu usług związanych z pierwszą ofertą publiczną akcji w październiku 2007 roku.

Jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki

Za rok kończący się 31 grudnia		2007
<i>W tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>	
Przychody		4
Koszty ogólnego zarządu i administracji	8	(1.232)
Strata na działalności operacyjnej		(1.228)
Przychody finansowe		524
Koszty finansowe		(423)
Zysk netto z działalności finansowej	9	101
Strata brutto		(1.127)
Podatek dochodowy	10	-
Strata przed wynikiem jednostek podporządkowanych		(1.127)
Zysk netto jednostek podporządkowanych	3	40.256
Zysk netto		39.129

Rachunek zysków i strat należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami, które stanowią integralną część jednostkowego sprawozdania finansowego.

Jednostkowy bilans Spółki

Stan na 31 grudnia		2007
<i>W tysiącach PLN</i>	<i>Nota</i>	
Aktywa		
Udziały w jednostkach zależnych	3	187.490
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	4	55.900
Razem aktywa trwałe		243.390
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		463
Należności od jednostek zależnych		4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	44.809
Razem aktywa obrotowe		45.276
Razem aktywa		288.666
Kapitał		
Kapitał własny i zobowiązania	6	
Kapitał zakładowy		16.933
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		215.105
Zyski zatrzymane		39.935
Razem kapitał własny		271.973
Zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych	7	14.353
Razem zobowiązania długoterminowe		14.353
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		1.457
Zobowiązania wobec jednostek zależnych		883
Razem zobowiązania krótkoterminowe		2.340
Razem kapitał własny i zobowiązania		288.666

Bilans należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami, które stanowią integralną część jednostkowego sprawozdania finansowego.

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym Spółki

Za okres kończący się 31 grudnia 2007r.:

<i>W tysiącach PLN</i>	<u>Zyski</u> <u>zatrzymane</u>	<u>Kapitał</u> <u>zakładowy</u>	<u>Kapitał</u> <u>zapasowy</u> <u>ze</u> <u>sprzedaży</u> <u>akcji</u> <u>powyżej</u> <u>ich</u> <u>wartości</u> <u>nominalnej</u>	<u>Razem</u>
Stan na dzień 1 stycznia 2007 r.	-	-	-	-
Zysk netto za 2007 r.	39.129	-	-	39.129
Aktywa i pasywa netto wniesione apotem oraz emisja akcji związana z powstaniem Spółki (1)	-	172	91.878	92.050
Aktywa netto wniesione aportem oraz emisja nowych akcji (2)	-	45	20.084	20.129
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji (3)	-	-	(22.360)	(22.360)
Płatność w formie akcji	806	-	-	806
Wpływy ze zwiększenia kapitału	-	-	700	700
Emisja akcji pokryta z kapitału zapasowego z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	14.772	(14.772)	-
Emisja akcji(4)	-	1.944	139.575	141.519
Stan na dzień 31 grudnia 2007 r.	39.935	16.933	215.105	271.973

(1) W dniu 29 czerwca 2007 r. Spółka wyemitowała 45.000 akcji założycielskich o wartości nominalnej 1 EUR każda (172 tysięcy PLN) dla ITR Dori, które zostały następnie podzielone w dniu 29 września 2007 r. na 2.250.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda.

Po utworzeniu spółki jedyny właściciel i założyciel Spółki (spółka ITR Dori), wniósł do Spółki w dniu 29 czerwca 2007 r. swoje udziały oraz prawa do udziałów w 36 polskich spółkach w kwocie 105.810 tysięcy PLN, jak również wierzycielność wynikającą z umowy pożyczki pomiędzy ITR Dori oraz Ronson Development Residential Sp. z o.o. – jedną z polskich spółek, w której udziały zostały wniesione do Spółki. Kwota pożyczki wniesionej do Spółki, powiększona o odsetki naliczone na dzień 29 czerwca 2007 r., wyniosła 13.932 tysiące PLN. Rezultatem wniesionego aportu jest zmniejszenie o kwotę 13.760 tysięcy PLN jak przedstawiono powyżej.

(2) W dniu 27 września 2007 r. Spółka wyemitowała 11.890 akcji o wartości nominalnej 1 EUR każda (45 tysięcy złotych) dla GE Real Estate - akcjonariusza mniejszościowego, które zostały podzielone w dniu 29 września 2007 r. na 594.500 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda.

W ramach procesu scalania działalności Grupy Ronson w ramach Ronson Europe, spółka GE Real Estate, dokonała wniesienia aportem swoich udziałów w niektórych polskich spółkach zależnych Grupy Ronson w wysokości 20.084 tysięcy PLN. Rezultatem wniesienia aportu jest zwiększenie o kwotę 45 tysięcy jak przedstawiono powyżej.

(3) Wyłączenie Brighton Tec z konsolidacji:

Pierwotnie spółka Brighton Tec posiadała nieruchomość gruntową przy ulicy Kłobuckiej w dzielnicy Mokotów w Warszawie. W dniu 26 września 2007 r. grunt został sprzedany spółce Landscape – jednostce zależnej w całości należącej do Spółki; po czym Grupa zaprzestała konsolidowania Brighton Tec (więcej informacji patrz nota 1).

(4) W dniu 24 października 2007 r. Spółka zakończyła pierwszą ofertą publiczną swoich akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie sprzedając 26,6 milionów nowych akcji po cenie 5,75 PLN każda. Z uzyskanych wpływów Grupa potrąciła sumę 11.814 tysięcy PLN, która odzwierciedla całkowite koszty bezpośrednio związane z pierwszą ofertą publiczną. Koszty te odzwierciedlają głównie wydatki na subemisję i ubezpieczenie, usługi prawne, doradcze i księgowe, reklamę, public relations i marketing.

Zestawienie zmian w kapitale własnym należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami, które stanowią integralną część jednostkowego sprawozdania finansowego.

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych Spółki**Za okres kończący się 31 grudnia 2007***W tysiącach PLN***Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**

Zysk netto za okres 39.129

Uzgodnienie zysku netto ze sprzedaży do przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej:

Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych 421

Wzrost należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych (463)

Wzrost należności od jednostek zależnych (4)

Wynik netto jednostek zależnych za rok (40.256)

Wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych 1.457

Wzrost zobowiązań wobec jednostek zależnych 883

Płatności rozliczane w akcjach 806

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej 1.973**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**

Pożyczki udzielone jednostkom zależnym (55.900)

Inwestycje w jednostki zależne (43.700)

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (99.600)**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**

Przychody z emisji akcji 154.250

Koszty bezpośrednie emisji akcji (11.814)

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej 142.436**Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów 44.809**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu -

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu 44.809*Rachunek przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami, które stanowią integralną część jednostkowego sprawozdania finansowego.*

Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki

Nota 1 – Informacje ogólne

Ronson Europe N.V.(„Spółka”) została założona w dniu 18 czerwca 2007 roku. Jej siedziba mieści się w Rotterdamie, w Holandii.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. Na dzień 31 grudnia 2007 roku, 63,7% wyemitowanych akcji znajdowało się w posiadaniu I.T.R. Dori B.V. (“ITR Dori”), 18,4% wyemitowanych akcji znajdowało się w posiadaniu GE Real Estate CE Residential B.V. (“GE Real Estate”), pozostałe 17,9% wyemitowanych akcji znajdowało się w posiadaniu akcjonariuszy indywidualnych w obrocie publicznym.

Spółka posiada (bezpośrednio i pośrednio) 42 spółki polskie, które zajmują się głównie sprzedażą mieszkań w budynkach wielorodzinnych indywidualnym klientom w Polsce oraz wynajem nieruchomości jednostkom trzecim.

Nota 2 – Znaczące zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości oraz metody wyceny aktywów i pasywów zastosowane dla celów sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki, są identyczne z tymi, które zastosowano do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego (patrz Nota 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Holandii (“Dutch GAAP”), natomiast skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i standardy rachunkowości obowiązujące w Holandii, o których mowa w Nocie 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nota 3 – Udziały w spółkach zależnych

Udziały w spółkach zależnych są wyceniane metodą praw własności.

Zmiany wartości udziałów jednostek zależnych w bieżącym roku obrotowym były następujące:

Za okres kończący się 31 grudnia	2007
<i>W tysiącach PLN</i>	
Bilans otwarcia	-
Aporty wniesione przez akcjonariuszy Spółki (*)	103.534
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych	43.700
Zysk netto jednostek zależnych za bieżący rok obrotowy	40.256
Bilans zamknięcia	187.490

(*) więcej informacji patrz jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnych – noty 1,2 oraz 3.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego (c.d.)

Nota 4 – Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

W trakcie czwartego kwartału 2007 r. Spółka udzieliła pożyczek jednostkom zależnym w łącznej kwocie 55.900 tysięcy PLN. Pożyczki są wymagalne w okresie pięciu lat od momentu udzielenia. Oprocentowanie wynosi 6% i jest naliczane po upływie trzech miesięcy od udzielenia pożyczek (w trakcie trzech pierwszych miesięcy odsetki nie są naliczane). Kwota główna zadłużenia oraz naliczone odsetki będą płatne w momencie wygaśnięcia pożyczki. Pożyczkobiorca może dokonywać wcześniejszych spłat w dowolnym czasie, jednak dopiero po upływie roku od momentu podpisania umowy.

Nota 5 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na dzień 31 grudnia 2007 roku Spółka posiadała depozyt tygodniowy w kwocie 40.000 tysięcy PLN oraz depozyt na żądanie („overnight deposit”) w kwocie 4.791 tysięcy PLN. Efektywna stopa procentowa dla depozytów na żądanie wynosiła 3,5 - 4,8%.

Nota 6 – Kapitał własny

Na dzień 31 grudnia 2007 roku kapitał akcyjny Spółki składał się z 800.000.000 akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,02 EUR każda. Szczegóły dotyczące akcji wyemitowanych w 2007 roku zostały przedstawione w Nocie 20 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nota 7 – Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych

W dniu 31 października 2006 r. Ronson Development Residential Sp. z o.o udzielił spółce Jerusalem Finance Company B.V. („JFC”) niezabezpieczonej pożyczki w kwocie 13.399 tysięcy PLN. JFC jest spółką w całości będącą własnością ITR Dori oraz finansującą wszystkie spółki Grupy. Pożyczka jest wymagalna w dniu 31 października 2011 r. i jest oprocentowana w wysokości 6%. W następstwie powstania Spółki w czerwcu 2007 roku, zobowiązania wynikające z umowy pożyczki; wraz z naliczonymi odsetkami na dzień 29 czerwca 2007 r.; wynoszące łącznie 13.932 tysiące PLN zostały przeniesione do Spółki (zob. zestawienie zmian w kapitale własnym Spółki - punkt 1). Saldo na 31 grudnia 2007 r. składa się z kwoty głównej wynoszącej 13.932 tysiące PLN oraz naliczonych odsetek wynoszących 421 tysięcy PLN.

Nota 8 – Koszty ogólnego zarządu i administracji

Za rok kończący się 31 grudnia	2007
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	
Usługi obce	359
Płatności w formie akcji	806
Wynagrodzenia	47
Inne	20
Razem	1.232

Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego (c.d.)

Nota 9 – Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe stanowią wyłącznie odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz od depozytów.

Koszty finansowe stanowią odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych (421 tysięcy PLN) oraz odsetek od kredytów i pożyczek bankowych (2 tysiące PLN).

Nota 10 – Podatek dochodowy

Spółka nie odnotowała obciążenia z tytułu podatku bieżącego ze względu na fakt wygenerowania straty podatkowej za rok kończący się 31 grudnia 2007 r., która zostanie przeniesiona na lata kolejne. Realizacja aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest uzależniona od możliwości osiągnięcia przez Spółkę odpowiedniej wysokości zysku podatkowego w okresie rozliczenia aktywa z tytułu podatku odroczonego. W oparciu o dostępne informacje, nie jest prawdopodobne, że realizacja aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest możliwa, w związku, z czym całkowita kwota aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego została objęta korektą wyceny.

Łączne straty podatkowe do przeniesienia na lata następne na dzień 31 grudnia 2007 roku oszacowano na 3.223 tysiące EUR. Niniejsze straty wynikają głównie z kosztów związanych z pierwszą ofertą publiczną akcji.

Nota 11 – Informacje o zatrudnieniu

W ciągu roku kończącego się 31 grudnia 2007 Spółka nie zatrudniała żadnego pracownika.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego (c.d.)

Nota 12 – Informacja o wynagrodzeniu Zarządu

Zarząd Spółki składa się z pięciu Członków; Członkom Zarządu przysługiwało w 2007 roku wynagrodzenie w łącznej kwocie 432 tysięcy PLN. Kwota wynagrodzenia obejmuje wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Członków Zarządu, wynagrodzenie zasadnicze oraz premie wypłacone przez spółki zależne.

Rada Nadzorcza Spółki składa się z czterech członków. Członkowie ci są uprawnieni do wynagrodzenia rocznego w wysokości 8.900 EUR oraz wynagrodzenia w wysokości 1.500 EUR za udział w każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej (750 EUR w przypadku uczestnictwa telefonicznego). Łączna kwota wynagrodzeń należnych członkom Rady Nadzorczej w 2007 roku wyniosła 13.000 EUR (47.000 PLN).

**Rotterdam,
14 kwietnia 2008 roku**

Zarząd

Dror Kerem

Ariel Bouskila

Karim Habra

David Katz

Amos Weltsch

Rada Nadzorcza

Uri Dori

Thierry Leleu

Mark Segall

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 rezerw kapitałowych. Pozostała część 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 sprawozdania finansowego, z którego wynika, że wypłata dywidendy jest zgodna z prawem. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, na podstawie wniosku Zarządu, po bezwzględnym otrzymaniu zgody ze strony 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 rezerw, których utworzenie nie jest wymagane z mocy prawa, z należyтым uwzględnieniem postanowień punktu 2 oraz na wniosek zarządu zatwierdzony uprzednio przez Radę Nadzorczą;
- 6) W przypadku wypłat dywidendy dokonywanych poza granicami Holandii, wypłaty gotówkowe z tytułu akcji na okaziciela będą realizowane w walucie kraju, w którym akcje te są notowane na giełdzie, oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami kraju, w którym akcje spółki zostały dopuszczone do oficjalnych notowań na regulowanej giełdzie. 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. Jeżeli spółka w pierwszym dniu wypłaty 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 EUR 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 rezerw kapitałowych, których utworzenie nie jest wymagane z mocy prawa, w całości lub częściowo;
- 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 zysku

Zarząd proponuje przeznaczyć zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku w wysokości 39.129 tysięcy PLN na powiększenie zysków z lat ubiegłych. Niniejsza propozycja została uwzględniona w bilansie Spółki sporządzonym na dzień 31 grudnia 2007 roku