

|

Ronson Europe N.V.

Raport roczny
za rok obrotowy zakończony
31 grudnia 2008 roku

Zarząd Spółki

Shraga Weisman
Tomasz Łapiński
Andrzej Gutowski
Karol Pilniewicz
David Katz
Amos Weltsch

Rada Nadzorcza Spółki

Uri Dori
Thierry Leleu
Mark Segall
Yair Shilhav
Reuven Sharoni

Siedziba Spółki

Weena 210-212
3012 NJ Rotterdam
Holandia

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

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

Drodzy Akcjonariusze

Rok 2008 był dla nas pierwszym pełnym rokiem działalności jako spółka publiczna. Pomimo burzliwej sytuacji rynkowej, udało nam się zrealizować nasze cele w wielu obszarach. W ciągu roku:

- Przekazaliśmy naszym Klientom 103 apartamenty i spodziewamy się z początkiem 2009 roku przekazać kolejne 10 apartamentów, które zostały ukończone i sprzedane w 2008 roku, ale nie zostały jeszcze przekazane klientom;
- Ukończyliśmy inwestycję, obejmującą 58 apartamentów o łącznej powierzchni 3.983 m² i w najbliższych tygodniach ukończymy następny projekt z 232 apartamentami o łącznej powierzchni 16.100 m²;
- Rozpoczęliśmy pracę nad pięcioma kolejnymi projektami, które obejmują 430 apartamentów o powierzchni całkowitej 41.800 m²;
- Zrefinansowaliśmy wszystkie posiadane krótkoterminowe kredyty bankowe w kwocie 109 milionów złotych;
- Pomimo silnej presji cenowej na rynku, byliśmy w stanie utrzymać poziom marży brutto na poziomie około 43,9%;
- Zakończyliśmy rok z wysokim wskaźnikiem pokrycia aktywów kapitałami na poziomie 44,1%.

Z perspektywy rynków kapitałowych rok 2008 stał się wyzwaniem dla niemal każdej spółki notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Kryzys szczególnie dotknął spółki deweloperskie. Ronson nie był w tym gronie wyjątkiem a cena naszych akcji spadła o ponad 80%. Było to rezultatem szybkiego rozprzestrzeniania się globalnego kryzysu kredytowego, zapaści rynku kredytów hipotecznych subprime a także spowolnienia w niemal każdej rozwijającej się gospodarce świata. Kryzys zdaje się pogłębiać na początku 2009 roku i nadal brak jest jednoznacznych sygnałów, kiedy sytuacja na rynkach ulegnie zmianie.

Polska gospodarka okazała się bardziej stabilna w porównaniu do gospodarek innych krajów rozwijających się. Zgodnie z wstępnymi danymi Głównego Urzędu Statystycznego polski PKB wzrósł o około 4,8% w ciągu roku i nadal oczekuje się, iż jego zmiana w 2009 będzie dodatnia.

Wierzymy, iż Ronson ma na tyle stabilną sytuację, aby przetrwać obecną dekonjunkturę i jeszcze umocnić swoją pozycję na rynku. Wierzymy, że fakt, iż nasze projekty są mniejsze i unikalnie pod względem ich lokalizacji i jakości wykonania, wyróżni naszą ofertę wśród potencjalnych Klientów oraz pozwoli nam pozostać elastycznym i szybko reagować na zmiany na rynku.

Gorąco wierzymy, że rynek nieruchomości w Polsce, w średnim i długim okresie, posiada ogromny potencjał rozwoju. Ponad 4 miliony lokali mieszkalnych powinno zostać zbudowanych w Polsce, aby osiągnąć średni dla Unii Europejskiej wskaźnik ilości mieszkań na 1000 mieszkańców. Przy obecnym stanie, kiedy nieco ponad 130.000 lokali mieszkalnych oddawanych jest rocznie do użytku (liczba ta uległa obniżeniu w związku z obecną sytuacją rynkową), długoterminowe braki na rynku nieruchomości będą się pogłębiać, co rodzić będzie wiele możliwości na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Uważamy, że obecny kryzys finansowy, spowoduje zniknięcie z rynku wielu mniejszych i mniej doświadczonych deweloperów, umożliwiając nam zdobycie pozycji pozwalającej na dalszy rozwój, gdy sytuacja rynkowa ulegnie poprawie.

Obecnie Spółka jest odpowiednio dofinansowana. 141,5 milionów złotych pozyskanych w drodze pierwszej oferty publicznej w listopadzie 2007 roku umożliwiło nam sfinansowanie zakupu ziemi oraz umocniło nasz bilans.

Rok 2008 okazał się także rokiem zmian w ścisłym kierownictwie Spółki. Dołączyłem do Ronson w październiku ubiegłego roku i jestem niezwykle podekscytowany możliwością wykorzystania mojego ponad 20 letniego doświadczenia zdobytego na cyklicznym rynku nieruchomości, aby przeprowadzić Ronson przez obecne trudne czasy i umocnić jego pozycję oraz zapewnić dalszy rozwój. Wraz z resztą naszego oddanego oraz doświadczonego zespołu zarządzającego oraz pracowników, szczególnie teraz jesteśmy zaangażowani i oddani temu, aby Ronson stał się symbolem najwyższej jakości na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce.

Shraga Weisman
Dyrektor Generalny

Spis treści	Strona
Sprawozdanie Rady Nadzorczej	1
Zasady ładu korporacyjnego	3
Raport dotyczący wynagrodzenia	10
Sprawozdanie Zarządu	13
Opinia niezależnego biegłego rewidenta	32
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku	
Skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku	34
Skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2008 roku	35
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku	36
Skonsolidowany rachunek przepływów środków pieniężnych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku	37
Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	39
Sprawozdanie finansowe Spółki	
Rachunek zysków i strat za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku	81
Bilans na dzień 31 grudnia 2008 roku	82
Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku	83
Rachunek przepływów środków pieniężnych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku	84
Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego	85
Pozostałe informacje	89

Sprawozdanie Rady Nadzorczej

Z przyjemnością przedstawiamy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Ronson Europe N.V. za rok obrotowy 2008 wraz ze sprawozdaniem Zarządu. KPMG Accountants N.V. przeprowadziło badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i wydało opinię bez zastrzeżeń. Niniejszym rekomendujemy Akcjonariuszom zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przychylamy się do propozycji Zarządu przedstawionej na stronie 90 dotyczącej przeniesienia zysku netto za 2008 rok w wysokości 15.141 tysięcy złotych na powiększenie zysków z lat ubiegłych.

Nadzór korporacyjny

W 2008 roku miały miejsce częste spotkania Rady Nadzorczej z Zarządem, w trakcie których omawiano, między innymi, następujące kwestie:

- strategię działalności Spółki;
- zmiany w składzie Zarządu oraz politykę wynagrodzeń;
- zmiany w składzie Rady Nadzorczej;
- strukturę ładu korporacyjnego Spółki oraz wdrożenie Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego;
- politykę zarządzania ryzykiem oraz;
- wyniki finansowe oraz inne związane z nimi kwestie.

Ponadto, Rada Nadzorcza spotkała się dwunastokrotnie (w tym siedmiokrotnie w gronie Komitetu Audytu), bez udziału Zarządu, w celu przedyskutowania, poza innymi kwestiami, wyników działania Zarządu. Rada Nadzorcza spotykała się także bez udziału Zarządu z audytem zewnętrznym. Wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej, które miały miejsce w 2008 roku, odbyły się przy udziale większości jej członków. Żaden z członków Rady Nadzorczej nie odnotował więcej niż jednej nieobecności na posiedzeniu Rady w trakcie 2008 roku.

Komitet Audytu

Rola i obowiązki Komitetu Audytu obejmują nadzór, monitorowanie i doradzanie Zarządowi i Radzie Nadzorczej w zakresie wszelkich kwestii związanych z zarządzaniem ryzykiem, badaniem sprawozdań finansowych oraz kontrolą i przestrzeganiem odpowiednich przepisów i regulacji. Komitet Audytu poddaje ocenie prace wykonywane przez biegłego rewidenta oraz związane z tym koszty. W trakcie 2008 roku Komitet Audytu spotykał się siedmiokrotnie. Komitet Audytu przeprowadzał również raz na kwartał spotkania z biegłym rewidentem.

Komitet d/s Wynagrodzeń i Nominacji

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

W ciągu roku 2008 Komitet d/s Wynagrodzeń i Nominacji spotykał się kilkakrotnie.

Sprawozdanie finansowe

Zarząd sporządził sprawozdanie finansowe za 2008 rok. Sprawozdanie to było przedmiotem dyskusji na spotkaniu Rady Nadzorczej, w którym uczestniczył biegły rewident przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego.

Skład Rady Nadzorczej

Dnia 23 czerwca 2008 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy mianowało Pana Reuven Sharoni na członka Rady Nadzorczej na czteroletnią kadencję.

W celu zapewnienia kontynuacji działalności Rady, Rada Nadzorcza wprowadziła rozwiązanie, które przewiduje stopniowe wygasanie poszczególnych kadencji. Na podstawie niniejszego rozwiązania ponowne powołanie na czteroletnią kadencję jednego z członków Rady Nadzorczej byłoby podejmowane z wyprzedzeniem podczas najbliższego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Procedura ta byłaby stosowana dla każdego członka Rady Nadzorczej, przy okazji Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w przeciągu trzech kolejnych lat.

Skład Zarządu

Dnia 23 czerwca 2008 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy mianowało Pana Tomasza Łapińskiego na stanowisko dyrektora zarządzającego A oraz członka Zarządu na okres czterech lat oraz przyznało mu funkcję Dyrektora Finansowego. Pan Łapiński zastąpił Pana Ariel Bouskila, który ustąpił z zajmowanego stanowiska dyrektora zarządzającego oraz Dyrektora Finansowego z dniem 23 czerwca 2008 roku.

Zwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które miało miejsce dnia 10 października 2008 roku zaaprobowało mianowanie Panów Shraga Weisman, Andrzeja Gutowskiego oraz Karola Pilniewicza na członków Zarządu na okres czterech lat. Pan Weisman został mianowany na stanowisko dyrektora zarządzającego A oraz otrzymał funkcję Dyrektora Generalnego. Zastąpił na tym stanowisku Pana Dror Kerem, który ustąpił ze stanowiska dyrektora zarządzającego oraz Dyrektora Generalnego Spółki z dniem 10 października 2008 roku. Pan Gutowski został mianowany na stanowisko dyrektora zarządzającego A oraz otrzymał tytuł Dyrektora d/s Sprzedaży i Marketingu. Pan Pilniewicz został mianowany na stanowisko dyrektora zarządzającego B oraz zastąpił Pana Karim Habra na stanowisku dyrektora zarządzającego Spółki, z którego ten zrezygnował z dniem 3 września 2008 roku.

11 marca 2009 roku
W imieniu Rady Nadzorczej

Uri Dori,
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zasady ładu korporacyjnego

Struktura nadzoru

Spółka jest spółką akcyjną prawa holenderskiego notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie ("GPW").

Holenderski Kodeks Ładu Korporacyjnego

Dnia 9 grudnia 2003 roku, Holenderska Komisja Ładu Korporacyjnego, znana także jako Komisja Tabaksblat opublikowała Holenderski Kodeks Ładu Korporacyjnego („Kodeks”). Kodeks zawiera 21 zasad oraz 113 dobrych praktyk dotyczących zarządu, rady nadzorczej, akcjonariuszy, 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 informacji o tym, czy spółka stosuje przepisy Kodeksu. Jeśli spółka nie przestrzega przepisów Kodeksu zobowiązana jest do wyjaśnienia takiego stanu rzeczy. Kodeks Ładu Korporacyjnego zakłada, że jeżeli Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy formalnie zaakceptuje strukturę nadzoru oraz politykę ładu korporacyjnego oraz aprobuje wszelkie odstępstwa od zasad niniejszego Kodeksu, spółka taka uważana jest za stosującą Kodeks Ładu Korporacyjnego.

Spółka jest świadoma znaczenia zasad ładu korporacyjnego. Zarząd i Rada Nadzorcza zapoznały się z treścią Kodeksu i zasadniczo zgadzają się z jego podstawowymi zasadami, których wdrażanie leży w obszarze podejmowanych przez nich działań.

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

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.

Członkowie Zarządu, którzy zostali powołani przed końcem 2007 roku, zostali powołani na czas nieokreślony. Spółka nie zamierza zmieniać zawartych z nimi umów, gdyż dotychczas było to możliwe zgodnie z zasadami holenderskiego prawa pracy. Nominacje, które miały miejsce po 1 stycznia 2008 roku zgodne były z powyższą regulacją.

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

- analiza ryzyka związanego z operacyjnymi i finansowymi celami 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.

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

II. 2.1 Opcje na nabycie akcji stanowią warunkowy element wynagrodzenia i stają się bezwarunkowe w momencie, gdy członek Zarządu wypełni wcześniej ustalone kryteria dotyczące jego wyników po upływie okresu minimum trzech lat od daty przyznania.

Opcje obecnie niewykorzystane zostały przyznane bezwarunkowo. Spółka nie zamierza zmieniać ustalonych zasad. Biorąc pod uwagę, że Spółka działa przez stosunkowo krótki okres tworzenie wiarygodnych kryteriów oceny na okres kolejnych trzech lat wydaje się niepraktyczne. W związku z powyższym Spółka nie stosuje niniejszej regulacji.

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, nie rzadziej niż raz na kwartał, dotyczących zmian w posiadaniu akcji holenderskich spółek publicznych. Informacja ta zgłaszana będzie dyrektorowi do spraw zgodności, a w przypadku gdy nie wyznaczono dyrektora do spraw zgodności, do Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Członek Zarządu, który zainwestuje środki wyłącznie w notowane fundusze inwestycyjne albo przekaze dobrowolnie zarządzanie portfelem akcji niezależnemu podmiotowi na podstawie pisemnej umowy zwolniony jest z przestrzegania niniejszej zasady.

Struktura nadzoru (c.d.)

Spółka uważa, że ograniczenia wynikające z holenderskich regulacji dotyczących papierów wartościowych efektywnie wpływają na kontrolę nad własnością oraz transakcjami związanymi z akcjami posiadanymi przez członków Zarządu. Wdrożenie dodatkowych regulacji ograniczyłoby zdolność Spółki do pozyskiwania oraz zapewnienia 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 Kodeks stanowi, że Rada Nadzorcza składa się z członków niezależnych z wyjątkiem nie więcej niż jednego członka (zgodnie z dobrą praktyką nr III 2.2).

W Radzie Nadzorczej zasiada obecnie pięciu członków, z których dwóch jest niezależnych, zgodnie z postanowieniami Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego. GE (18,4% udziałów w kapitale własnym) oraz ITR Dori (64,2% udziałów w kapitale własnym) uzgodniły, że będą realizować swoje głosy w sposób zapewniający ITR Dori prawo do nominowania niezależnego członka Rady Nadzorczej. Ponadto, akt założycielski Spółki stanowi, że w skład Rady Nadzorczej będzie wchodziło przynajmniej dwóch niezależnych członków.

III. 4.3 Kodeks stanowi, że Rada Nadzorcza wspierana jest przez Sekretarza spółki. Sekretarz sprawdza czy odpowiednie procedury są przestrzegane i czy Rada Nadzorcza działa zgodnie z zasadami ustawowymi oraz zasadami wynikającymi z umowy spółki. Sekretarz ten będzie wspierał Przewodniczącego Rady Nadzorczej w organizacji spotkań Rady (informacje, porządek obrad, oceny, programy szkoleń itp.). Sekretarz spółki rekomendowany przez Radę Nadzorczą lub wyznaczony w inny sposób będzie zatrudniany i zwalniany przez Zarząd po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.

W Spółce trwają obecnie prace nad stworzeniem dokładnego profilu stanowiska sekretarza Spółki. Kiedy prace te zostaną zakończone Spółka rozpocznie poszukiwania odpowiedniego kandydata. Zakłada się, że stanowisko to zostanie objęte w 2009 roku.

III. 7.3 Kodeks stanowi, że Rada Nadzorcza wdroży regulacje dotyczące własności oraz transakcji związanych z akcjami posiadanymi przez członków Rady Nadzorczej, innymi niż te wyemitowane przez ich „własną” Spółkę. Niniejsze regulacje zostaną opublikowane na stronie internetowej Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani będą do udzielania okresowych informacji, nie rzadziej niż raz na kwartał, dotyczących zmian w posiadaniu akcji spółek notowanych na rynku holenderskim. Informacja ta zgłaszana będzie dyrektorowi do spraw 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 przekaże 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 Kodeks stanowi, że spotkania z analitykami, prezentacje dla analityków, prezentacje dla inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych oraz przedstawicieli prasy będą ogłaszane na stronie internetowej Spółki ze stosownym wyprzedzeniem w formie ogłoszenia prasowego. Zapewniony będzie dla akcjonariuszy udział w spotkaniach prezentacjach poprzez wykorzystanie strony internetowej lub telekonferencji. Po przeprowadzeniu niniejszych spotkań, prezentacje umieszczane będą na stronie internetowej Spółki.

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

V.3.1 Kodeks stanowi, że biegły rewident oraz Komitet Audytu będą zaangażowane w tworzenie harmonogramu prac audytu wewnętrznego. Komitet Audytu oraz biegły rewident będą korzystać z wyników pracy audytora wewnętrznego.

Dnia 10 grudnia 2008 roku Kodeks został zmieniony przez Komitet d/s Monitoringu Kodeksu Nadzoru Korporacyjnego. Zmiany te zostaną wprowadzone przez Spółkę w obszarach, które jej dotyczą, począwszy od roku 2009. Ponadto, Komitet Audytu jest obecnie w trakcie wyznaczania audytora wewnętrznego, do którego obowiązków należeć będzie wspieranie Komitetu Audytu i jego zadań.

Kodeks Ładu Korporacyjnego w Polsce

Dnia 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 ogólne zasady dotyczące dobrych praktyk (część I) oraz dobre praktyki sformułowane dla zarządu, rady nadzorczej oraz walnego zgromadzenia akcjonariuszy (części od II do IV).

Zasady Ładu Korporacyjnego GPW nakładają na spółki notowane na GPW obowiązek ujawniania w ich bieżących raportach stałych lub jednorazowych odstępstw od przestrzegania 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 szczegółowego raportu dotyczącego nieprzestrzegania Zasad Ładu Korporacyjnego GPW (włączając w to zasady przedstawione w części I) załączonego do raportu rocznego („Roczny raport zgodności”). W związku z Rocznym raportem zgodności za rok 2008, 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 podać wyjaśnienia odnośnie braku przestrzegania lub częściowego przestrzegania którejkolwiek z tych zasad wraz z prezentacją sposobu eliminacji potencjalnych konsekwencji z tym związanych bądź prezentacją działań, jakie Spółka podejmie w celu zmniejszenia ryzyka nieprzestrzegania niniejszych zasad w przyszłości.

Spółka zamierza - w możliwie najpełniejszym zakresie – stosować wszystkie zasady określone w Zasadach Ładu Korporacyjnego GPW. Niektóre z nich jednak mogą być wdrażane przez Spółkę jedynie w zakresie dozwolonym przez prawo holenderskie. W szczególności, prawo holenderskie nie przewiduje możliwości wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania grupami. Wewnętrzne regulacje Spółki nie zawierają i nie będą zawierały postanowień dotyczących wyboru członków Rady Nadzorczej w trybie głosowania oddzielnymi grupami (Zasada 6). Przepisy prawa holenderskiego nie zezwalają na delegowanie członka Rady Nadzorczej przez grupę akcjonariuszy, w związku z czym członkowie Rady Nadzorczej nie będą składać w tym celu odrębnych sprawozdań (Zasada 30).

Szczegółowe informacje w sprawie braku przestrzegania lub częściowego przestrzegania niektórych Zasad Ładu Korporacyjnego GPW wynikającego z rozbieżności między prawem polskim a prawem holenderskim są zawarte w wyżej wymienionych raportach, dostępnych także na stronie internetowej Spółki (www.ronson.pl). Zostaną one opublikowane na podobnych zasadach co niniejszy raport przeznaczony dla Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

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

Obowiązek zwoływania Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

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 członków Zarządu; (v) udzielenie zarządowi absolutorium za ubiegły rok obrotowy; (vi) omówienie wynagrodzeń Rady Nadzorczej, (vii) udzielenie absolutorium Radzie Nadzorczej w zakresie nadzoru za ubiegły rok obrotowy; (viii) polityka dotycząca zwiększania kapitałów rezerwowych oraz dywidendy, (ix) zatwierdzenie podziału zysku, (x) (ponowny) wybór członków Zarządu oraz (xi) (ponowny) wybór członków Rady Nadzorczej.

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

Emisja akcji

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

Zarząd, pod warunkiem otrzymania zgody od Rady Nadzorczej, upoważniony jest do podjęcia uchwały o emisji akcji w okresie pięciu lat kończącym się w roku 2011. Maksymalny limit emisji wynosi 25% dotychczasowej wartości wyemitowanych akcji na moment bezpośrednio poprzedzający emisję, biorąc pod uwagę całkowitą wartość niewyemitowanych akcji z zaakceptowanego kapitału własnego.

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

Dwóch głównych akcjonariuszy – ITR Dori B.V. oraz GE Real Estate CE Residential B.V. – jest w posiadaniu odpowiednio 64,2% oraz 18,4% kapitału własnego oraz liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, dlatego zmiany w sprawowaniu kontoli nad Spółką nie mogą zostać podjęte bez ich zgody i udziału. Ponadto, wspomniani główni akcjonariusze posiadają swoich przedstawicieli zarówno w Radzie Nadzorczej jak i Zarządzie Spółki.

Zarząd i Rada Nadzorcza

Spółka posiada dwupoziomą strukturę nadzoru korporacyjnego obejmującą organ wykonawczy Zarząd ("Zarząd") oraz organ nadzorujący Radę Nadzorczą ("Rada Nadzorcza"). Zarządzanie bieżącą działalnością i polityką Spółki należy do obowiązków Zarządu i podlega nadzorowi Rady Nadzorczej. Obecnie Zarząd składa się z sześciu członków, których nazwiska podano poniżej. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad Zarządem oraz bieżącą działalnością Spółki we wszystkich jej dziedzinach. 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 w Spółce ustanowiono Radę Nadzorczą składającą się z co najmniej trzech i nie więcej niż siedmiu członków w tym, 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.

Komitety Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza wspierana jest przez dwa komitety:

- Komitet Audytu;
- Komitet d/s Wynagrodzeń i Nominacji.

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

Skład Rady Nadzorczej

Uri Dori (wiek 66 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)

Uri Dori został mianowany Przewodniczącym Rady Nadzorczej 28 września 2007 r. Pan Dori jest Prezesem Zarządu i Dyrektorem Generalnym (CEO) U. Dori Group Ltd. (poprzednio: 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, Undoran Engineering Ltd. (poprzednio: U.N. Dori Ltd.), Ziggurat Systems Ltd., U. Dori Constructions Ltd. (poprzednio: U. Dori Construction and Infrastructure Ltd.), Mildan Initiating and Investments Ltd, Udor Holdings Ltd. oraz Dorad Energy Ltd. Jego obecna kadencja jako członka Rady Nadzorczej wygaśnie we wrześniu 2011 roku. Nie istnieje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych jednostek, w którą zaangażowany jest Pan Uri Dori.

Thierry Leleu (lat 40, obywatel Francji, mężczyzna)

Thierry Hubert Francois Leleu został mianowany na członka Rady Nadzorczej Spółki w dniu 28 września 2007 r. Od 2006 r. Pan Leleu pełni funkcję Głównego Radcy Prawnego w 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 członka Rady Nadzorczej wygaśnie we wrześniu 2011 roku. Nie istnieje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych jednostek, w którą zaangażowany jest Pan Thierry Leleu.

Mark Segall (lat 46, obywatel USA, mężczyzna)

Mark Segall został mianowany na członka Rady Nadzorczej Spółki w dniu 28 września 2007 r. Pan Segall jest założycielem spółki Kidron Corporate Advisors LLC zajmującej się doradztwem gospodarczym oraz fuzjami i przejęciami 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 członka Rady Nadzorczej wygaśnie we wrześniu 2011 roku. Nie istnieje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych jednostek, w którą zaangażowany jest Pan Mark Segall.

Yair Shilhav (wiek 49 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)

Yair Shilhav został mianowany na członka Rady Nadzorczej w dniu 28 września 2007 r. 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 wspólnikiem w latach 1990-2003. Zanim został wspólnikiem w Somekh Chaikin zajmował stanowisko kierownika działu kadr i finansów w tej spółce. Pracował również jako kierownik katedry rachunkowości na Uniwersytecie w Hajfie w latach 1998-2002. Jego obecna kadencja członka Rady Nadzorczej wygaśnie we wrześniu 2011 roku. Nie istnieje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych jednostek, w którą zaangażowany jest Pan Yair Shilhav.

Reuven Sharoni (wiek 70 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)

Reuven Sharoni został mianowany na członka Rady Nadzorczej w dniu 23 czerwca 2008 r. Pana Sharoni dotychczas obejmował następujące stanowiska: Zastępca Dyrektora oraz szefa Non Life Arie Insurance Company Ltd. w latach 1980 – 1984. W latach 1984 – 2000 pełnił funkcje Zastępcy Dyrektora Generalnego a w latach 2000 – 2002 Dyrektora Generalnego Arie Insurance Company Ltd. Od roku 2003 Pan Sharoni był prezesem Shribit Insurance Company Ltd., a od roku 2006 także Prezesem Millenium Pension Savings Ltd. Działalność obu tych spółek związana jest z sektorem finansowym i nie stanowi bezpośredniej konkurencji dla Ronson Europe N.V. Pan Sharoni jest absolwentem Hebreu University Jeruzalem – Middle East Studium, ukończył również studia MBA na Uniwersytecie Schiller w Paryżu. Jego obecna kadencja członka Rady Nadzorczej wygaśnie w czerwcu 2012 roku. Nie istnieje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych jednostek, w którą zaangażowany jest Pan Reuven Sharoni.

Zarząd Spółki

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 bieżącą działalnością Spółki, w tym również za kompleksową kontrolę zarządzania ryzykiem oraz 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 zostały określone w całej grupie kapitałowej.

Skład Zarządu

Shraga Weisman (wiek 57 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)

Dnia 10 października 2008 r. Pan Shraga Weisman został mianowany na stanowisko dyrektora zarządzającego A oraz Prezesa Zarządu na czteroletnią kadencję, otrzymał także tytuł Dyrektora Generalnego. Pan Weisman zastąpił Pana Dror Kerem, który ustąpił ze stanowiska Prezesa Zarządu oraz tytułu Dyrektora Generalnego z dniem 10 października 2008 r.

Pan Weisman pełnił funkcję Dyrektora Generalnego, Ashdar Building Company Ltd od roku 1997 do maja roku 2008. Ashdar Building Company Ltd. notowana na Giełdzie w Tel-Awiiwie od maja 2007 roku jest jedną z większych spółek deweloperskich w Izraelu skupioną na inwestycjach mieszkaniowych oraz komercyjnych, hotelach oraz chronionych obiektach mieszkalnych. W latach 1990 - 1997 pełnił funkcję Dyrektora Generalnego Natanva Tourism Development Company, która zajmowała się inwestycjami mieszkalnymi oraz infrastrukturalnymi w Izraelu. Pan Weisman posiada tytuł licencjata Uniwersytetu w Tel – Awiiwie oraz magistra Technion – Izraelskiego Instytutu Technologii, jest także dyplomowanym rzeczoznawcą nieruchomości w Izraelu.

Tomasz Łapiński (wiek 32 lat, obywatel Polski, mężczyzna)

Dnia 23 czerwca 2008 r., Pan Łapiński został mianowany na stanowisko dyrektora A oraz Członka Zarządu na czteroletnią kadencję, otrzymał także tytuł Dyrektora Finansowego. Pań Łapiński zastąpił Pana Ariel Bouskila, który ustąpił ze stanowiska Członka Zarządu oraz Dyrektora Finansowego z dniem 23 czerwca 2008 r.

W latach 2000 – 2008 Pan Łapiński pracował w departamencie bankowości inwestycyjnej Grupy UniCredit w Warszawie (poprzednio HVB oraz Bank Austria Creditanstalt) – w UniCredit CA IB Polska (poprzednio CA IB Financial Advisers). Jego doświadczenie w bankowości inwestycyjnej dotyczyło głównie transakcji połączeń i przejęć (M&A), jak również realizację innych projektów związanych z doradztwem finansowym dla przedsiębiorstw (Corporate Finance). Był on także odpowiedzialny za transakcje na rynku equity capital market (ECM), uwzględniając w tym także pierwszą ofertę publiczną Ronson Europe N.V. Przed dołączeniem do CA IB Financial Advisers, w latach 1998 – 2000, Pan Łapiński pracował dla firmy konsultingowej Central Europe Trust. Pan Łapiński jest absolwentem SGH (kierunek bankowość i finanse).

David Katz (wiek 65 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)

David Katz został mianowany na członka Zarządu 1 października 2007 r. Od 1983 r. sprawuje funkcję Wiceprezesa spółki U. Dori Group Ltd. (poprzednio: 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 Ltd. (poprzednio: U. Dori Construction and Infrastructure Ltd), Mildan Initiating and Investments Ltd, David K. Holdings Ltd. Nie istnieje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych jednostek, w którą zaangażowany jest Pan David Katz.

Karol Pilniewicz (wiek 30 lat, obywatel Polski, mężczyzna)

Dnia 10 października 2008 r. Pan Pilniewicz został mianowany na stanowisko dyrektora zarządzającego B oraz Członka Zarządu na czteroletnią kadencję. Pan Pilniewicz zastąpił Pana Karim Habra, który ustąpił ze stanowiska Członka Zarządu z dniem 3 września 2008 roku.

Pan Pilniewicz jest zatrudniony przez GE Real Estate Central and Eastern Europe. Nie istnieje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych jednostek, w którą zaangażowany jest Pan Karol Pilniewicz. Przed dołączeniem do GE Real Estate, w okresie 2003-2008, Pan Pilniewicz był zatrudniony przez Aareal Bank. W okresie 2002-2003, Pan Pilniewicz pracował w ING Real Estate Investment Management Poland. Pan Pilniewicz ukończył Akademię Ekonomiczną w Katowicach.

Andrzej Gutowski (wiek 40 lat, obywatel Polsk, mężczyzna)

Dnia 10 października 2008 roku Pan Gutowski został mianowany na stanowisko dyrektora zarządzającego A oraz Członka Zarządu na czteroletnią kadencję, oraz otrzymał tytuł Dyrektora d/s Sprzedaży i Marketingu.

Pan Gutowski był zatrudniony przez okres pięciu lat w spółce Ronson Development Management Sp.z o.o. jako „Menadżer d/s Sprzedaży i Marketingu”. Pan Gutowski jest także członkiem zarządów wielu spółek zależnych od Spółki. Przed dołączeniem do Ronson Development Group w okresie 1994-2003, Pan Gutowski pracował w Emmerson Sp. z o.o. (wiodący pośrednik nieruchomości oraz spółka doradcza na polskim rynku) jako Dyrektor Rynku Pierwotnego i członek zarządu.

W latach 1988-1993, Pan Gutowski studiował w Szkole Głównej Handlowej na Wydziale Handlu Zagranicznego. Pan Gutowski nie świadczy innych usług niż na rzecz Spółki.

Amos Weltsch (wiek 57 lat, obywatel Izraela, mężczyzna)

Amos Weltsch został mianowany członkiem Zarządu 1 października 2007 r. Od 1980 roku zajmował funkcję dyrektora zarządzającego oraz członka Zarządu spółki Cinema City International N.V. Pan Amos Weltsch był zatrudniony na różnych kierowniczych stanowiskach wyższego stopnia w spółce Israel Theatres Limited i spółkach powiązanych. W latach 1974-1978 zajmował on stanowisko kierownicze w spółce L. Glickman Building Materials, a w latach 1978-1980 był dyrektorem zarządzającym w spółce Eitan Cement Limited. Nie istnieje konflikt interesów pomiędzy działalnością Spółki a działalnością wymienionych jednostek, w którą zaangażowany jest Pan Amos Weltsch.

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 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zatwierdziło Program Akcji Pracowniczych dla członków Zarządu oraz innych kluczowych pracowników Spółki i jej spółek zależnych. System wynagradzania członków Rady Nadzorczej został zatwierdzony przez to Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

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 stałe roczne wynagrodzenie oraz wynagrodzenie za uczestnictwo w posiedzeniach Rady.

Nadzór

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

Zasady wynagradzania Zarządu

Shraga Weisman

Pan Shraga Weisman, członek Zarządu Ronson Europe N.V., czeka na podpisanie umowy o świadczenie usług doradczych na rzecz Ronson Europe N.V. oraz umowy o pracę z jedną z jednostek zależnych Spółki (Ronson Management Sp. z o.o.). Pan Weisman podpisze powyższe umowy, kiedy zostaną zakończone wszystkie formalności związane z uzyskaniem pozwolenia na pracę w Polsce. Przewidywane warunki jego zatrudnienia obejmują miesięczne wynagrodzenie brutto, stanowiące równowartość w złotych polskich kwoty 20.000 euro, jak również premię za dołączenie do Ronson Europe N.V., której wysokość jest nadal w trakcie negocjacji. Dodatkowo, będzie on uprawniony do rocznej premii w wysokości 3,3% skonsolidowanego rocznego zysku przed opodatkowaniem wypracowanego przez Grupę. Pan Weisman jest także uprawniony do otrzymania zwrotu kosztów mieszkania oraz biura w wysokości będącej równowartością w złotych polskich kwoty 3.000 euro miesięcznie, jak również określonych kosztów ubezpieczeń społecznych oraz zdrowotnych. Jego wynagrodzenie obejmuje także zwrot innych prawidłowo udokumentowanych kosztów związanych z bezpośrednim wykonywaniem umowy o świadczenie usług doradczych (do kwoty 5.000 euro w roku kalendarzowym), zwrot kosztów podróży wraz z rodziną do Izraela do kwoty 20.000 euro rocznie oraz prawo do samochodu służbowego.

Tomasz Łapiński

Pan Tomasz Łapiński, jako członek Zarządu Ronson Europe N.V. podpisał umowę o pracę z jedną z jednostek zależnych Spółki (Ronson Development Management Sp. z o.o.). Warunki umowy przewidują miesięczne wynagrodzenie w kwocie 37.000 złotych, zwrot kosztów ubezpieczenia zdrowotnego oraz prawo do samochodu służbowego. Warunki dotyczące systemu premiowania Pana Łapińskiego nie zostały dotąd ustalone.

Andrzej Gutowski

Pan Andrzej Gutowski, jako członek Zarządu Ronson Europe N.V., podpisał umowę o pracę z jedną z jednostek zależnych Spółki (Ronson Development Management Sp. z o.o.). Warunki umowy przewidują miesięczne wynagrodzenie w kwocie 20.000 złotych, zwrot kosztów ubezpieczenia zdrowotnego oraz prawo do samochodu służbowego. Ponadto Pan Gutowski jest uprawniony do premii kwartalnej, zależnej od wartości sprzedanych w danym kwartale mieszkań. Maksymalna kwota premii nie może przekroczyć w danym kwartale 28.000 złotych. Pan Gutowski jest również uprawniony do uczestnictwa w opisanym poniżej Programie Akcji Pracowniczych.

David Katz

Pan David Katz nie jest uprawniony do żadnego wynagrodzenia od Ronson Europe, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki, poza zwrotem kosztów poniesionych, a związanych bezpośrednio ze świadczeniem usług na rzecz Spółki (głównie kosztów podróży i zakwaterowania).

Amos Weltsch

Pan Amos Weltsch nie jest uprawniony do żadnego wynagrodzenia od Ronson Europe, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki, poza zwrotem kosztów poniesionych, a związanych bezpośrednio ze świadczeniem usług na rzecz Spółki (głównie kosztów podróży i zakwaterowania).

Karol Pilniewicz

Pan Karol Pilniewicz nie jest uprawniony do żadnego wynagrodzenia od Ronson Europe, ani od żadnej ze spółek zależnych Spółki, poza zwrotem kosztów poniesionych, a związanych bezpośrednio ze świadczeniem usług na rzecz Spółki (głównie kosztów podróży i zakwaterowania).

Byli członkowie Zarządu

Dror Kerem

Pan Dror Kerem, były członek Zarządu, został zatrudniony na czas nieoznaczony na podstawie umowy o świadczenie usług doradczych w Spółce oraz na podstawie umowy o pracę z jedną z jednostek zależnych Spółki (Ronson Management Sp. z o.o.), które to umowy mogły zostać rozwiązane 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 do 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 złotych kwoty 20.000 dolarów amerykańskich. Ponadto posiada prawo do premii rocznej w wysokości 3,3% skonsolidowanego rocznego zysku brutto wypracowanego przez Grupę. Pan Kerem otrzymuje zwrot kosztów mieszkania stanowiących równowartość w złotych kwoty 1.400 dolarów amerykańskich na miesiąc, 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 część zysków za dany projekt, w zależności od stopnia jego ukończenia.

Zgodnie z warunkami porozumienia o rozwiązanie umowy podpisanym z Panem Kerem dnia 3 września 2008 r., umowa na świadczenie usług doradczych wygasa z końcem marca 2009 r. („Data Wygaśnięcia”). Po dacie wygaśnięcia umowy na świadczenie usług doradczych Pan Kerem będzie uprawniony do premii w wysokości 0,5% zysku przed opodatkowaniem wygenerowanego przez inwestycje będące w portfelu Spółki na dzień wygaśnięcia umowy. Dotyczy to jednak jedynie projektów, które uzyskały prawomocne warunki zabudowy bądź plan zagospodarowania przestrzennego. Ponadto Pan Kerem będzie uprawniony do dodatkowej premii w wysokości 2,5% zysku przed opodatkowaniem wygenerowanego przez inwestycje, które będą w trakcie budowy bądź zostaną ukończone na dzień wygaśnięcia umowy. Kwota premii będzie proporcjonalna do etapu zaawansowania budowy (*percentage of completion*) na dzień wygaśnięcia umowy.

W okresie poprzedzającym jego ustąpienie ze stanowiska Dyrektora Zarządzającego, Pan Kerem był uprawniony do uczestnictwa w opisanym poniżej Programie Akcji Pracowniczych. Ponadto Pan Kerem wykonał przysługujące mu prawo do nabycia 300.000 akcji Spółki po cenie nominalnej dnia 24 czerwca 2008 r.

Ariel Bouskila

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

Pan Bouskila ustąpił z pełnienia funkcji w Zarządzie z dniem 23 czerwca 2008 roku, świadczył swoje usługi na rzecz Spółki do końca lipca 2008 roku. Z końcem lipca 2008 roku jego umowa ze Spółką została rozwiązana.

W okresie poprzedzającym jego ustąpienie ze stanowiska Dyrektora Zarządzającego Pan Bouskila był uprawniony do uczestnictwa w opisanym poniżej Programie Akcji Pracowniczych.

Całkowite wynagrodzenie członków Zarządu w 2008 roku – nie uwzględniając korzyści uzyskanych z Programu akcji pracowniczych (płatności w formie akcji) – wyniosło 2.045 tysięcy złotych, i przysługiwały następującym osobom:

- Panu Dror Kerem w kwocie 1.423 tysięcy złotych;
- Panu Ariel Bouskila w kwocie 306 tysięcy złotych;
- Panu Tomaszowi Łapińskiemu w kwocie 269 tysięcy złotych;
- Panu Andrzejowi Gutowskiemu w kwocie 47 tysięcy złotych.

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 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę upoważniającą Radę Nadzorczą, aby z udziałem, co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej określiła 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 zatwierdziło 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 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na dzień 5 listopada 2007 Spółka przyznała 1.900.000 opcji po cenie 5,75 złotych i prawo do objęcia 300.000 akcji. W ciągu roku zakończono 31 grudnia 2008 r. wybrani pracownicy, którzy przystąpili do Programu Akcji Pracowniczych (w listopadzie 2007 roku) nie wykorzystali przysługujących im opcji. Na skutek rezygnacji członków ścisłego kierownictwa Spółki, w roku 2008, 1.114.000 opcji zostało anulowanych.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

Każdy członek Rady Nadzorczej otrzymuje roczne wynagrodzenie w wysokości 8.900 euro oraz 1.500 euro za osobisty udział w spotkaniu Rady Nadzorczej lub 750 euro za udział telefoniczny w spotkaniu Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej nie są uprawnieni do żadnych świadczeń związanych z zakończeniem ich kadencji. Dwóch z członków Rady Nadzorczej (Pan Uri Dori oraz Pan Thierry Leleu) zrezygnowało z wynagrodzenia otrzymywanego od Spółki. Wypłacone wynagrodzenie (zarachowane wynagrodzenie) dla członków Rady Nadzorczej obejmuje jedynie wynagrodzenie dla pozostałych członków, t.j. Panów: Mark Segall, Yair Shilhav oraz Reuven Sharoni.

Sprawozdanie Zarządu

Ogólne informacje

Wstęp

Ronson Europe N.V. (zwana dalej „Spółką”), spółka akcyjna prawa holenderskiego z siedzibą w Rotterdamie w Holandii została utworzona dnia 18 czerwca 2007 r. Historia oraz zmiany Grupy w 2008 roku zostały opisane w notach skonsolidowanego rocznego sprawozdania (nota 1 (a) na stronie 39).

Spółka (razem ze swoimi polskimi spółkami zależnymi, zwana dalej „Grupa”) zajmuje się działalnością związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych dla indywidualnych odbiorców, głównie apartamentów 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 r. Na dzień 31 grudnia 2008 r., 64,2% akcji było własnością I.T.R. Dori B.V. (zwana dalej „ITR Dori”), 18,4 % akcji pozostawało w posiadaniu GE Real Estate CE Residential B.V. (zwana dalej „GE Real Estate”), a pozostałe 17,4% było w posiadaniu inwestorów indywidualnych. Dnia 11 marca 2009 r. cena rynkowa jednej akcji wynosiła 0,8 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 181,6 milionów złotych.

Informacje o Spółce

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

Spółka planuje zwiększać swoją wartość dla akcjonariuszy poprzez ekspansję geograficzną w Polsce, jak również poprzez tworzenie portfela gruntów dla przyszłych inwestycji mieszkaniowych. Spółka planuje rozpocząć kolejne 4 inwestycje w 2009r. Portfel gruntów pozwala na dostosowanie się do istniejącej sytuacji rynkowej oraz na dostosowanie strategii poprzez dywersyfikację ryzyka biorąc pod uwagę liczbę inwestycji, ich rozmiar oraz lokalizację.

Do dnia 31 grudnia 2008 r. Grupa zakończyła osiem inwestycji budowlanych, użytku przekazując klientom 1.083 lokali o łącznej powierzchni 74.186 m². Spółka planuje przekazanie pozostałych 19 lokali wchodzących w skład zakończonych inwestycji, o łącznej powierzchni 1.542 m² w roku 2009 (zob. strona 22).

Na dzień publikacji niniejszego rocznego raportu Grupa prowadzi sześć projektów obejmujących 662 lokali o łącznej powierzchni 58.325 m², z których 347 lokali o łącznej powierzchni 32.331 m² ma być zakończonych w trakcie roku 2009. Oczekuje się, że pozostałe 315 lokali ma zostać ukończone przed końcem 2010 roku. Ponadto, Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 22 projektów obejmujących około z 5.300 lokali mieszkalnych w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław i Szczecin.

Informacje o rynku

Po bardzo dobrych wynikach w latach 2006 i 2007, kiedy polski rynek mieszkaniowy cieszył się niespotykanym rozwojem oraz wzrostem cen, począwszy od początku 2008 roku dynamika rynku zmienia kierunek ku spowolnieniu wzrostu i ustabilizowaniu się cen. Zarząd Spółki przewiduje, że nadpodaż powstała na rynku powinna zostać wykorzystana przez popyt w przeciągu dwóch lat.

Dodatkowo, zdaniem Zarządu, Spółka jest dobrze przygotowana do zmieniających się warunków rynkowych, a także przygotowuje nowe projekty, które wyróżniać się będą na rynku ze względu na swe lokalizacje, jakość oraz atrakcyjne ceny. Zarząd ma nadzieję, iż prezentowany przez Spółkę rentowny i efektywny model biznesu w połączeniu ze zdrową sytuacją finansową i zapasem atrakcyjnych gruntów zakupionych po korzystnych cenach powinny pozwolić Spółce na kontynuację oraz rozwój działalności, nawet na bardzo wymagających rynkach.

Zarząd Spółki kontynuuje monitorowanie konsekwencji ostatniego kryzysu kredytowego, który dotknął zarówno klientów starających się o kredyt hipoteczny by sfinansować zakup mieszkania czy domu, jak i sektor finansowy, który może zmienić nastawienie w stosunku do deweloperów, czy firm zajmujących się nieruchomościami. W celu minimalizacji ryzyka rynkowego Spółka podchodzi selektywnie do rozpoczynania projektów. Ponadto, w fazie przygotowania wszystkich projektów większa waga jest przykładana do dzielenia projektów ma mniejsze podprojekty.

W odniesieniu do relacji z instytucjami finansowymi, Spółka jest przygotowana na rosnące koszty kredytu, jak i na bardziej wymagające warunki umów kredytowych, jakie mogą zostać zaproponowane przez banki.

Istotne zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2008 r.**A. Zestawienie wyników z poszczególnych zrealizowanych 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 nabywcy lokalu. Przychody wygenerowane przez Grupę w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2008 r. wyniosły 77,3 milionów złotych, podczas gdy koszt własny sprzedaży wyniósł 43,4 milionów złotych, a zysk brutto na sprzedaży 34,0 milionów złotych przy marży brutto 43,9%.

W poniższej tabeli przedstawiono przychody, koszt własny sprzedaży oraz zysk brutto na sprzedaży za 2008 rok, w podziale na poszczególne projekty:

Nazwa projektu	Informacje o lokalach przekazanych klientom		Przychody		Koszt własny sprzedaży		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)	złotych (tysiące)	%	złotych (tysiące)	%	złotych (tysiące)	%
Meridian	40	2.863	27.944	36,1%	15.739	36,3%	12.205	43,7%
Mistral	14	1.114	10.409	13,5%	6.602	15,2%	3.807	36,6%
Imaginarium I	49	3.387	36.142	46,7%	19.749	45,5%	16.393	45,4%
Pozostałe	nie dotyczy	nie dotyczy	2.852	3,7%	1.277	3,0%	1.575	55,2%
Razem/przeciętnie	103	7.364	77.347	100,0%	43.367	100,0%	33.980	43,9%

Meridian

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

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2008 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 39 lokali mieszkalnych (uwzględniając sprzedaż miejsc postojowych i komórek lokatorskich) oraz 1 lokalu handlowego.

Mistral

Prace budowlane dotyczące inwestycji Mistral zostały zakończone w grudniu 2007 r. Inwestycja była realizowana na gruncie o powierzchni 5.366 m² zlokalizowanym w dzielnicy Ursynów w Warszawie. Inwestycja 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 roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2008 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 14 lokali mieszkalnych (uwzględniając także sprzedaż miejsc postojowych i komórek lokatorskich).

Imaginarium I

Prace budowlane dotyczące inwestycji Imaginarium I zostały zakończone w pierwszym kwartale 2008 r. Inwestycja była realizowana na części gruntu o powierzchni 10.343 m² zlokalizowanej w dzielnicy Bielany w Warszawie. Inwestycja mieszkaniowa Imaginarium I obejmuje dwupiętrowe budynki, w których znajduje się 58 mieszkań (w inwestycji nie ma lokali handlowych) o łącznej powierzchni 3.983 m². Metraż mieszkań wynosi od 30 m² do 110 m².

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2008 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 49 lokali mieszkalnych (uwzględniając także sprzedaż miejsc postojowych i komórek lokatorskich).

Pozostałe projekty

Pozostałe przychody są związane głównie ze sprzedażą oraz oddaniem do użytku salonu fitness w inwestycji Słoneczny Skwer, oraz ze sprzedażą miejsc parkingowych oraz komórek lokatorskich w projektach, które zostały zakończone w latach poprzednich.

Istotne zdarzenia w roku obrotowy, kończącym się 31 grudnia 2008 r. (c.d.)**B. Lokale mieszkalne sprzedane w ciągu roku**

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali mieszkalnych, dla których Spółka podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w roku zakończonym 31 grudnia 2008:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane	Lokale	Lokale	Razem
		do 31 grudnia 2007	zakończonym 31 grudnia 2008	dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2008	
Meridian ^(*)	Warszawa	181	17	8	206
Imaginarium I ^(*)	Warszawa	50	7	1	58
Mistral ^(*)	Warszawa	51	3	-	54
Galileo ^(**)	Poznań	37	30	165	232
Constans ^(**)	Warszawa	-	4	32	36
Imaginarium II ^(**)	Warszawa	-	36	29	65
Gardenia ^(**)	Warszawa	-	-	22	22
Gemini I ^(**)	Warszawa	-	8	151	159
Nautica ^(**)	Warszawa	-	27	121	148
Razem		319	132	529	980

(*) Informacje dotyczące inwestycji zakończonych patrz. "Istotne zdarzenia w roku zakończonym 31 grudnia 2008 r." (strona 14) – A-Zestawienie wyników z realizacji poszczególnych projektów.

(**) Informacje dotyczące bieżących inwestycji patrz. "Prognozy na rok 2009" (strona 22 oraz 23).

C. Zakup gruntu

Poniższa tabela zawiera informacje na temat trzech działek zakupionych przez Grupę w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2008 r.:

Spółka	Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia w m ²	Data końcowego Aktu Notarialnego	Cena nabycia w złotych (tysiące)
Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	Newton	Poznań	10.908	18/01/2008	8.181
Ronson Development Home Sp. z o.o.	Gardenia	Warszawa, Józefosław	7.129	31/03/2008	4.300
Ronson Development North Sp. z o.o.	Osiedle Wiślane	Łomianki	31.785	16/09/2008	21.000
Razem			49.822		33.481

Newton

W dniu 18 stycznia 2008 r. Ronson Development Skyline Sp. z o.o. podpisała ostateczny akt notarialny zakupu nieruchomości o powierzchni 10.908 m² w Poznaniu. Grupa planuje zrealizować inwestycję, która będzie się składać z 25 segmentów (łącznie 50 lokali mieszkalnych) o łącznej powierzchni 5.600 m².

Gardenia

W dniu 31 marca 2008 r. Ronson Development Home Sp.k. podpisała ostateczny akt notarialny na zakup gruntu o powierzchni 7.129 m² zlokalizowanej na warszawskich przedmieściach w Józefosławiu. Realizacja projektu Gardenia rozpoczęła się w sierpniu 2008 r. (dodatkowe informacje patrz „Prognozy na rok 2009” na stronie 22)

Osiedle Wiślane

W dniu 16 września 2008 r. Ronson Development North Sp. z o.o. podpisał ostateczny akt notarialny zakupu gruntu o powierzchni 31.785 m² zlokalizowanej na przedmieściach Warszawy, w Łomiankach. Grupa planuje wybudować budynki wielorodzinne, które będą się składać z 500 mieszkań o łącznej powierzchni 30.000 m².

Aurora

Ronson Development West Sp. z o.o. („R.D. West”) zawarł w czerwcu 2007 przedwstępną umowę kupna - sprzedaży czterech działek w Poznaniu (cena zakupu według umowy wynosiła 62 miliony złotych). Sprzedawca nie wypełnił warunków, jakie były wymagane do ostatecznego zawarcia transakcji, na skutek czego umowa wygasła. Obecnie R.D. West dąży do odzyskania zadatku w kwocie 12,4 miliona złotych wpłaconego sprzedawcy. Niniejsze działania zostały rozpoczęte decyzją sądu o nadaniu tytułu egzekucyjnego. Roszczenia R.D. West są zabezpieczone nie tylko dobrowolnym poddaniem się egzekucji przez sprzedawcę, zgodnie z artykułem 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, ale także są zabezpieczone hipoteką kaucyjną (która dotyczy powyższej transakcji) o wartości do 24,8 miliona złotych.

D. Inwestycje, dla których rozpoczęto prace budowlane

Poniższa tabela prezentuje dane dotyczące pięciu projektów, dla których prace budowlane rozpoczęto w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2008 r.:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia działki (m ²)	Całkowita ilość lokali	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Spodziewana data zakończenia
Constans ^(*)	Warszawa	36.377	36	10.100	2009
Imaginarium II ^(*)	Warszawa	7.042	65	4.700	2009
Gardenia ^(*)	Warszawa	7.129	22	3.700	2009
Gemini I ^(*)	Warszawa	3.929	159	12.800	2010
Nautica ^(*)	Warszawa	10.749	148	10.500	2010
Razem		65.226	430	41.800	

(*) Informacje na temat bieżących inwestycji patrz „Prognozy na rok 2009”(strona 22 oraz 23).

Omówienie wyniku finansowego

Wynik netto Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku wyniósł 15.141 tysięcy złotych i został ustalony w następujący sposób.

	Za rok zakończony 31 grudnia	
	2008	2007
	złotych (tysiące, z wyjątkiem danych na jedną akcję)	
Przychody	77.347	129.588
Koszt własny sprzedaży	(43.367)	(69.851)
Zysk brutto na sprzedaży	33.980	59.737
Koszty sprzedaży	(1.526)	(413)
Koszty ogólnego zarządu	(14.059)	(9.356)
Pozostałe przychody operacyjne netto	(72)	360
Zysk na działalności operacyjnej	18.323	50.328
Przychody finansowe	2.357	1.321
Koszty finansowe	(1.159)	(1.156)
Przychody finansowe netto	1.198	165
Zysk przed opodatkowaniem	19.521	50.493
Podatek dochodowy	(4.380)	(10.217)
Zysk netto przed uwzględnieniem zysku przypadającego akcjonariuszom mniejszościowym	15.141	40.276
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych	-	1.373
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki	15.141	38.903
Zysk netto na jedną akcję zwykłą o wartości nominalnej (0,02 euro) (podstawowy i rozwodniony)	0,07	0,39

Przychody

Przychody spadły o 40,3% z 129,6 milionów złotych zrealizowanych w roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku do 77,3 milionów złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku, co wynika głównie ze spadku ilości lokali mieszkalnych przekazanych klientom mierzonej powierzchnią w m².

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży spadł o 37,9% z 69,9 milionów złotych za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku do 43,4 milionów złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku, co wynika głównie ze spadku ilości lokali mieszkalnych przekazanych klientom mierzonych powierzchnią w m².

Omówienie wyniku finansowego (c.d.)

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 50,3% z 9,4 milionów złotych za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku do 14,1 milionów złotych za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku. Wzrost wynikał głównie z:

- wzrostu wartości płatności bezgotówkowych w formie akcji, związanych z planem akcji pracowniczych dla Zarządu oraz kluczowych pracowników z 0,8 milionów złotych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 roku do 2,3 milionów złotych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku;
- wzrostu kosztów wynagrodzeń z 3,0 milionów złotych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 roku do 6,2 milionów złotych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku. Wzrost kosztów wynagrodzeń związany był głównie ze wzrostem przeciętnego poziomu zatrudnienia, przeciętnego wzrostu wynagrodzeń o 10% oraz wzrostu wynagrodzeń zarządu.

Zysk z działalności operacyjnej

W wyniku czynników opisanych powyżej zysk z działalności operacyjnej Spółki spadł o 32 miliony złotych z poziomu 50,3 milionów złotych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 roku do poziomu 18,3 milionów złotych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 roku.

Przychody finansowe netto

Przychody (koszty) finansowe są naliczane i aktywowane w wartości lokali mieszkalnych w zakresie, w jakim są bezpośrednio związane z budową tych lokali. Nieprzypisane 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 na wartości produkcji w toku:

	Za rok zakończony 31 grudnia 2008		
	złotych (tysiące)		
	Razem	Kapitalizacja	Rozpoznane jako przychód lub koszt
Przychody finansowe	2.696	339	2.357
Koszty finansowe	(21.171)	(20.012)	(1.159)
(Koszty)/Przychody finansowe netto	(18.475)	(19.673)	1.198

	Za rok zakończony 31 grudnia 2007		
	złotych (tysiące)		
	Razem	Kapitalizacja	Rozpoznane jako przychód lub koszt
Przychody finansowe	1.773	452	1.321
Koszty finansowe	(11.106)	(9.950)	(1.156)
(Koszty)/Przychody finansowe netto	(9.333)	(9.498)	165

Wynik operacji finansowych netto przed aktywowaniem kosztów finansowych wzrósł o 98,0% z minus 9,3 miliona złotych za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku do minus 18,5 miliona złotych za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku i wynikał głównie ze wzrostu poziomu kredytów i pożyczek, jak również ze wzrostu oprocentowania.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy, jako procent zysku przed opodatkowaniem wyniósł 22,4% za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku, w porównaniu z 20,2% w roku zakończonym 31 grudnia 2007 roku. Niniejszy wzrost podatku dochodowego jest częściowo spowodowany wzrostem straty podatkowej, dla której nie utworzono aktywa z tytułu podatku odroczonego, jak również z powodu wzrostu wartości wydatków niestanowiących kosztu uzyskania przychodów.

Omówienie wyniku finansowego (c.d.)

Zysk netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych

Zysk netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych za okres od 1 stycznia 2007 r. do 30 września 2007 r. obejmował udział akcjonariuszy mniejszościowych (20,9%) w wynikach spółek, które nie stanowiły w 100% własności Spółki.

W dniu 27 września 2007 r. GE Real Estate (akcjonariusz mniejszościowy) wniósł do Spółki swoje udziały i prawa w części jednostek zależnych w zamian za udziały w Spółce. Poczynając od tego dnia nie występują udziały mniejszości w spółkach zależnych. Historia oraz zmiany w Grupie zostały opisane w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (Nota 1 (a) na stronie 39).

Wybrane dane finansowego

złoty/euro	Kurs złoty/euro			
	Kurs średni	Kurs najniższy	Kurs najwyższy	Kurs na koniec roku
2008 (12 miesięcy)	3,513	3,203	4,185	4,172
2007 (12 miesięcy)	3,794	3,938	3,567	3,582

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe

	euro		złotych	
	(tysiące, z wyjątkiem danych na jedną akcję)			
	za rok zakończony 31 grudnia			
	2008	2007	2008	2007
Przychody	22.016	34.242	77.347	129.588
Zysk brutto ze sprzedaży	9.672	15.785	33.980	59.737
Zysk przed opodatkowaniem	5.557	13.342	19.521	50.493
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	4.310	10.280	15.141	38.903
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(16.223)	(70.688)	(56.995)	(267.519)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1.065)	(521)	(3.742)	(1.971)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	8.036	79.918	28.231	302.450
Zmniejszenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(9.253)	8.643	(32.506)	32.709
Zapasy lokali mieszkalnych	138.292	127.798	577.010	457.774
Razem aktywa	157.468	167.092	657.021	598.524
Przychody przyszłych okresów	13.022	15.329	54.334	54.907
Zobowiązania długoterminowe	35.350	43.389	147.494	155.418
Zobowiązania krótkoterminowe	52.738	47.776	220.044	171.133
Kapitał własny	69.380	75.928	289.483	271.973
Kapitał podstawowy	4.539	4.533	16.953	16.933
Zysk netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony) *	0,019	0,103	0,067	0,388

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone z euro na złote 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 arytmetyczna kursów średnich publikowanych przez Narodowy Bank Polski i obowiązujących w ostatniego dnia każdego miesiąca w ciągu roku /okresu sprawozdawczego.

Przegląd sytuacji finansowej

Płynność oraz zasoby finansowe

Spółka finansuje swoją bieżącą działalność głównie środkami wygenerowanymi z działalności operacyjnej, z pożyczek od akcjonariuszy oraz uzyskanych kredytów.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej wyniosły 28,2 miliona złotych oraz 302,5 miliona złotych odpowiednio za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. oraz 2007 r. Znaczna część przepływów z działalności finansowej w 2007 roku pochodziła z wpływów emisji akcji w kwocie 142,5 miliona złotych (pomniejszonych o koszty bezpośrednio związane z emisją) jak również wpływów netto z tytułu kredytów bankowych oraz pożyczek od jednostek powiązanych w kwocie 160,0 milionów złotych. Niniejsze przepływy umożliwiły Spółce zwiększyć zasobów własnych gruntów oraz kontynuować rozpoczęte inwestycje budowlane zachowując jednocześnie wystarczający poziom płynności. Całkowita wartość środków pieniężnych oraz ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2008 r. wyniosła 39,3 miliona złotych (na dzień 31 grudnia 2007 r. – 71,8 miliona złotych).

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (wydatki) za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. wyniosły 57,0 milionów złotych, dla porównania w roku zakończonym 31 grudnia 2007 r. wydatki netto wyniosły 267,5 miliona złotych. Wydatki związane z działalnością operacyjną dotyczyły głównie wydatków na zakup gruntów oraz wydatków na prace budowlane związane z rosnącą liczbą prowadzonych inwestycji, co w rezultacie spowodowało wzrost wartości netto produkcji w toku oraz zapasów lokali mieszkalnych o 119,5 miliona złotych oraz 275,1 miliona złotych w latach zakończonych odpowiednio 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Działalność inwestycyjna Spółki jest związana głównie z krótkoterminowymi depozytami bankowymi - zabezpieczającymi, które utrzymywane są w celu zabezpieczenia spłaty odsetek związanych z posiadanymi kredytami bankowymi, otrzymanymi przez spółki zależne. Wydatki związane z działalnością inwestycyjną wyniosły 3,7 miliona złotych oraz 2,0 miliona złotych za lata zakończone odpowiednio 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r.

Zadłużenie oraz zadłużenie netto

Na dzień 31 grudnia 2008 r. wartość całkowita zadłużenia Spółki w bankach oraz wobec jednostek powiązanych wyniosła 282,7 miliona złotych (na dzień 31 grudnia 2007 r. – 250,8 miliona złotych), obejmowało głównie zabezpieczone kredyty bankowe w kwocie 225,1 miliona złotych (na dzień 31 grudnia 2007 r. – 187,6 miliona złotych). Biorąc pod uwagę zasoby gotówki będące w posiadaniu Spółki na dzień 31 grudnia 2008 r. w kwocie 39,3 miliona złotych (na dzień 31 grudnia 2007 r. – 71,8 miliona złotych) zadłużenie netto Spółki wyniosło 243,4 miliona złotych na koniec 2008 roku (na koniec 2007 179,0 miliona złotych).

Pracownicy

Przeciętny poziom zatrudnienia w Spółce oraz jej spółkach zależnych – w przeliczeniu na pełne etaty – wzrósł z poziomu 35 osób na koniec 2007 roku do poziomu 45 osób na koniec 2008 roku. Wzrost jest związany głównie ze wzrostem ilości inwestycji, które są realizowane przez spółki zależne.

Badania i rozwój

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

Ochrona środowiska

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

Prognozy na rok 2009

A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali mieszkalnych w dwóch zakończonych projektach, które Spółka zamierza sprzedać i oddać do użytkowania do końca roku 2009:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych (*)			Liczba lokali mieszkalnych przekazanych klientom (*)			Liczba mieszkań, których oddanie (*) przewidywane jest do 31 grudnia 2009
			Na dzień 31 grudnia 2007	Za rok zakończony 31 grudnia 2008	Razem	Na dzień 31 grudnia 2007	Za rok zakończony 31 grudnia 2008	Razem	
Meridian (**)	Warszawa	206	181	17	198	157	39	196	10
Imaginarium I (**)	Warszawa	58	50	7	57	-	49	49	9
Razem		264	231	24	255	157	88	245	19

(*) - 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.

(**) Informacje dotyczące zakończonych projektów patrz „Istotne zdarzenia w roku kończącym się 31 grudnia 2008” (strona 14).

B. Bieżące projekty w trakcie budowy

Poniższa tabela zawiera informacje na temat sześciu bieżących inwestycji, których zakończenie planowane jest w latach 2009 i 2010. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenie na budowę i rozpoczęła prace budowlane:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia działki (m ²)	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Całkowita ilość lokali	Lokale sprzedane na dzień 31 grudnia 2008	Spodziewana data zakończenia
Galileo	Poznań	8.598	16.100	232	67	2009
Constans	Warszawa	36.377	10.100	36	4	2009
Imaginarium II	Warszawa	7.042	4.700	65	36	2009
Gardenia	Warszawa	7.129	3.700	22	-	2009
Gemini I	Warszawa	3.929	12.800	159	8	2010
Nautica	Warszawa	10.749	10.500	148	27	2010
Razem		73.824	57.900	662	142	

Galileo

Stan realizacji

Budowa projektu Galileo rozpoczęła się w lutym 2007 roku i jego zakończenie planowane jest w pierwszym kwartale 2009 roku.

Opis inwestycji

Projekt Galileo jest realizowany na gruncie o powierzchni 8.598 m² zlokalizowanym w centrum Poznania i będzie się składać z 5 sześciopiętrowych budynków, w których znajduje się 226 mieszkań oraz 6 obiektów handlowych o łącznej powierzchni 16.100 m². Metraż mieszkań wynosi od 52 m² do 112 m².

Prognozy na rok 2009 (c.d.)

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

Constans

Stan realizacji

Budowa projektu Constans rozpoczęła się w lutym 2008 roku i oczekuje się, że zostanie ona zakończona w trzecim kwartale 2009 roku, przy czym część lokali zostanie zakończona w pierwszej połowie 2009 r

Opis inwestycji

Projekt Constans jest realizowany na gruncie o powierzchni 36.377 m² zlokalizowanym w Konstancinie, niedaleko Warszawy. Inwestycja mieszkaniowa Constans będzie się składać z 18 segmentów (łącznie 36 lokali mieszkalnych) o łącznej powierzchni 10.100 m².

Gardenia

Stan realizacji

Budowa projektu Gardenia rozpoczęła się w sierpniu 2008 roku i oczekuje się, że zostanie ona zakończona w trzecim kwartale 2009 roku.

Opis inwestycji

Projekt Gardenia jest realizowany na gruncie o powierzchni 7.129 m² zlokalizowanym w Józefosławiu, niedaleko Warszawy. Inwestycja mieszkaniowa Gardenia będzie składać się z domków jednorodzinnych (w zabudowie szeregowej) w łącznej liczbie 22 o powierzchni całkowitej 3.700 m². Powierzchnia poszczególnych domków będzie się wahać od 160 m² do 175 m².

Imaginarium II

Stan realizacji

Inwestycja mieszkaniowa Imaginarium II podzielona jest na dwa etapy. Realizacja etapu pierwszego inwestycji rozpoczęła się w lipcu 2008 roku i oczekuje się, że zostanie ona zakończona w drugim kwartale 2009 roku.

Opis inwestycji

Projekt Imaginarium II realizowany jest na części gruntu o powierzchni 7.042 m² zlokalizowanej na Bielanach, dzielnicy Warszawy (ulica Gwiazdzista) obok projektu Imaginarium I. Projekt jest kontynuacją zarówno założeń jakościowych jak i koncepcji architektonicznej Imaginarium I. Na inwestycję składa się budowa trzech budynków wielorodzinnych o łącznej powierzchni 4.700 m², na którą składa się będzie 65 mieszkań o powierzchni od 40 m² do 115 m².

Gemini I

Stan realizacji

Budowa projektu Gemini I rozpoczęła się w październiku 2008 roku i oczekuje się, że zostanie ona zakończona w trzecim kwartale 2010 roku.

Opis inwestycji

Projekt Gemini I jest zlokalizowany na gruncie o powierzchni 3.929 m² na warszawskim Ursynowie (al. KEN). Inwestycja ta jest zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie stacji metra Imielin. Inwestycja będzie obejmować budowę jednego 11-piętrowego budynku mieszkalnego o łącznej powierzchni 12.800 m², na którą składać się będą 151 mieszkania oraz 8 lokali handlowych. Powierzchnia lokali mieszkalnych wahać się będzie od 45 m² do 148 m².

Nautica

Stan realizacji

Prace budowlane związane z inwestycją Nautica rozpoczęły się w listopadzie 2008 roku, a ich zakończenie jest przewidywane w drugim kwartale 2010 roku.

Opis inwestycji

Projekt Nautica jest zlokalizowany na gruncie o powierzchni 10.749 m² na warszawskim Ursynowie (na ul. Stryjeńskich). Inwestycja będzie obejmować cztery 5-cio piętrowe budynki mieszkalne, na które składać się będzie łącznie 147 mieszkań oraz 1 lokal handlowy o łącznej powierzchni 10.500 m². Powierzchnia lokali mieszkalnych wahać się będzie of 33 m² do 127 m².

Prognozy na rok 2009 (c.d.)

C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest na rok 2009

Imaginarium III

Projekt Imaginarium III realizowany jest na części gruntu o powierzchni 5.700 m² zlokalizowanym na Bielanach, dzielnicy Warszawy (ulica Gwiaździsta) obok projektu Imaginarium I. Projekt jest kontynuacją założeń jakościowych i koncepcji architektonicznych Imaginarium I. Inwestycja składa się z dwóch wielorodzinnych budynków, o łącznej powierzchni 3.800 m², na którą składa się 60 mieszkań. Spółka rozważa rozpoczęcie inwestycji w 2009 roku.

Plejada

Projekt Plejada będzie realizowany na gruncie o powierzchni 39.604 m², zlokalizowanym w Tulcach, podmiejskiej dzielnicy Poznania. Inwestycja mieszkaniowa ma obejmować ok. 146 domków jednorodzinnych o łącznej powierzchni 22.500 m² i zostanie podzielona na 8 etapów. Zatwierdzone pozwolenie na budowę zostało uzyskane dla 51 ze 146 budynków. Spółka rozważa rozpoczęcie projektu w 2009 roku. Pierwsza faza projektu obejmować będzie 18 domków.

Mozart

Projekt Mozart realizowany będzie na gruncie o powierzchni 30.200 m² zlokalizowanym przy ulicy Duńskiej w Szczecinie. Inwestycja ma składać się z 499 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 33.500 m² i zostanie podzielona na 4 etapy.

Spółka rozważa rozpoczęcie pierwszego etapu inwestycji w roku 2009. Etap ten składałby się z 82 lokali mieszkalnych.

Goya

Inwestycja Goya ma być realizowana na gruncie o łącznej powierzchni 14.039 m² zlokalizowanym w Grabiszynie, dzielnicy Wrocławia. Inwestycja ma się składać z 190 mieszkań o łącznej powierzchni 13.600 m² i zostanie podzielona na dwa etapy.

Spółka rozważa rozpoczęcie pierwszego etapu inwestycji w roku 2009. Etap ten składałby się z 70 lokali mieszkalnych.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Główni akcjonariusze

Według najlepszej wiedzy Spółki na dzień opublikowania niniejszego rocznego raportu (11 marca 2009 r.), niżej wymienieni akcjonariusze posiadali ponad 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Akcje

	Na dzień 11 marca 2009 Liczba akcji / udział %	Wzrost liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2008 Liczba akcji / udział %	Wzrost liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2007 Liczba akcji / udział %
I.T.R. Dori B.V.	145.746.776 64,2%	-	145.746.776 64,2%	1.324.772	144.422.004 63,6%
GE Real Estate CE Residential B.V.	41.800.000 18,4%	-	41.800.000 18,4%	-	41.800.000 18,4%

Zmiany w stanie posiadania akcji oraz praw do akcji przez członków Zarządu za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. i do daty opublikowania niniejszego raportu

Akcje

W dniu 24 czerwca 2008 r. Spółka wyemitowała 300.000 nowych akcji o wartości nominalnej 0,02 euro każda dla Pana Dror Kerem, byłego Prezesa Zarządu i byłego Dyrektora Generalnego Spółki. Akcje te zostały wyemitowane w wartości nominalnej zgodnie z prawami do akcji, jakie zostały przydzielone Panu Kerem w 2007 r. Następnie akcje zostały przekazane przez Pana Dror Kerem dla Elgindat Holdings Limited, spółki akcyjnej, której dyrektorem oraz współwłaścicielem jest Pan Dror Kerem. Żadne inne akcje nie zostały przyznane na rzecz Pana Kerem do daty opublikowania niniejszego raportu. Pozostali członkowie Zarządu nie posiadali indywidualnie ani nie otrzymali akcji Spółki w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 11 marca 2009 r.

Prawa do akcji / Opcje na akcje

Członkom Zarządu nie przyznano w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 11 marca 2009 r. prawa do akcji ani opcji na akcje Spółki. Niżej wymienionym członkom Zarządu przyznano przed 31 grudnia 2007 r. prawa do akcji Spółki, prawa te nie zostały zrealizowane na dzień publikacji niniejszego raportu:

- Pan Dror Kerem otrzymał opcje na nabycie 1,2 milionów akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 euro każda wykonalne po cenie nabycia za jedną akcją równą 5,75 złotych (cena za jedną akcją Spółki w dacie Dopuszczenia- 5 listopada, 2007 r.), które będą stawały się wymagalne w częściach obejmujących 240.000 akcji rocznie w rocznicę 5 listopada 2007, przez pięć lat, 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. Jako że Pan Kerem ustąpił z dniem 10 października 2008 r. ze stanowiska Prezesa Zarządu i Dyrektora Generalnego Spółki, a także do dnia 31 marca 2009 r. ustąpił ze wszystkich pozostałych funkcji w Grupie 336.000 akcji z wyżej wymienionych praw zostanie przyznanych do 31 marca 2009 r. Prawa do nabycia pozostałych 864.000 akcji będą anulowane.
- Pan Andrzej Gutowski otrzymał opcje na nabycie 150.000 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 euro każda wykonalne po cenie nabycia za jedną akcją równą 5,75 złotych (cena za jedną akcją Spółki w dacie Dopuszczenia), które będą stawały się wymagalne w częściach obejmujących jedną trzecią ogólnej liczby przydzielonych opcji rocznie w rocznicę 5 listopada 2007, przez okres trzech lat.
- Pan Ariel Bouskila otrzymał opcje na nabycie 150.000 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 euro każda wykonalne po cenie nabycia za jedną akcją równą 5,75 złotych (cena za jedną akcją Spółki w dacie Dopuszczenia), które będą stawały się wymagalne w częściach obejmujących jedną trzecią ogólnej liczby przydzielonych opcji rocznie, w rocznicę 5 listopada 2007, przez okres trzech lat. Jako że Pan Bouskila ustąpił z dniem 23 czerwca 2008 r. ze stanowiska Członka Zarządu, a także do końca lipca 2008 r. ustąpił ze wszystkich pozostałych funkcji w Grupie, wyżej wymienione prawa zostały anulowane.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

Zmiany w stanie posiadania akcji Spółki oraz praw do akcji przez członków Rady Nadzorczej w roku zakończonym 31 grudnia 2008 r. oraz do dnia opublikowania niniejszego raportu

Członkowie Rady Nadzorczej nie byli w posiadaniu żadnych akcji, ani praw do akcji Spółki w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 11 marca 2009 r.

Zmiany w składzie Zarządu w roku kończącym się 31 grudnia 2008 r. oraz do daty publikacji niniejszego raportu

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które miało miejsce 23 czerwca 2008 r., przyjęło następującą uchwałę:

- Nominację Pana Tomasza Łapińskiego na Dyrektora Zarządzającego A i Członka Zarządu na okres czterech lat i nadanie mu tytułu Dyrektora Finansowego. Mianowanie weszło w życie z dniem podjęcia uchwały.

Pan Łapiński zastąpił Pana Ariel Bouskila, który ustąpił ze stanowiska Dyrektora Zarządzającego A i Dyrektora Finansowego z dniem zatwierdzenia uchwały. Do końca lipca 2008 r. Pan Ariel Bouskila zakończył wszystkie swoje działalności w ramach Grupy bez konieczności ponoszenia przez Grupę znaczących dodatkowych kosztów.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które miało miejsce 10 października 2008 r. przyjęło następującą uchwałę o:

- Nominacji Pana Shraga Weisman na Dyrektora Zarządzającego A i Prezesa Zarządu Spółki, skuteczna od dnia zgromadzenia, na okres czterech lat oraz nadanie mu tytułu Dyrektora Generalnego Spółki. Nominacja ta weszła w życie z dniem podjęcia uchwały.

Pan Weisman zastąpił Pana Dror Kerem, który ustąpił ze stanowiska Prezesa Zarządu oraz Dyrektora Generalnego Spółki z dniem zwołania Zwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. W dniu 3 września 2008 r. Spółka, jej spółka zależna Ronson Development Management Sp. z o.o. („Ronson Management”), Pan Kerem oraz Elgindat Holdings Ltd., która jest spółką posiadaną przez Pana Kerem („Elgindat”) zawarły porozumienie, na mocy którego, strony zgodnie zgadzają się zakończyć umowę na świadczenie usług doradczych zawartą w dniu 1 stycznia 2008 r. pomiędzy Spółką a Elgindat oraz zakończyć umowę o pracę zawartą w dniu 1 stycznia 2008 r. pomiędzy Panem Kerem oraz Ronson Management. Zakończenie obu umów będzie skuteczne z dniem 31 marca 2009 r. Pan Kerem zgodził się kontynuować świadczenie uzgodnionych usług w okresie wypowiedzenia umów oraz współpracować z nowym Dyrektorem Generalnym Spółki w celu zapewnienia płynnego przejścia obowiązków. Pan Kerem będzie uprawniony do otrzymywania wynagrodzenia zgodnego z pierwotnymi umowami o pracę oraz na świadczenie usług doradczych do dnia 31 marca 2009 r.

- Nominacji Pana Karola Pilniewicza na stanowisko Dyrektora Zarządzającego B oraz członka Zarządu na okres czterech lat od dnia odbycia zgromadzenia. Nominacja jest skuteczna z dniem podjęcia uchwały.

Pan Pilniewicz zastąpił Pana Karim Habra, który zrezygnował ze stanowiska Dyrektora Zarządu (dyrektor B) w dniu 3 września 2008. Rezygnacja Pana Karim Habra jest związana z jego rezygnacją ze stanowiska dyrektora zarządzającego GE Real Estate Central and Eastern Europe, która to jest spółką stowarzyszoną z GE Real Estate CE Residential B.V., jednego z głównych udziałowców Spółki.

- Nominacji Pana Andrzeja Gutowskiego na Dyrektora Zarządzającego A oraz członka Zarządu, a także przyznanie mu tytułu „Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu” od dnia odbycia zgromadzenia na okres czterech lat. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w roku zakończonym 31 grudnia 2008 roku oraz do dnia opublikowania niniejszego raportu.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które miało miejsce 23 czerwca 2008 r. podjęło uchwałę, na mocy której powołano Pana Reuven Sharoni na Członka Rady Nadzorczej. Kadencja rozpoczęła się w dniu podjęcia uchwały i obejmuje okres 4 lat.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)*Analiza wyników za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 roku*

W związku z faktem, że Spółka podlega prawu obowiązującemu w Holandii oraz, że weszła w życie w Holandii z dniem 1 stycznia 2009 r. Unijną Dyrektywę o Przejrzystości („EU Transparency Directive”) („Dyrektywę”) Spółka zdecydowała się skorzystać z korzyści wynikających z nowych holenderskich przepisów związanych bezpośrednio z przyjętą Dyrektywą. Przepisy te między innymi przestały zwolnić Spółkę z obowiązku publikowania danych finansowych dotyczących czwartego kwartału roku obrotowego, w przypadku, gdy Spółka publikuje tylko raport roczny w przeciągu czterech miesięcy od końca roku obrotowego. Niemniej jednak, w związku z tym, że akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz biorąc pod uwagę oczekiwania inwestorów, którzy mogą być zainteresowani analizą wyników Spółki za czwarty kwartał 2008 roku, Zarząd zdecydował się zamieścić w swoim sprawozdaniu poniższe informacje.

Wynik netto Grupy za okres trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. wyniósł 590 tysięcy złotych i został ustalony w następujący sposób:

	Za okres trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia	
	2008 <u>(niezbadane)</u>	2007 <u>(niezbadane)</u>
	złotych (tysiące)	
Przychody	13.573	88.819
Koszt własny sprzedaży	(9.053)	(46.095)
Zysk brutto ze sprzedaży	4.520	42.724
Koszty sprzedaży	(835)	(24)
Koszty ogólnego zarządu	(2.963)	(2.677)
Pozostałe przychody operacyjne netto	(499)	203
Zysk z działalności operacyjnej	223	40.226
Przychody finansowe	762	548
Koszty finansowe	(391)	(284)
Przychody finansowe netto	371	264
Zysk przed opodatkowaniem	594	40.490
Podatek dochodowy	(4)	(7.827)
Zysk netto z za okres	590	32.663

Pozostałe informacje

Na dzień 31 grudnia 2008 r. Spółka udzieliła poręczeń spłaty kredytów bankowych zaciągniętych przez jednostki powiązane na łączną kwotę 45.563 tysięcy złotych.

Na dzień 31 grudnia 2008 r. nie była stroną sporów ani nie posiadała zobowiązań przekraczających 10% kapitału własnego Grupy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2008 r. miały miejsce poniższe zmiany w rezerwach Grupy:

- zmniejszenie rezerwy na podatek odroczony o kwotę 6.422 tysięcy złotych;
- zwiększenie rezerwy na prace ziemne skapitalizowane na wartości produkcji w toku w kwocie 2.480 tysięcy złotych;
- zwiększenie rezerwy na karne odsetki podatkowe o kwotę 163 tysięcy złotych.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

Ochrona i zwolnienie z odpowiedzialności członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Statut Spółki zapewnia ochronę i zwalnia z odpowiedzialności wszystkich dyrektorów Spółki (artykuł 42). Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu zostaną zwrócone (i) wszystkie uzasadnione koszty ochrony przed roszczeniami związanymi z działaniem albo zaniechaniem działania w czasie wykonywania swoich obowiązków, (ii) koszty odszkodowań lub grzywnien zapłaconych przez te osoby związane z działaniem albo zaniechaniem działania w czasie wykonywania swoich obowiązków, (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 sądu 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.

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, które buduje po atrakcyjnych cenach. 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 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 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 jak również dla samej Spółki
- Spółka napotyka znaczną konkurencję ze strony innych deweloperów. Konkurencja może prowadzić, między innymi, do nadmiernej podaży mieszkań poprzez dużą liczbę ukończonych inwestycji lub do wzrostu cen gruntów
- Ryzyko związane z koncentracją działalności Spółki 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 kilku Członków Zarządu i/ lub innych kluczowych pracowników Spółki może mieć negatywny wpływ na zdolność Spółki do prowadzenia działalności
- Ryzyko związane z brakiem możliwości pozyskania i zatrzymania odpowiednio wykwalifikowanej kadry zarządzającej
- Ryzyko związane z 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.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń (c.d.)

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
- 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 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 podpisze 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.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (c.d.)

Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń (c.d.)

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 trudnościami 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 niebędących rezydentami Holandii w holenderskiej Spółce może być bardziej skomplikowane i kosztowne.

Oświadczenie Zarządu związane z systemem kontroli wewnętrznej

Zgodnie z zasadą II.1.4 Holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego oraz mając na względzie rekomendacje Komitetu d/s Monitoringu Kodeksu Ładu Korporacyjnego Spółka załącza oświadczenie dotyczące efektywności systemu kontroli wewnętrznej nad procesami, na których oparte jest raportowanie finansowe.

W roku 2008 Zarząd oszacował efektywność systemu kontroli wewnętrznej nad raportowaniem finansowym. Podczas badania, na bazie którego oszacowanie zostało oparte, żadne niedostatki mające materialny wpływ na raportowanie finansowe nie zostały zidentyfikowane. Bazując na wynikach powyższego szacunku oraz na podstawie analizy ryzyka, która została przeprowadzona w Spółce w ramach kompetencji oraz uprawnień, Zarząd jest zdania – po zasięgnięciu zdania Komitetu Audytu oraz za zgodą Rady Nadzorczej, – że system kontroli wewnętrznej zapewnia odpowiedni poziom pewności, oraz że raportowanie finansowe pozbawione jest materialnych błędów. Nieodłącznym elementem współdziałania ludzi i organizacji w dynamicznym środowisku jest to, że system kontroli wewnętrznej nie jest w stanie zapewnić całkowitej (niemniej jednak może zapewnić racjonalny poziom) pewności w odniesieniu do zapobiegania materialnym błędom w raportowaniu finansowym oraz w odniesieniu do zapobiegania stratom i nadużyciom.

W naszej opinii system kontroli wewnętrznej skupiony na raportowaniu finansowym funkcjonował w sposób efektywny w poprzednich latach. Nie istnieją żadne przesłanki świadczące o tym, że system kontroli wewnętrznej nie będzie funkcjonował w sposób prawidłowy w roku 2009.

Oświadczenie Zarządu

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

- roczne sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. przedstawia w sposób rzetelny i wierny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej jednostek zależnych;
- informacje dodatkowe załączone do rocznego sprawozdania finansowego przedstawiają w sposób rzetelny i jasny sytuację Spółki oraz jej jednostek zależnych na dzień 31 grudnia 2008 r. oraz na temat zdarzeń, które miały miejsce w ciągu roku, jakiego sprawozdanie dotyczy;
- raport roczny przedstawia główne ryzyka, na jakie narażona jest Spółka. Ryzyka te są szczegółowo przedstawione w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu.

Oświadczenie Zarządu dotyczące zasad rachunkowości

Zarząd oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jak również jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy na koniec okresu oraz jej wynik finansowy za okres, który się kończył.

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

W imieniu Zarządu

Shraga Weisman
Dyrektor Generalny

Dyrektor A

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Dyrektor A

Andrzej Gutowski
Dyrektor d/s Sprzedaży i
Marketingu
Dyrektor A

Amos Weltsch
Dyrektor B

David Katz
Dyrektor B

Karol Pilniewicz
Dyrektor B**Rotterdam, 11 marca 2009 roku**

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Ronson Europe N.V.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA*Raport biegłego rewidenta dotyczący sprawozdania finansowego*

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie za 2008 rok, załączone na stronach od 34 do 88. Na 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 2008 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony tego dnia, opis znaczących zasad rachunkowości oraz dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jednostkowe sprawozdanie finansowe podmiotu dominującego obejmuje bilans na dzień 31 grudnia 2008 r., rachunek zysków i strat za rok obrotowy, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony tego dnia oraz dodatkowe informacje.

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz zgodnie z przepisami Rozdziału 9 Księgi 2 holenderskiego Kodeksu Cywilnego, a także za sporządzenie sprawozdania zarządu z działalności zgodnie z przepisami Rozdziału 9 Księgi 2 holenderskiego Kodeksu Cywilnego. 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.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

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

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka, bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego, w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanych zasad rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

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

Opinia dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszym zdaniem, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Ronson Europe N.V. przedstawia rzetelnie i jasno jej sytuację majątkową i finansową na dzień 31 grudnia 2008 r., jej wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy zakończony tego dnia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz przepisami Rozdziału 9 Księgi 2 holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Opinia dotycząca jednostkowego sprawozdania finansowego

Naszym zdaniem, jednostkowe sprawozdanie finansowe Ronson Europe N.V. przedstawia rzetelnie i jasno jej sytuację majątkową i finansową na dzień 31 grudnia 2008 r., jej wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy zakończony tego dnia, zgodnie z przepisami Rozdziału 9 Księgi 2 holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Raport dotyczący zgodności z pozostałymi przepisami prawa

Zgodnie z wymogami artykułu 2:393 podpunktu 5, części e) holenderskiego Kodeksu Cywilnego stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej załączone na stronach od 13 do 31 jest zgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zgodnie z artykułem 2:391, podpunktem 4 holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Amstelveen, 11 marca 2009

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

P. Mizrachy RA

Skonsolidowany rachunek zysków i strat**Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia**

<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	2008	2007
Przychody ze sprzedaży	6	77.347	129.588
Koszt własny sprzedaży		(43.367)	(69.851)
Zysk brutto ze sprzedaży		33.980	59.737
Koszty sprzedaży		(1.526)	* (413)
Koszty ogólnego zarządu	7,8	(14.059)	* (9.356)
Pozostałe (koszty)/przychody operacyjne netto		(72)	* 360
Zysk z działalności operacyjnej		18.323	50.328
Przychody finansowe	9	2.357	1.321
Koszty finansowe	9	(1.159)	(1.156)
Przychody finansowe netto		1.198	165
Zysk przed opodatkowaniem		19.521	50.493
Podatek dochodowy	10	(4.380)	(10.217)
Zysk netto z działalności		15.141	40.276
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy spółki		15.141	38.903
Akcjonariuszy mniejszościowych	21	-	1.373
Zysk netto za rok obrotowy		15.141	40.276
Zysk na jedną akcję (podstawowy i rozwodniony)	20	0,07	0,39

- Przekształcone dla celów porównawczych (patrz nota 3(v)).

Noty zaprezentowane na stronach 39 do 80 stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowany bilans

Stan na dzień 31 grudnia

<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	2008	2007
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe	11	1.017	807
Długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego	13	692	590
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	2.149	1.348
Aktywa trwałe razem		3.858	2.745
Zapasy lokali mieszkalnych	15	577.010	457.774
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16	31.409	* 64.424
Należności z tytułu podatku dochodowego		378	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	39.323	71.829
Krótkoterminowe depozyty bankowe - zabezpieczające	18	5.043	* 1.752
Aktywa obrotowe razem		653.163	595.779
Aktywa razem		657.021	598.524
Pasywa			
Kapitał własny	19		
Kapitał zakładowy		16.953	16.933
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		215.105	215.105
Zyski zatrzymane		57.425	39.935
Kapitał własny razem		289.483	271.973
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	22	144.167	145.669
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	3.327	9.749
Zobowiązania długoterminowe razem		147.494	155.418
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	22	138.585	105.175
Rezerwy	23	3.144	501
Przychody przyszłych okresów	24	54.334	54.907
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	25	23.832	* 10.463
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		149	* 87
Zobowiązania krótkoterminowe razem		220.044	171.133
Zobowiązania razem		367.538	326.551
Pasywa razem		657.021	598.524

* Przekształcone dla celów porównawczych (patrz nota 3(v)).

Noty zaprezentowane na stronach 39 do 80 stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r.:

<i>w tysiącach złotych</i>	<u>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</u>	<u>Udział mniejszości</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 łącznego kapitału własnego zaangażowanego w spółki zależne Grupy Kapitałowej Ronson na dzień 1 stycznia 2007 r.	106.036	18.711	-	-	-	124.747
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2007	(226)	1.373	39.129	-	-	40.276
Aktywa i zobowiązania netto wniesione aportem oraz emisja akcji związana z powstaniem Spółki ⁽¹⁾	(105.810)	-	-	172	91.878	(13.760)
Aktywa netto wniesione aportem oraz emisja nowych akcji ⁽²⁾	-	(20.084)	-	45	20.084	45
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji ⁽³⁾	-	-	-	-	(22.360)	(22.360)
Płatność w formie akcji (patrz nota 19(c))	-	-	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 nowych akcji ⁽⁴⁾	-	-	-	1.944	139.575	141.519
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2007	-	-	39.935	16.933	215.105	271.973
Zysk netto za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 r.	-	-	15.141	-	-	15.141
Emisja nowych akcji ⁽⁵⁾	-	-	-	20	-	20
Płatność w formie akcji (patrz nota 19(c))	-	-	2.349	-	-	2.349
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2008	-	-	57.425	16.953	215.105	289.483

- (1) W dniu 29 czerwca 2007 r. Spółka wyemitowała 45.000 akcji (akcje założycielskie) o wartości nominalnej 1 euro każda (172 tysięcy złotych) dla ITR Dori, które zostały następnie podzielone w dniu 29 września 2007 r. na 2.250.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 euro każda. Po utworzeniu Spółki jedyny akcjonariusz i założyciel Spółki (ITR Dori) w dniu 29 czerwca 2007 r. wniósł do Spółki swoje udziały oraz prawa do udziałów w 36 polskich spółkach, które według ich wartości księgowej miały wartość 105.810 tysięcy złotych, jak również wierzytelność wynikającą z umowy pożyczki pomiędzy ITR Dori a Ronson Development Residential Sp. z o.o. jedną z polskich spółek, w której udziały zostały wniesione do Spółki. Kapitał pożyczki wniesionej do Spółki, powiększony o odsetki naliczone na dzień 29 czerwca 2007 r., wyniósł 13.932 tysiące złotych. Rezultatem wniesionego aportu jest zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 13.760 tysięcy złotych jak przedstawiono powyżej.
- (2) W dniu 27 września 2007 r. Spółka wyemitowała 11.890 akcji o wartości nominalnej 1 euro 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 euro każda. W ramach procesu łączenia działalności Grupy Ronson w ramach Ronson Europe, spółka GE Real Estate, dokonała wniesienia aportem posiadanych udziałów w niektórych polskich spółkach zależnych Grupy Ronson, która według ich wartości księgowej wyniosła 20.084 tysięcy złotych. Rezultatem wniesienia aportu jest zwiększenie kapitału własnego o kwotę 45 tysięcy złotych jak przedstawiono powyżej.
- (3) Wyłączenie Brighton Tec z konsolidacji:
Pierwotnie spółka Brighton Tec posiadała grunt przy ulicy Kłobuckiej w dzielnicy Mokotów w Warszawie. W dniu 26 września 2007 r. nieruchomość została sprzedana spółce Landscape – jednostce zależnej w całości należącej do Spółki; po czym Grupa zaprzestała konsolidowania Brighton Tec (szczegółowe informacje patrz nota 1(c)).
- (4) W dniu 24 października 2007 r. Spółka zakończyła pierwszą ofertę publiczną akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie sprzedając 26,6 milionów nowych akcji po cenie 5,75 złotych każda. Uzyskane wpływy w łącznej kwocie 153.333 tysięcy złotych zostały pomniejszone o kwotę 11.814 tysięcy złotych kosztów bezpośrednio związanych z przeprowadzeniem pierwszej oferty publicznej. Koszty te obejmują głównie wynagrodzenia dla subemitentów z tytułu usług prawnych, doradczych i księgowych, koszty organizacji pierwszej oferty publicznej oraz związanych z nią usług public relation i marketingu.
- (5) W dniu 24 czerwca 2008 r. Spółka wyemitowała 300.000 nowych akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,02 euro każda dla Pana Dror Kerem, byłego Prezesa Zarządu oraz byłego Dyrektora Generalnego Spółki. Akcje dla Pana Dror Kerem zostały wyemitowane w łącznej kwocie 6 tysięcy euro (20 tysięcy złotych), zgodnie z prawami do akcji, jakie zostały przydzielone Panu Kerem w 2007 r.

Noty zaprezentowane na stronach 39 do 80 stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2008	2007
w tysiącach złotych	Nota		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk netto za okres		15.141	40.276
<i>Korekty razem:</i>			
Amortyzacja	11	515	509
Koszty/(przychody) finansowe netto	9	18.475	* 9.333
Strata ze sprzedaży środków trwałych		16	-
Transakcje płatności w formie akcji	19	2.349	806
Podatek dochodowy	10	4.380	* 10.217
		40.876	61.141
Zmiana stanu wyrobów gotowych		41.941	(68.975)
Zmiana stanu produkcji w toku		(161.467)	(344.060)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		32.824	* (43.055)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań		13.369	* (5.485)
Zmiana stanu rezerw	23	2.643	-
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(573)	3.917
		(30.387)	(258.567)
Odsetki zapłacone		(17.474)	* (8.228)
Odsetki otrzymane		2.696	1.374
Podatek dochodowy zapłacony		(11.830)	* (2.098)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej		(56.995)	(267.519)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	11	(500)	(219)
Krótkoterminowe depozyty bankowe - zabezpieczające		(3.291)	* (1.752)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		49	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(3.742)	(1.971)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z emisji akcji	19	20	154.250
Koszty związane z emisją akcji zwykłych	19	-	(11.814)
Wpływy z tytułu kredytów bankowych netto bez opłat i prowizji		54.107	179.985
Wpływy z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych		-	36.442
Splata kredytów bankowych		(18.280)	(25.856)
Splata pożyczek od jednostek powiązanych		(7.616)	(30.557)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		28.231	302.450
Środki pieniężne netto związane z eliminacją spółek zależnych z konsolidacji (*) (patrz strona 38)		-	(251)
Przepływy pieniężne netto		(32.506)	32.709
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		71.829	39.120
Środki pieniężne na koniec okresu	17	39.323	71.829

* Przekształcone dla celów porównawczych.

Noty zaprezentowane na stronach 39 do 80 stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Środki pieniężne netto związane z wyłączeniem spółki zależnej z konsolidacji – opisano w Nocie 1(c)

<i>w tysiącach złotych</i>	2007
Aktywa trwałe	45.408
Aktywa obrotowe	753
Kapitał własny	(22.360)
Zobowiązania długoterminowe	(16.677)
Zobowiązania krótkoterminowe	(7.375)
Razem	(251)

Noty zaprezentowane na stronach 39 do 80 stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne i przedmiot działalności

- (a) Ronson Europe N.V. (zwana dalej "Spółką"), spółka akcyjna prawa holenderskiego z siedzibą w Rotterdamie w Holandii, została utworzona w dniu 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 apartamentów w budynkach wielorodzinnych. Przedmiotem działalności Grupy 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 2008 r., 64,2% akcji było własnością I.T.R. Dori B.V. („ITR Dori”), 18,4 % akcji pozostawało w posiadaniu GE Real Estate CE Residential B.V. (zwana dalej „GE Real Estate”), a pozostałe 17,4% było w posiadaniu inwestorów indywidualnych.

Grupa Ronson została pierwotnie założona w 2000 r. przez grupę inwestorów w celu realizacji projektów związanych z budownictwem mieszkalnym 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 (zwana 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 tworzona była nowa spółka z siedzibą w Polsce. Każda z tych spółek specjalnego przeznaczenia, będąca w 50% własnością ITR Dori, posiadała wszystkie aktywa i zobowiązania danego projektu. Pozostałe 50% udziałów w tych spółkach 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 ich jedynym udziałowcem..

W listopadzie 2006 r. spółka General Electric Company Inc., poprzez będącą w całości jej własnością spółkę zależną Gator Investments Sp. z o.o., nabyła za gotówkę 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 akcjonariusz i założyciel (ITR Dori), wniósł do Spółki w dniu 29 czerwca 2007 r. swoje udziały oraz prawa do udziałów w 36 polskich spółkach (wymienionych w niniejszej notce) jak również wierzycielność wynikającą z umowy pożyczki pomiędzy ITR Dori oraz Ronson Development Residential Sp. z o.o. – jedną z polskich spółek, której udziały zostały wniesione do Spółki. Kapitał pożyczki wniesionej do Spółki, powiększona o odsetki naliczone na dzień 29 czerwca 2007 r., wyniósł 13.932 tysięcy złotych.

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. Jedynym wspólnikiem obydwu Spółek jest General Electric Company Inc.

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

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

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

W dniu 24 października 2007 r. Spółka zakończyła z sukcesem pierwszą ofertę publiczną swoich akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, emitując i sprzedając 26,7 milionów nowych akcji po cenie 5,75 złotych każda, natomiast spółka ITR Dori sprzedała 13,7 milionów akcji po cenie 5,75 złotych każda. Po zakończeniu pierwszej oferty publicznej kapitalizacja Spółki osiągnęła wartość ponad 1,3 miliarda złotych. Akcje Spółki, notowane na giełdzie, mają symbol „RON”.

Wpływy netto uzyskane z emisji akcji podczas pierwszej oferty publicznej z dnia 24 października 2007 są przeznaczane na (i) realizację planu rozwoju Spółki na terenie całej Polski, w tym budowanie portfela nieruchomości poprzez zakup nieruchomości na potrzeby przyszłych projektów oraz (ii) spłatę części kredytu bankowego oraz pożyczki od udziałowców.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne i przedmiot działalności (c.d.)

- (b) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Ronson sporządzone na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. zostało sporządzone dla celów porównawczych od dnia 1 stycznia 2007 r., co odzwierciedla fakt sprawowania kontroli przez Grupę i jej akcjonariuszy przez cały rok zakończony 31 grudnia 2007 z uwzględnieniem udziałowców mniejszościowych w poszczególnych spółkach Grupy na powyższe dni. Wszystkie salda pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład Grupy na dzień 31 grudnia 2007 r., jak również transakcje za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. zostały wyeliminowane.
- (c) Brighton Tec Sp. z o.o. („Brighton”), spółka z siedzibą w Polsce; całkowicie kontrolowana przez IT.R Dori B.V., która posiadała nieruchomość inwestycyjną należącą do Grupy, została ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym 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 jako projektu mieszkalnego.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności (c.d.)

(d) Poniżej wyszczególniono polskie spółki, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym, rok ich założenia oraz procentowy udział w kapitale zakładowym i prawach głosu, należące bezpośrednio do Spółki na dzień 31 grudnia 2008 r.:

Nazwa spółki	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu (koniec okresu)
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 Properties Sp. z o.o.	2002	100.0%
7. Ronson Development Apartments Sp. z o.o.	2003	100.0%
8. Ronson Development Residential Sp. z o.o.	2003	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 Poznań Sp. z o.o.	2005	100.0%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2006	100.0%
16. Ronson Development Wrocław 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. (komplementariusz, patrz ⁽²⁾)	2006	100.0%
21. Ronson Development Construction Sp. z o.o. (komandytariusz, patrz ⁽²⁾)	2006	100.0%
22. Ronson Development City Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2008)	2006	100.0%
23. Ronson Development Village Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%
24. Ronson Development Conception Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%
25. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100.0%
26. Ronson Development Skyline Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%
27. Ronson Development Continental Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%
28. Ronson Development Universal Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%
29. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100.0%
30. Ronson Development South Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%
31. Ronson Development West Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%
32. Ronson Development East Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2008) ⁽¹⁾	2007	100.0%
33. Ronson Development North Sp. z o.o. ⁽¹⁾	2007	100.0%
34. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100.0%
35. Ronson Development Destiny Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2008) ⁽¹⁾	2007	100.0%
36. Ronson Development Millenium Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2008) ⁽¹⁾	2007	100.0%
b. Kontrolowane pośrednio przez Spółkę:		
1. Ronson Development Community Sp.k. ⁽²⁾	2007	100.0%
2. Ronson Development Estate Sp.k. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2008) ⁽²⁾	2007	100.0%
3. Ronson Development Home Sp.k. ⁽²⁾	2007	100.0%
4. Ronson Development Horizon Sp.k. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2008) ⁽²⁾	2007	100.0%
5. Ronson Development Landscape Sp.k. ⁽²⁾	2007	100.0%
6. Ronson Development Town Sp.k. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2008) ⁽²⁾	2007	100.0%
7. AGRT Sp. z o.o.	2007	100.0%

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.

(1) Spółka posiada zdolność 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.

(2) 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%).

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2. Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego i zasady wyceny

(a) Zasady prezentacji sprawozdania finansowego i oświadczenie zgodności

Niniejsze Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską (zwane dalej „MSSF”) jak również zgodnie z artykułem 362.9 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego. Spółka zastosowała niniejsze standardy oraz ich interpretacje obowiązujące na dzień 1 stycznia 2008 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Grupy Ronson Europe N.V. dnia 11 marca 2009 r.

Dane porównawcze w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat zostały przygotowane przez zsumowanie rachunków zysków i strat spółek wchodzących w skład Grupy za rok kończący się 31 grudnia 2007 r. z uwzględnieniem udziałów akcjonariuszy mniejszościowych poszczególnych spółek. Wszystkie salda oraz transakcje pomiędzy spółkami Grupy zostały wyeliminowane.

(b) Zasady wyceny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych – wycenianych według wartości godziwej. Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 12 oraz 26.

(c) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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, który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Grupy Kapitałowej. Pomimo, że Spółka jest spółką holenderską prowadzi działalność głównie w Polsce.

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

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2. Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego i zasady wyceny

(d) Zastosowanie szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu zastosowania osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, 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 jej dokonano oraz w przyszłych okresach, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i przyszłych okresów, jeżeli dokonana zmiana ich dotyczy.

W szczególności istotne obszary niepewności odnośnie dokonanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących notach:

Nota 12 – wycenia nieruchomości inwestycyjnych

Nota 13 – długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego

Nota 14 – wykorzystanie strat podatkowych

Nota 26 – wycena instrumentów finansowych

3. Istotne zasady rachunkowości

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

Pewne kwoty zostały przekształcone w celu ich dostosowania do obecnej prezentacji.

(a) Zasady konsolidacji

(i) Jednostki zależne

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę. Kontrola występuje wtedy, gdy Spółka posiada zdolność kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki, w celu uzyskiwania korzyści płynących z jej działalności. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane. Sprawozdania finansowe spółek zależnych ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

(ii) Nabycia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą

Połączenia jednostek wynikające z przeniesienia udziałów w jednostkach znajdujących się pod kontrolą udziałowca, który jednocześnie kontroluje Grupę Ronson, są ujmowane, jakby nabycie miało miejsce na początku najwcześniejszego okresu porównawczego lub z datą ustanowienia wspólnej kontroli. W tym celu dane porównawcze są przekształcone. Nabyte aktywa i zobowiązania są ujmowane według wartości bilansowej. Wszelkie różnice pomiędzy wartością bilansową a środkami pieniężnymi zapłaconymi w związku z nabyciem ujmuje się bezpośrednio w kapitałach.

(iii) Korekty konsolidacyjne

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

Informacje objaśniające 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 Grupa – 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 pozostałych transakcji.

Pozycje aktywów i zobowiązań pieniężnych 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

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 i pozostałe zobowiązania.

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 tytułu aktywów finansowych wygasną lub, jeśli Grupa przeniesie aktywa finansowe, nie zachowując nad nimi (lub związanymi z nimi ryzykami i korzyściami) kontroli. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży składnika aktywów finansowych są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, tj. w dniu, w którym Grupa 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.

Kredyty w rachunkach bieżących, płatne na żądanie, stanowią integralną część zarządzania środkami pieniężnymi przez Grupę stanowią część środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazanych w rachunku przepływów pieniężnych.

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

- Pożyczki i należności,
- Pozostałe zobowiązania finansowe.

Pożyczki i należności

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

Pozostałe zobowiązania finansowe

Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej po pomniejszeniu o odpisy z tytułu utraty wartości nie później niż na koniec okresu obrotowego.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(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 utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania. Koszt wytworzenia obejmuje również przypadki, gdy jest wymagany wstępny szacunek kosztów 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 modernizacji są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich 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 i istotnych 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. Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu amortyzowane są przez okres krótszy z okresów: umowy leasingu lub użytkowania środka trwałego. Grunty nie są amortyzowane.

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

Poprawność stosowanych metod amortyzacji, okresów użytkowania oraz wartości rezydualnych środków trwałych jest corocznie weryfikowana na dzień bilansowy. Amortyzacja jest naliczana od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło przyjęcie środka trwałego do użytkowania.

(e) 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 corocznie 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.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(f) 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 stroną finansującą 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 następnie pomniejsza istotnie wartość początkową netto inwestycji leasingowej.

(g) Zapasy lokali mieszkalnych

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

Koszty związane z budową projektów ujmowane jako zapas lokali:

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

Koszty budowy projektu obejmują:

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

(h) Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne

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

(i) Kapitały

(i) Kapitał zakładowy

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

(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.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(j) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

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

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

Wartość bilansowa aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości jest osobno poddawana ocenie 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.

Wszystkie odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów ujmowane są 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 innych niż nieruchomości inwestycyjne, zapasy lokali mieszkalnych i aktywa 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.

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 spośród wartości użytkowej lub ich wartości godziwej pomniejszonej o koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są do wartości bieżącej przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów, z wyjątkiem zapasów lokali mieszkalnych, które uwzględniają koszt.

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.

(k) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(l) 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 prawomocne pozwolenie na użytkowanie budynku.

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

(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) Koszt własny sprzedaży

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.

(m) Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży są aktywowane jako zapasy do wysokości, w której bezpośrednio dotyczą poszczególnych projektów mieszkaniowych oraz, w której jest możliwe ich odzyskanie poprzez sprzedaż inwestycji lub w wyniku innych operacji sprzedaży. Koszty sprzedaży, które nie są kapitalizowane wykazuje się w rachunku zysków i strat według zasady memoriałowej.

(n) Pozostałe przychody operacyjne netto

Pozostałe przychody operacyjne obejmują nieznaczące przychody z wynajmu ziemi lub nieruchomości, które są przeznaczone pod przyszłe prace budowlane. Pozostałe przychody wykazuje się w rachunku zysków i strat według zasady memoriałowej.

(o) 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 jak również koszty podatków i opłat naliczanych od pożyczek międzygrupowych 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.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(p) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy 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. Aktywa z tytułu podatku odroczonego podlegają przeglądowi na każdy dzień bilansowy i obniża się je w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych.

(q) 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 uzupełniający na segmentach branżowych.

(r) Zysk na akcje

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

(s) Udzielone 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 pracowniczych wynagrodzeń w korespondencji ze zwiększeniem kapitałów w 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.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(t) Świadczenia na rzecz pracowników

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

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

(u) Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Koszty/(przychody) finansowe netto w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat, jak również koszty/(przychody) finansowe netto skapitalizowane na wartości produkcji w toku, zaprezentowane są w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych jako przepływy z działalności operacyjnej.

Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające są zaprezentowane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych jako przepływy z działalności inwestycyjnej w wartości netto.

Zmiany wyrobów gotowych obejmują zwiększenia/(zmniejszenia) wartości wyrobów gotowych po wyłączeniu kwot przeniesionych z produkcji w toku. Zmiany produkcji w toku obejmują zwiększenia/(zmniejszenia) produkcji w toku z wyłączeniem kwot przeniesionych na wyroby gotowe.

(v) Zmiany prezentacyjne danych porównawczych

W celu zapewnienia porównywalności danych, skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 r., Grupa zmieniła prezentacje niektórych danych finansowych w skonsolidowanym bilansie, skonsolidowanym rachunku zysków i strat i w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych. W opublikowanym raporcie rocznym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 wprowadzono następujące zmiany:

W skonsolidowanym bilansie Krótkoterminowe depozyty bankowe - zabezpieczające są prezentowane oddzielnie od „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”. Ponadto, należności z tytułu podatku dochodowego oraz zobowiązania z tego tytułu są prezentowane oddzielnie odpowiednio od „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności” oraz od „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”.

W skonsolidowanym rachunku zysków i strat „Koszty sprzedaży” oraz „Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne” zostały wydzielone z „Kosztów ogólnego zarządu”.

W skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych, przepływy oraz korekty związane z podatkiem dochodowym są zaprezentowane oddzielnie, przepływy pieniężne związane z otrzymanymi oraz zapłaconymi odsetkami jak również korekta związana z odsetkami w przepływach netto z działalności operacyjnej są prezentowane oddzielnie a przepływy pieniężne związane ze zmianą wartości krótkoterminowych depozytów bankowych – zabezpieczających są prezentowane jako działalność inwestycyjna.

(w) Nowe standardy i interpretacje jeszcze niewprowadzone

Wiele nowych standardów, zmian do standardów oraz interpretacji jeszcze nie obowiązuje dla roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2008 r. i nie zostały one zastosowane przy sporządzaniu tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- Zaktualizowany MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych (obowiązuje od 1 stycznia 2009 r.). Aktualizacja MSR 1 ma na celu poprawę możliwości analizy i porównania informacji przedstawionych w sprawozdaniu finansowym. Zaktualizowany standard wymaga zsumowania informacji w sprawozdaniach finansowych w oparciu o kryterium cech wspólnych i wprowadza sprawozdanie z całkowitych dochodów (statement of comprehensive income). Grupa nie zakończyła jeszcze analizy wpływu zaktualizowanego standardu MSR 1 na sprawozdanie finansowe.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(w) Nowe standardy i interpretacje jeszcze niewprowadzone (c.d.)

- MSSF 8 Segmenty operacyjne (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po dniu 1 stycznia 2009 r.) Standard wymaga ujawnienia informacji o segmentach w oparciu o elementy, 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.
- MSR 23 (Zaktualizowany) 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 dla działalności Grupy, gdyż Grupa aktywuje koszty finansowania zewnętrznego w wartościach zapasów.
- KIMSF 13 Programy lojalnościowe (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia lub po dniu 1 lipca 2008 r.). Interpretacja określa, w jaki sposób jednostki, które przyznają 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. Jednostki te powinny 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.
- MSSF 3 (Zaktualizowany) Połączenie jednostek gospodarczych (dotyczy okresów rocznych począwszy od dnia 1 lipca 2009 r.). Rozszerzono zakres tego standardu (do standardu włączono część dotychczas wyłączonych ze stosowania standardu połączeń jednostek gospodarczych) Doprecyzowano definicję przedsięwzięcia (business). Zawężono zakres zobowiązań warunkowych. Wyłączono możliwość ujmowania kosztów transakcji w koszcie połączenia jednostek gospodarczych. Zmieniono zasady rozpoznania warunkowej ceny zgodnie z jej wartością godziwą. 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 lipca 2009 r.). W powiązaniu z aktualizacją MSSF 3 (powyżej), wprowadzono 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 – warunki nabywania uprawnień oraz anulowanie przyznania uprawnień dotyczy okresów rocznych począwszy od dnia 1 stycznia 2009 r. Zmiany do standardu precyzują definicję warunków nabywania uprawnień (vesting conditions) i wprowadzają pojęcie warunków innych niż warunki nabywania uprawnień (non-vesting conditions). Warunki inne niż warunki nabywania uprawnień powinny zostać ujęte według wartości godziwej na dzień przyznania natomiast niespełnienie warunków nabywania uprawnień będzie skutkowało ujęciem jak anulowanie przyznania uprawnień. Zmiany do MSSF 2 staną się obowiązkowe dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, z retrospektywnym zastosowaniem. Grupa nie oceniła jeszcze potencjalnego wpływu zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 32: Instrumenty Finansowe - Prezentacja i MSR 1: Prezentacja Sprawozdań Finansowych – Instrumenty Finansowe z Opcją Sprzedaży oraz zobowiązania wynikające z likwidacji. Zmiana do MSR 32 wymaga, aby instrumenty z opcją sprzedaży oraz instrumenty, które narzucają na jednostkę obowiązek dostarczenia drugiej stronie proporcjonalnego udziału w aktywach netto spółki jedynie w przypadku likwidacji, były klasyfikowane jako kapitały, w momencie, gdy określone warunki zostają spełnione. Możliwy wpływ zmiany, która stała się obowiązująca dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2009 r., wraz ze skutkami retrospektywnymi, nie został jeszcze przeanalizowany przez Grupę.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(w) Nowe standardy i interpretacje jeszcze niewprowadzone (c.d.)

- KIMSF 15 „Umowy budowlane dotyczące nieruchomości”. Interpretacja została wydana 3 lipca 2008 r. i dotyczy okresów rocznych począwszy od dnia 1 stycznia 2009 r. Precyzuje sposób ujmowania przychodów oraz związanych z nimi kosztów osiąganych przez jednostki z tytułu wykonywanych przez nie, bądź za pośrednictwem podwykowanwców, prac budowlanych dotyczących nieruchomości. Grupa zakłada, iż powyższa interpretacja nie ma wpływu na jej rachunek zysków i strat

4. Ustalanie 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 12), instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne (zob. nota 26).

5. Sprawozdanie segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do geograficznych segmentów działalności (podział główny). Grupa działa głównie w jednym segmencie branżowym związanym z działalnością deweloperską i sprzedażą lokali mieszkalnych („Działalność deweloperska”). Ponieważ cała działalność Grupy skupiona jest głównie na tej samej działalności, jest ona przedstawiona w 2008 r. w jednym segmencie. W 2007 r. Grupa osiągała również przychody oraz rozpoznawała koszty w segmencie najmu powierzchni biurowej („Najem”), co zostało przedstawione w sprawozdaniu segmentów działalności za rok kończący się 31 grudnia 2007 r.

Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są na cenach rynkowych.

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 koszty związane z siedzibą Spółki oraz aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

Wydatki inwestycyjne w ramach segmentu stanowi całkowity koszt poniesiony w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych, wyłączając wartość firmy.

Segmenty geograficzne

Grupa prowadzi działalność w 4 segmentach geograficznych:

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

Najbardziej rozwiniętym segmentem geograficznym jest Warszawa, w której kilka projektów mieszkaniowych zostało już zakończonych. W pozostałych segmentach geograficznych Grupa nie zakończyła dotąd żadnego z projektów.

Dane przedstawione w poniższej oparte są na lokalnych spółkach Grupy oraz ich aktywach:

w tysiącach złotych

	Za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.						
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych	77.347	-	-	-	-	-	77.347
Wynik segmentu	31.227	(652)	147	(24)	-	-	30.698
Nieprzypisany wynik	-	-	-	-	(12.375)	-	(12.375)
Wynik z działalności operacyjnej	31.227	(652)	147	(24)	(12.375)	-	18.323
Przychody finansowe netto							1.198
Podatek dochodowy							(4.380)
Zysk netto za okres							15.141

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5. Sprawozdanie segmentów działalności (c.d.)

w tysiącach złotych

	Na dzień 31 grudnia 2008 r.						
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Aktywa segmentu	349.790	168.557	71.595	58.326	-	-	648.268
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	8.753	-	8.753
Aktywa razem	349.790	168.557	71.595	58.326	8.753	-	657.021
Zobowiązania segmentu	207.244	114.787	18.579	16.772	-	-	357.382
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	10.156	-	10.156
Zobowiązania razem	207.244	114.787	18.579	16.772	10.156	-	367.538
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	500	-	500
Amortyzacja	240	-	-	-	275	-	515

w tysiącach złotych

	Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.						
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych							
Budownictwo mieszkaniowe	129.139	-	-	-	-	-	129.139
Najem	449	-	-	-	-	-	449
Przychody segmentu razem	129.588	-	-	-	-	-	129.588
Wynik segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	57.267	(131)	(132)	(76)	-	-	56.928
Najem	(54)	-	-	-	-	-	(54)
Nieprzypisany wynik	-	-	-	-	(6.546)	-	(6.546)
Wynik na działalności operacyjnej	57.213	(131)	(132)	(76)	(6.546)	-	50.328
Przychody finansowe netto							165
Podatek dochodowy							(10.217)
Zysk netto za okres							40.276

w tysiącach złotych

	Na dzień 31 grudnia 2007 r.						
	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Aktywa segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	283.707	129.054	73.190	59.825	-	-	545.776
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	52.748	-	52.748
Aktywa razem	283.707	129.054	73.190	59.825	52.748	-	598.524
Zobowiązania segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	202.173	82.806	21.907	3.883	-	-	310.769
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	15.782	-	15.782
Zobowiązania razem	202.173	82.806	21.907	3.883	15.782	-	326.551
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	219	-	219
Amortyzacja	240	-	-	-	269	-	509

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6. Przychody

Za rok zakończony 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	77.347	129.139
Przychody z najmu	-	449
Przychody razem	77.347	129.588

7. Koszty ogólnego zarządu

Za rok zakończony 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracownika (patrz nota 8)	6.157	2.959
Usługi obce	4.022	3.181
Płatności w formie akcji (patrz nota 19(c))	2.349	806
Zużycie materiałów i energii	532	900
Amortyzacja	515	509
Podatki i opłaty	254	621
Pozostałe	230	380
Koszty ogólnego zarządu razem	14.059	9.356

8. Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracownika

Za rok zakończony 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Wynagrodzenia	5.280	2.443
Ubezpieczenia społeczne oraz pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	877	516
Razem	6.157	2.959
Średnia liczba zatrudnionych	45	35

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

9. Przychody i koszty finansowe

Za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Razem	Skapitalizowane	Ujęte w rachunku zysków i strat
Przychody z tytułu odsetek od lokat bankowych	2.365	339	2.026
Dodatnie różnice kursowe	264	-	264
Pozostałe przychody finansowe	67	-	67
Przychody finansowe	2.696	339	2.357
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązaniach finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(19.287)	(18.460)	(827)
Ujemne różnice kursowe	(8)	-	(8)
Prowizje i opłaty	(1.657)	(1.552)	(105)
Pozostałe koszty finansowe	(219)	-	(219)
Koszty finansowe	(21.171)	(20.012)	(1.159)
(Koszty)/Przychody finansowe netto	(18.475)	(19.673)	1.198

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Razem	Skapitalizowane	Ujęte w rachunku zysków i strat
Przychody z tytułu odsetek od lokat bankowych	1.342	452	890
Dodatnie różnice kursowe	32	-	32
Odsetki od udzielonych pożyczek	399	-	399
Przychody finansowe	1.773	452	1.321
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązaniach finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(10.194)	(9.299)	(895)
Ujemne różnice kursowe	(188)	-	(188)
Prowizje i opłaty	(724)	(651)	(73)
Koszty finansowe	(11.106)	(9.950)	(1.156)
(Koszty)/Przychody finansowe netto	(9.333)	(9.498)	165

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

10. Podatek dochodowy

Za rok zakończony 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	11.623	1.971
Korekta dotycząca poprzednich okresów	(20)	-
Podatek dochodowy bieżący razem	11.603	1.971
Podatek dochodowy odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(3.115)	11.229
Podatek odroczony wynikający ze strat podatkowych z lat poprzednich	(4.108)	(2.983)
Podatek odroczony razem	(7.223)	8.246
Podatek dochodowy razem	4.380	10.217

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

Za rok zakończony 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Zysk netto za okres	15.141	40.276
Podatek dochodowy razem	4.380	10.217
Zysk przed opodatkowaniem	19.521	50.493
Podatek dochodowy zgodnie ze stawką obowiązującą w Polsce (19%)	3.709	9.594
Efekt podatkowy:		
Wpływ stawek podatkowych obowiązujących w Holandii	28	(21)
Różnice przejściowe z lat ubiegłych, dla których aktywa z tytułu podatku odroczonego zostały rozpoznane w roku bieżącym.	(20)	(103)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	549	255
Strata podatkowa, od której nie rozpoznano aktywa podatkowego	553	82
Rozpoznanie aktywów z tytułu podatku dochodowego nierozpoznanego w ubiegłych okresach	(110)	-
Pozostałe różnice	(329)	410
Podatek dochodowy za okres	4.380	10.217
Efektywna stopa podatkowa	22,4%	20,2%

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany za rok zakończony 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Wartość brutto		
Stan na dzień 1 stycznia	1.458	626
Przeniesienie z zapasów	290	430
Wyłączenia jednostek zależnych z konsolidacji	-	(39)
Zwiększenia	500	441
Zmniejszenia	(96)	-
Bilans zamknięcia	2.152	1.458
Umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości		
Stan na dzień 1 stycznia	651	142
Amortyzacja za okres	515	509
Zmniejszenia	(31)	-
Bilans zamknięcia	1.135	651
Wartość netto		
Stan na dzień 1 stycznia	807	484
Bilans zamknięcia	1.017	807

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości

W latach zakończonych 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2007 r. Grupa nie dokonała odpisów z tytułu trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

12. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany za rok zakończony 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Wartość brutto		
Stan na dzień 1 stycznia	-	7.810
Przeniesienie do zapasów	-	(7.810)
Bilans zamknięcia	-	-
Zmiana wartości godziwej		
Stan na dzień 1 stycznia	-	36.490
Przeniesienie do zapasów	-	(36.490)
Bilans zamknięcia	-	-
Wartość godziwa		
Stan na dzień 1 stycznia	-	44.300
Bilans zamknięcia	-	-

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

12. Nieruchomości inwestycyjne (c.d.)

Do dnia 26 września 2007 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 nieruchomości inwestycyjne składały się: grunt w wieczystym użytkowaniu położony w Warszawie (przy ulicy Kłobuckiej) oraz kilka budynków i magazynów usytuowanych na posiadanym gruncie, które w części były wynajmowane osobom trzecim na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe, w oparciu o aktualne ceny występujące na aktywnym rynku.

W dniu 26 września 2007 r. nastąpił transfer tytułu prawnego nieruchomości z Brighton Tec Sp. z o.o. do Ronson Development Landscape Sp.k., spółki komandytowej będącej pod kontrolą ITR Dori należącej do Grupy, w związku z tą transakcją Brighton Tec Sp. z o.o. zaprzestał prowadzenia działalności operacyjnej i został wyłączony ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r.

Po nabyciu tej nieruchomości jej przeznaczenie zostało zmienione – Ronson Development Landscape Sp.k. rozpoczęła działania mające na celu wykorzystanie nieruchomości dla celów realizacji projektu deweloperskiego.

Przychód zrealizowany oraz koszty poniesione związane z nieruchomością inwestycyjną w okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. oraz 31 grudnia 2008 r. prezentuje poniższa tabela:

Za rok zakończony 31 grudnia	Przychód z najmu		Koszt	
	2008	2007	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>				
Kłobucka	-	449	-	601
Razem	-	449	-	601

13. 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, położony w Warszawie.

Należności z tytułu leasingu finansowego, podział na długo- i krótkoterminowe oraz ich wiekowanie na dzień 31 grudnia 2008 r. prezentuje poniższa tabela:

<i>w tysiącach złotych</i>	Do roku	Od 1 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Należności z tytułu płatności leasingu finansowego	98	390	975	1.463
Odsetki nienaliczone	(28)	(145)	(598)	(771)
Razem	70	245	377	692

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 złotych</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

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

14. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2008 r.	Ujęte w rachunku zysków i strat	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2008 r.
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Odsetki naliczone	514	481	995
Niewykorzystane straty podatkowe	5.865	4.108	9.973
Pozostałe	150	76	226
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	6.529	4.665	11.194
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica przejściowa z tytułu odmiennego momentu ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych dla celów księgowych i podatkowych	10.374	(6.244)	4.130
Naliczone i skapitalizowane odsetki	3.409	3.330	6.739
Pozostałe	1.147	356	1.503
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	14.930	(2.558)	12.372
Wykorzystanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (Nota 10)		7.223	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.529		11.194
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	14.930		12.372
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dla poszczególnych spółek	(5.181)		(9.045)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	1.348		2.149
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w bilansie	9.749		3.327

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2007 r.	Ujęte w rachunku zysków i strat	Eliminacja jednostek powiązanych z konsolidacji	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2007 r.
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Różnice kursowe	6	(6)	-	-
Odsetki naliczone	89	546	(121)	514
Strata podatkowa	3.836	2.983	(954)	5.865
Pozostałe	-	150	-	150
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	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 i skapitalizowane	600	2.809	-	3.409
Pozostałe	56	1.091	-	1.147
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego razem	9.944	11.919	(6.933)	14.930
Wykorzystanie zobowiązania z tytułu podatku odroczonego (Nota 10)		(8.246)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3.931			6.529
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	9.944			14.930
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego 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 wykazane w bilansie	8.763			9.749

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, których realizacja jest mało prawdopodobna w okresie, w którym mogą zostać rozliczone.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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 których różnice będą możliwe do odliczenia. Dokonując swej oceny Zarząd bierze 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 (przed dokonaniem netowania ze zobowiązaniem z tytułu podatku odroczonego) Grupa powinna osiągnąć dochód podatkowy w wysokości około 58.916 tysięcy złotych. Dochód do opodatkowania za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. wyniósł 66.354 tysięcy złotych. 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 odroczonego podatku dochodowego 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 w Polsce są możliwe do odliczenia w ciągu 5 kolejnych lat podatkowych przy maksymalnej wysokości odliczenia 50% straty za dany rok. Straty podatkowe w Holandii są możliwe do odliczenia w ciągu dziewięcioletniego okresu następującego po okresie, w którym powstały.

Zmiany w nieuwjętych aktywów z tytułu podatku odroczonego

Nieujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego w Polsce

w tysiącach złotych	Stan na	Zwiększenia	Ujęcie	Wyłączenie	Stan na 31	Zwiększenia	Stan na 31
	1 stycznia			skonsolidowanego	grudnia		grudnia
	2007 r.			sprawozdania	2007 r.		2008 r.
Straty podatkowe	1.051	10	(71)	(990)	-	553	553
Razem	1.051	10	(71)	(990)	-	553	553

Nieujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego Holandii

w tysiącach	Stan na		Zwiększenia		Stan na 31		Zwiększenia		Stan na 31	
	1 stycznia				grudnia				grudnia	
	2007 r.				2007 r.				2008 r.	
	złotych	euro	złotych	euro	złotych	euro	złotych	euro	złotych	euro
Straty podatkowe	-	-	2.819	787	2.819	787	1.195	175	4.014	962
Razem	-	-	2.819	787	2.819	787	1.195	175	4.014	962

Straty podatkowe do wykorzystania

Straty podatkowe do wykorzystania w Polsce

Stan na 31 grudnia	2008			2007		
	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem
<i>W tysiącach złotych</i>						
Niewykorzystana strata za 2003r.	-	-	-	479	-	479
Niewykorzystana strata za 2004 r.	489	897	1.386	1.512	-	1.512
Niewykorzystana strata za 2005 r	781	347	1.128	1.569	-	1.569
Niewykorzystana strata za 2006 r	6.549	1.013	7.562	9.427	-	9.427
Niewykorzystana strata za 2007 r	15.166	402	15.568	17.883	-	17.883
Niewykorzystana strata za 2008 r	29.504	250	29.754	-	-	-
Razem niewykorzystane straty podatkowe	52.489	2.909	55.398	30.870	-	30.870

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Straty podatkowe do wykorzystania w Holandii

Stan na 31 grudnia	2008			2007		
	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem
<i>W tysiącach euro</i>						
Niewykorzystana strata za 2007 r	-	787	787	-	787	787
Niewykorzystana strata za 2008 r	-	175	175	-	-	-
Razem niewykorzystane straty podatkowe	-	962	962	-	787	787

Stan na 31 grudnia	2008			2007		
	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem
<i>W tysiącach złotych</i>						
Niewykorzystana strata za 2007 r	-	3.284	3.284	-	2.819	2.819
Niewykorzystana strata za 2008 r	-	730	730	-	-	-
Razem niewykorzystane straty podatkowe	-	4.014	4.014	-	2.819	2.819

15. Zapasy lokali mieszkalnych

Zmiany za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2008 r.	Przekazania do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2008 r.
Wydatki związane z zakupem gruntu	367.635	(4.639)	45.102	408.098
Koszty prac budowlanych	40.018	(15.415)	82.992	107.595
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	4.789	(701)	9.539	13.627
Koszty finansowania zewnętrznego	11.351	(1.781)	19.673	29.243
Pozostałe	4.804	(1.096)	3.871	7.579
Produkcja w toku	428.597	(23.632)	161.177	566.142

<i>w tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2008 r.	Przekazanie z produkcji w toku	Ujęte w rachunku zysków i strat	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2008 r.
Wyroby gotowe	29.177	23.632	(41.941)	10.868
Razem zapasy lokali mieszkalnych	457.774			577.010

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

15. Zapasy lokali mieszkalnych (c.d.)

Zmiany za rok zakończony 31 grudnia 2007r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2007 r.	Przekazania do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2007r.
Wydatki związane z zakupem gruntu	131.559	(16.178)	252.254	367.635
Koszty prac budowlanych	29.290	(62.965)	73.693	40.018
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	3.157	(2.073)	3.705	4.789
Koszty finansowania zewnętrznego (*)	4.874	(3.021)	9.498	11.351
Pozostałe	1.452	(1.128)	4.480	4.804
Produkcja w toku	170.332	(85.365)	343.630	428.597

<i>w tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2007 r.	Przekazanie z produkcji w toku	Ujęte w rachunku zysków i strat	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2007 r.
Wyroby gotowe	12.588	85.365	(68.776)	29.177
Razem zapasy lokali mieszkalnych	182.920			457.774

(*) Koszty finansowania zewnętrznego kapitalizowane do zapasów według stawek zawartych w nocie 9 i 22

Wartość bilansowa zapasów będących zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów (hipoteki)

Stan na 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Wartość bilansowa zapasów	437.248	272.987
Wartość zabezpieczonych kredytów	225.133	187.575

Szczegóły dotyczące zobowiązań warunkowych w stosunku do głównych wykonawców z tytułu usług budowlanych opisano w nocie 27.

16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Stan na 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
	Nota	
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	16.716	30.273
Rozliczenia międzyokresowe czynne	1.270	404
Należności z tytułu dostaw i usług	978	2.060
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	28 45	2.606
Zaliczki na poczet zakupu gruntu	-	29.081
Pozostałe należności z tytułu dostaw i usług (*)	12.400	-
Razem	31.409	64.424

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (c.d.)

(*)Ronson Development West Sp. z o.o. ("R.D. West") w czerwcu 2007 r. zawarł przedwstępną umowę kupna – sprzedaży czterech działek położonych w Poznaniu (wartość całkowita 62 miliony złotych). Sprzedający niedopełnił warunków niezbędnych do zawarcia umowy i obecnie R.D. West jest w sporze ze sprzedającym dotyczącym wpłaconego zadatku w wysokości 12.4 milionów złotych. Roszczenia R.D. West są dobrze zabezpieczone i obejmują przymusowe poddanie się sprzedawcy egzekucji na podstawie akrytykułu 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego oraz hipotekę łączną kaucyjną na nieruchomości (będącej przedmiotem transakcji) w wysokości do 24.8 milionów złotych.

Na dzień 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2007 r. Grupa nie utworzyła odpisu aktualizującego wartość należności.

Na dzień 31 grudnia 2008 r. należności wyrażone w walutach obcych były nieistotne. Na dzień 31 grudnia 2007 r. należności wyrażone w walutach obcych dotyczyły należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych w wysokości 2.606 tysięcy złotych (728 tysięcy euro).

17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Stan na 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Środki pieniężne w kasie	18.223	31.829
Krótkoterminowe depozyty	21.100	40.000
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39.323	71.829

Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych naliczane są na podstawie zmiennej stopy procentowej opartej na dziennej stopie depozytowej banku. Na dzień 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r. Grupa posiadała depozyty na żądanie („overnights deposits”) w wysokości 13.859 tysięcy złotych i 24.556 tysięcy złotych. Efektywna stopa procentowa dla depozytów na żądanie wynosiła od 2.3% do 4.5%.

Termin wymagalności krótkoterminowych depozytów wynosi od jednego dnia do trzech miesięcy i zależy od zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne. Stopa procentowa dla krótkoterminowych depozytów wynosiła od 5,0% do 6,0%.

Szczegóły dotyczące wartości godziwej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów – zob. nota 26.

Szczegóły dotyczące zastawu na rachunkach bankowych – zob. nota 22.

18. Krótkoterminowe depozyty bankowe - zabezpieczające

Krótkoterminowe depozyty bankowe zabezpieczające służą jako zabezpieczenie spłaty odsetek od kredytów udzielonych spółkom zależnym. Roczna stopa procentowa dla krótkoterminowych depozytów wynosi od 2,0% do 2,8%.

Szczegóły dotyczące zabezpieczonych krótkoterminowych depozytów bankowych -zob. Nota 26.

19. Kapitał własny

A. Kapitał własny

Kapitał docelowy Spółki składa się z 800.000.000 akcji o wartości nominalnej 0.02 euro każda. Liczba wyemitowanych akcji w obrocie na dzień 31 grudnia 2008 r. wyniosła 226.966.666 akcji (na dzień 31 grudnia 2007 r. 226.666.666 akcji).

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

19. Kapitał własny (c.d.)

Dnia 24 czerwca 2008 r. Spółka wyemitowała 300.000 nowych akcji o wartości nominalnej 0,02 euro każda dla Pana Dror Kerem, byłego Członka Zarządu i Dyrektora Generalnego Spółki. Niniejsze akcje zostały wyemitowane w wartości nominalnej za łączną kwotę 6 tysięcy euro (20 tysięcy złotych), zgodnie z prawami do akcji, jakie zostały przydzielone Panu Kerem w 2007 r.

Informacje dotyczące utworzenia Spółki oraz późniejszych zmian w kapitale Spółki zostały szczegółowo opisane w Nocie 1 (a).

B. Kapitał z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej

Zmiany za rok zakończony 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Saldo na początek roku	215.105	-
Aktywa i zobowiązania netto wniesione aportem (1)	-	91.878
Aktywa netto wniesione aportem (2)	-	20.084
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji (3)	-	(22.360)
Wpłaty	-	700
Emisja akcji w zamian za kapitał zapasowy z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	(14.772)
Przychody netto z emisji nowych akcji powyżej ich wartości nominalnej (4)	-	139.575
Saldo na koniec roku	215.105	215.105

(1) Po utworzeniu Spółki, ITR Dori – jedyny akcjonariusz i założyciel, wniósł do Spółki w dniu 29 czerwca 2007 r. udziały oraz prawa do udziałów w 36 polskich spółkach o wartości 105.810 tysięcy złotych 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. Kapitał pożyczki wniesionej do Spółki w dniu 29 czerwca 2007 r., powiększony o odsetki naliczone na dzień 29 czerwca 2007 r., wyniósł 13.932 tysiące złotych.

(2) W ramach procesu konsolidacji działalności Grupy Ronson jako zależnej od spółki Ronson Europe, GE Real Estate wniósł aportem udziały posiadane w jednostkach należących do Grupy Ronson na łączną kwotę 20.084 tysięcy złotych.

(3) Eliminacja Brighton Tec z konsolidacji:

Pierwotnie Spółka Brighton Tec była właścicielem gruntu zlokalizowanego przy ulicy Kłobuckiej w dzielnicy Mokotów w Warszawie. Z dniem 26 września 2007 roku grunt ten został sprzedany R.D. Landscape, w której Spółka była jedynym udziałowcem. W rezultacie Grupa zaniechała konsolidacji Brighton Tec (więcej informacji zostało zawarte w nocie 1(c)).

(4) Pozycja ta reprezentuje przychody netto z emisji nowych akcji powyżej ich wartości nominalnej po potrąceniu kwoty 11.814 tysięcy złotych kosztów bezpośrednio związanych z pierwszą ofertą publiczną. Koszty bezpośrednie obejmują głównie koszty subemitentów z tytułu usług prawnych, doradczych i księgowych, jak również koszty roadshow, reklamy, public relations i marketingowe związane z ofertą publiczną.

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 otrzymania 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 funkcji 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.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**19. Kapitał własny (c.d.)**

W dniu 5 listopada 2007 r. przyznano wybranym pracownikom Grupy łącznie 1.900.000 opcji na akcje po cenie wykonania 5,75 złotych. Z całej ilości przyznanych opcji 700.000 opcji posiada z trzyletni okres obowiązkowego utrzymywania, a 1.200.000 posiada pięcioletni okres obowiązkowego utrzymywania, przy czym okres ich wykonania wynosi odpowiednio 5 i 7 lat. Drugie z wymienionych opcji zostały przyznane Panu Dror Kerem, Dyrektorowi Generalnemu Spółki.

W 2008 r. wybrani pracownicy, którzy w 2007 r. przystąpili do Planu nie skorzystali z prawa wynikającego z opcji. Z powodu rezygnacji kilku członków kadry zarządzającej prawa do 1.114.000 opcji wygasły. Szczegóły dotyczące niewykonanych opcji na dzień 31 grudnia 2008 r. przedstawia tabela poniżej:

Data przysługiwania	Ilość opcji			
	Udzielone	Wykonane	Anulowane	Niewykonane
5 listopad 2008	473.333	-	(50.000)	423.333
5 listopad 2009	473.333	-	(244.000)	229.333
5 listopad 2010	473.334	-	(340.000)	133.334
5 listopad 2011	240.000	-	(240.000)	-
5 listopad 2012	240.000	-	(240.000)	-
Razem	1.900.000	-	(1.114.000)	786.000

Średnia ważona wartość godziwa opcji udzielonych w 2007 roku obliczona przy użyciu modelu wyceny Blacka i Scholesa została określona na poziomie około 2,75 złotych za opcję. Podstawowe dane użyte w modelu wyceny są następujące: średnia ważona cena akcji w wysokości 5,75 złotych w dniu przyznania opcji oraz cena wykonania opcji określona powyżej, zmienność - 50%, stopa zwrotu dywidendy - 0%, pięcioletni bądź siedmioletni okres, po którym prawo do wykonania opcji wygasa, 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 1.115 tysięcy złotych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 r. (za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. wyniósł 275 tysięcy złotych) w korespondencji ze wzrostem stanu kapitału własnego.

Ponadto, Pan Dror Kerem, były Prezes Zarządu i Dyrektor Generalny Spółki, otrzymał prawo do 300.000 akcji Spółki o nominalnej wartości 0,02 euro każda, które to prawo zostało wykorzystane w dniu 24 czerwca 2008 r. Prawo to zostało przyznane przez Radę Nadzorczą i wycenione według wartości godziwej w momencie przyznania.

Opisane powyżej prawa do akcji udzielone Panu Dror Kerem zostało ujęte jako koszt w kwocie 1.194.000 złotych w rachunku zysków i strat Spółki za okres zakończony 31 grudnia 2008 r. (za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. w kwocie 531 tysięcy złotych) w korespondencji ze wzrostem stanu kapitału własnego.

A. Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję**Średnia ważona liczba akcji zwykłych:**

Stan na 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	15.141	38.903
Ilość akcji zwykłych na 1 stycznia	226.666.666	-
Wpływ nowych akcji własnych	156.164	100.265.099
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na 31 grudnia	226.822.830	100.265.099
Podstawowy zysk na akcję	0,07	0,39

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**20. Zysk netto na jedną akcję (c.d.)**

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona):

Stan na 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	15.141	38.903
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na dzień 1 stycznia	226.822.830	100.265.099
Wpływ z emisji praw do akcji	143.836	110.870
Wpływ opcji na akcje na emisję	1.347.578	702.174
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	228.314.244	101.078.143
Rozwodniony zysk na akcję	0,07	0,39

B. Dane pro forma

Dla celów porównawczych, kalkulacja podstawowego i rozwodnionego zysku na akcję za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 r. oraz za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. jak pokazano poniżej uwzględnia liczbę akcji wyemitowanych od dnia założenia Spółki tj. 18 czerwca 2007 r.

Dla potrzeb niniejszych danych pro forma założono, iż emisja akcji założycielskich oraz emisja akcji opłaconych z kapitału zapasowego z emisji akcji powyżej ceny nominalnej miały miejsce na dzień 1 stycznia 2007 r.

Stan na 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	15.141	38.903
Średnia ważona liczba akcji zwykłych do kalkulacji podstawowego zysku na akcję	226.822.830	173.703.927
Podstawowy zysk na akcję	0,07	0,22
Średnia ważona liczba akcji zwykłych do kalkulacji rozwodnionego zysku na akcję	228.314.244	174.113.790
Rozwodniony zysk na akcję	0,07	0,22

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**21. Udziały mniejszości**

Stan na 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Saldo na początek roku	-	18.711
Udział akcjonariuszy mniejszościowych w zyskach spółek zależnych objętych konsolidacją	-	1.373
Aktywa netto wniesione aportem (*)	-	(20.084)
Saldo na koniec roku	-	-

(*) 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 euro 1 każda.

W rezultacie wniesienia udział GE Real Estate wyniósł 20,9%. Od tego momentu w jednostkach zależnych Spółki udziały mniejszości nie występują.

22. 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 29.

Stan na 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Zobowiązania długoterminowe		
Pożyczki od jednostek powiązanych	57.619	55.477
Zabezpieczone kredyty bankowe	86.548	90.192
Zobowiązania długoterminowe razem	144.167	145.669
Zobowiązania krótkoterminowe		
Pożyczki od jednostek powiązanych	-	7.792
Zabezpieczone kredyty bankowe	138.585	97.383
Zobowiązania krótkoterminowe razem	138.585	105.175

Harmonogram i warunki spłaty kredytów i pożyczek

Warunki pozostałych do spłaty kredytów są następujące:

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Kredyty na dzień 31 grudnia 2008 r.:

<i>w tysiącach złotych</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagal ności	Kapitał	Naliczone odsetki	Oplaty bankowe	Wartość bilansowa
Jeruzalem Finance Company B.V.	złotych	6%	2011	42.610	3.714	-	46.324
Gator Investments Sp. z o.o.	złotych	6%	2011	10.338	957	-	11.295
Podsuma (jednostki powiązane)				52.948	4.671	-	57.619
Kredyty bankowe	złotych	WIBOR 1M + marża banku ^(*)	2009	79.320	281	(935)	78.666
Kredyty bankowe	złotych	WIBOR 3M + marża banku ^(*)	2009	59.963	188	(231)	59.920
Kredyty bankowe	złotych	WIBOR 1M + marża banku ^(*)	2010	17.150	94	(67)	17.177
Kredyty bankowe	złotych	WIBOR 3M + marża banku ^(*)	2010	69.483	-	(113)	69.370
Podsuma (Bank)				225.916	563	(1.346)	225.133
Razem				278.864	5.234	(1.346)	282.752

(*) Nieujawnione z powodów handlowych.

Kredyty i pożyczki na dzień 31 grudnia 2007 r.:

<i>w tysiącach złotych</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagal ności	Kapitał	Naliczone odsetki	Oplaty bankowe	Wartość bilansowa
Gator Investments Sp. z o.o.	złotych	6%	2008	7.616	176	-	7.792
Jeruzalem Finance Company B.V.	złotych	6%	2011	42.610	2.014	-	44.624
Gator Investments Sp. z o.o.	złotych	6%	2011	10.339	514	-	10.853
Podsuma (jednostki powiązane)				60.565	2.704	-	63.269
Kredyty bankowe	złotych	WIBOR 1M + marża banku ^(*)	2008	25.595	-	(44)	25.551
Kredyty bankowe	złotych	WIBOR 3M + marża banku ^(*)	2008	71.788	-	(338)	71.450
Kredyty bankowe	złotych	WIBOR 1M + marża banku ^(*)	2009	46.085	-	(513)	45.572
Kredyty bankowe	złotych	WIBOR 3M + marża banku ^(*)	2009	45.562	-	(560)	45.002
Podsuma (Bank)				189.030	-	(1.455)	187.575
Razem				249.595	2.704	(1.455)	250.844

(*) Nieujawnione z powodów handlowych.

Ustanowiono następujące zabezpieczenia dla kredytów bankowych:

- Hipoteka zwykła i kaucyjna na nieruchomości - zob. nota 15;
- Zastaw na rachunku bankowym do kwot rat wymagalnych (10.974 tysięcy złotych na dzień 31 grudnia 2008 r. i 4.363 tysięcy złotych na dzień 31 grudnia 2007 r.);
- Depozyty zabezpieczające dla płatności odsetek od kredytów – zob. nota 18;
- Cesja wierzytelności powstających z umowy ubezpieczenia i z umów z klientami;
- Zastaw rejestrowy na 1.147.500 udziałach (0,5% kapitału podstawowego Ronson Europe N.V. (będącej własnością ITR Dori B.V.) i udziałach spółek zależnych;
- Umowa podporządkowania pożyczek od jednostek powiązanych;
- Weksel in blanco z deklaracją wekslową do kwoty pożyczki wraz z odsetkami;
- Zaliczki na wypłatę dywidendy do momentu pełnej spłaty zadłużenia są niedozwolone.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

23. Rezerwy

Stan na dzień 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Stan na początek roku	501	501
Zwiększenie (*)	2.643	-
Stan na koniec roku	3.144	501

(*) Zwiększenia w 2008 roku związane są głównie z pracami ziemnymi wynikającymi z podpisanych umów.

24. 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 związku z realizacją następujących projektów:

<i>w tysiącach złotych</i>		Na dzień 31	Na dzień 31
Spółka	Projekt	grudnia 2008 r.	grudnia 2007 r.
Ronson Development Company Sp. z o.o.	Galileo	32.637	5.848
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	Imaginarium II	11.144	-
Ronson Development Properties Sp. z o.o.		5.356	31.646
Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	Constans	2.475	-
Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	Gemini I	1.243	-
Ronson Development Structure Sp. z o.o.	Nautica	992	-
Ronson Development Investment Sp. z o.o.	Meridian	352	12.314
Ronson Development Creations Sp. z o.o.	Mistral	-	5.079
Pozostałe	Pozostałe	135	20
Razem		54.334	54.907

Szczegóły dotyczące należności warunkowych wynikających z podpisanych umów z klientami - zob. nota 27.

25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Stan na 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	15.612	7.960
Pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne	2.132	1.392
Zobowiązania z tytułu podatku od towarów i usług (VAT) oraz pozostałych podatków	4.559	1.111
Potrącone gwarancje z tytułu umów budowlanych	1.529	-
Razem	23.832	10.463

Na dzień 31 grudnia 2008 roku i 31 grudnia 2007 roku zobowiązania wyrażone w walutach obcych były nieistotne.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

26. Oszacowanie wartości godziwej

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	Stan na 31 grudnia 2008 r.	
		Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	16	31.409	31.409
Krótkoterminowe depozyty bankowe - zabezpieczające	18	5.043	4.989
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	39.323	39.323
Zobowiązania:			
Zabezpieczone kredyty bankowe	22	225.133	223.159
Pożyczki od jednostek powiązanych	22	57.619	52.242
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25	23.414	23.414
Nieujęty zysk			7.297

<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	Stan na 31 grudnia 2007 r.	
		Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	16	64.424	66.176
Krótkoterminowe depozyty bankowe zabezpieczające	18	1.752	1.763
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	71.829	71.829
Zobowiązania:			
Zabezpieczone kredyty bankowe	22	187.575	187.575
Pożyczki od jednostek powiązanych	22	63.269	61.414
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25	10.463	10.463
Nieujęty zysk			3.618

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;
- Krótkoterminowe depozyty bankowe – zabezpieczające; wartość godziwa została określona jako bazowa wartość szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu stopy procentowej oferowanej Grupie dla podobnych instrumentów o podobnym okresie zapadalności.
- Kredyty i pożyczki: wartość godziwa jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu stopy procentowej dla podobnego instrumentu, o podobnym terminie zapadalności, oferowanej przez bank, z którego usług korzysta Grupa.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Stopy procentowe wykorzystywane do oszacowania wartości godziwej

Stopy procentowe wykorzystywane do dyskontowania szacowanych przepływów pieniężnych (denominowanych w złotych) są ustalone przez jednostkę w oparciu o WIBOR na dzień 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2007 r., powiększony o marżę. Stopy procentowe przyjęte przez Grupę prezentuje poniższa tabela:

Stan na 31 grudnia	2008	2007
Pożyczki i kredyty	8.98%	6.78%
Krótkoterminowe depozyty bankowe zabezpieczające	5.00%	4.00%

27. Zobowiązania i należności warunkowe

Zobowiązania warunkowe wynikające z podpisanych umów:

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

<i>w tysiącach złotych</i>		Na dzień 31 grudnia 2008 r.	Na dzień 31 grudnia 2007 r.
Spółka	Projekt		
Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	Gemini I	56.720	-
Ronson Development Structure Sp. z o.o.	Nautica	44.806	-
Ronson Development Home Sp.k.	Gardenia	5.499	-
Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	Constans	16.138	-
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	Imaginarium II	8.050	-
Ronson Development Company Sp. z o.o.	Galileo	601	32.755
Razem		131.814	32.755

Ponadto, zgodnie z warunkami umowy zawartej dnia 3 września 2008 r. z Panem Kerem umowa dotycząca usług doradczych zawarta pomiędzy nim a Spółką oraz umowa o pracę wygasają z końcem marca 2009 r. („Data wygaśnięcia umów”). Z dniem wygaśnięcia umów Panu Kerem przysługiwać będzie premia stanowiąca 0,5% zysku wygenerowanego przez projekty, które są w posiadaniu Spółki na ten dzień. Dotyczy to jednak tylko tych projektów, które zlokalizowane są na działkach z zatwierdzonymi warunkami zagospodarowania lub z ważnym planem zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, Panu Kerem przysługiwać będzie dodatkowa premia odpowiadająca 2,5% zysku przed opodatkowaniem z projektów będących w trakcie realizacji lub, których realizacja będzie zakończona na dzień wygaśnięcia umów. Kwota płatności z tytułu premii będzie proporcjonalna do etapu prac związanych z realizacją projektów (procentowy stopień zaawansowania) na ten dzień.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**27. Zobowiązania i należności warunkowe (c.d.)**

Wartość sprzedaży wynikająca z podpisanych umów jeszcze nierozpoznana w rachunku zysku i strat Spółki:

Należności z tytułu sprzedaży apartamentów w spółkach zależnych, tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych kontraktów z klientami do 31 grudnia 2008 r. i po odliczeniu płatności otrzymanych przed datą bilansową, (które są prezentowane w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako przychody przyszłych okresów), przedstawia tabela poniżej:

<i>w tysiącach złotych</i>		Stan na 31	Stan na 31
Spółka	Projekt	grudnia 2008 r.	grudnia 2007 r.
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	Imaginarium II	23.995	-
Ronson Development Structure Sp. z o.o.	Nautica	17.360	-
Ronson Development Company Sp. z o.o.	Galileo	12.114	17.395
Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	Gemini I	9.497	-
Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	Konstancin	2.389	-
Ronson Development Investment Sp. z o.o.	Meridian	2.232	5.969
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	Imaginarium I	515	5.108
Ronson Development Creation Sp. z o.o.	Mistral	-	3.103
Razem		68.102	31.575

Na dzień 31 grudnia 2008 r. Grupa nie miała zobowiązań warunkowych.

28. Podmioty powiązane**Jednostka dominująca i jednostka dominująca wyższego szczebla**

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

Główne transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczą:

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

Pożyczki otrzymane

W trakcie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. Grupa dokonała spłaty pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych na kwotę 8.447 tysięcy złotych i nie otrzymała jednocześnie żadnych nowych pożyczek od jednostek powiązanych w tym okresie (zob. nota 22).

Obciążenia z ITR Dori

Do 30 września 2007 r., transakcje z ITR Dori dotyczyły kosztów usług doradczych świadczonych na rzecz spółek Grupy, które wyniosły 1.036 tysięcy złotych w trakcie roku zakończony 31 grudnia 2007 r. Poza tym, w trakcie roku zakończony 31 Grudnia 2007 r., Grupa obciążyła ITR Dori z tytułu poniesionych lokalnie kosztów związanych z przygotowaniem pierwszej oferty publicznej Ronson Europe N.V. Group.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**28. Podmioty powiązane (c.d.)****Transakcje z kluczowymi członkami kadry zarządzającej**

Kluczowymi członkami kadry zarządzającej Grupy są:

Shraga Weisman - Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający (od 10 października 2008 r.)

Tomasz Łapiński - Członek Zarządu i Dyrektor Finansowy (od 23 czerwca 2008 r.)

Andrzej Gutowski - Członek Zarządu. Dyrektor Sprzedaży i Marketingu (od 10 października 2008 r.)

David Katz - Członek Zarządu

Karol Pilniewicz - Członek Zarządu (od 10 października 2008 r.)

Amos Weltsch - Członek Zarządu

Byli Członkowie Zarządu:

Ariel Bouskila - Członek Zarządu i Dyrektor Finansowy (do 23 czerwca 2008 r.)

Dror Kerem - Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający (do 10 października 2008 r.)

Karim Habra - Członek Zarządu (do 3 września 2008 r.)

Pożyczki udzielone na rzecz dyrektorów

Na dzień 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2007 r. nie udzielono żadnych pożyczek na rzecz dyrektorów.

Świadczenia na rzecz członków kadry zarządzającej

Z wyjątkiem świadczeń opisanych poniżej w okresie kończącym się 31 grudnia 2008 r. 31 grudnia 2007 r. nie wystąpiły dodatkowe świadczenia na rzecz członków kadry zarządzającej.

Wynagrodzenia kluczowych członków kadry zarządzającej są sklasyfikowane w następujący sposób:

	Wynagrodze nie z tytułu umowy o pracę	Wynagrodze nie za udział w Zarządzie	Pozostałe (bonusy)	Razem
<i>w tysiącach złotych</i>				
Zarząd – 31 grudnia 2008 r.	538	695	812	2.045
Zarząd – 31 grudnia 2007 r.	71	361	-	432

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 złotych (w trakcie 12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2008 r. wartość transakcji wyniosła zero). Sprzedaż została dokonana na warunkach rynkowych, zgodnie z polityką Grupy w zakresie transakcji z jednostkami powiązanymi.

Prawa do akcji / Opcje na akcje**Akcje**

W dniu 24 czerwca 2008 r. Spółka wyemitowała 300.000 nowych akcji o wartości nominalnej 0,02 euro każda dla Pana Dror Kerem, byłego Prezesa Zarządu i byłego Dyrektora Generalnego Spółki. Niniejsze akcje zostały wyemitowane w wartości nominalnej, zgodnie z prawami do akcji, jakie zostały przydzielone Panu Kerem w 2007 r. Następnie akcje zostały przydzielone przez Pana Dror Kerem dla Elgindat Holdings Limited, spółki akcyjnej, której dyrektorem oraz współwłaścicielem jest Pan Dror Kerem.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

28. Podmioty powiązane (c.d.)

Opcje na akcje

W trakcie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. Członkowie Zarządu nie otrzymali prawa do akcji lub opcji na akcje Spółki. Niżej przedstawieni członkowie Zarządu otrzymali przed 31 grudnia 2007 r. prawa do akcji Spółki.

- Pan Dror Kerem otrzymał opcje na nabycie 1,2 milionów akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 euro każda wykonalne po cenie nabycia za jedną akcję równą 5,75 złotych (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 5 listopada 2007 r. - 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. Ponieważ z dniem 10 października 2008 r. Pan Dror Kerem zrezygnował z funkcji Prezesa Zarządu i Dyrektora Zarządzającego i od 31 marca 2009 r. nie będzie sprawował innych funkcji dla Grupy, prawa z 336.000 akcji oraz opcje nabycie pozostałych 864.000 akcji wygasną, oraz
- Pan Andrzej Gutowski otrzymał opcje na nabycie 150.000 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 euro każda wykonalne po cenie nabycia za jedną akcję równą 5,75 złotych, 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 – 5 listopada 2007 r. - do publicznego obrotu, oraz
- Pan Ariel Bouskila otrzymał opcje na nabycie 150.000 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,02 euro każda wykonalne po cenie nabycia za jedną akcję równą 5,75 złotych, 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 - 5 listopada 2007 r. - do publicznego obrotu. Ponieważ Pan Bouskila ustąpił z pełnienia funkcji Członka Zarządu z dniem 23 czerwca 2008 r. oraz opuścił Spółkę z końcem lipca opisane wyżej prawa wygasły.

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 był grunt zlokalizowany w Warszawie, w dzielnicy Mokotów. Brighton Tec zabiegał o zgodę na przeznaczenie gruntu do celów realizacji projektu mieszkalnego, a nie komercyjnego, który był pierwotnie planowany. W dniu 27 września 2007 r. dokonano sprzedaży aktywa za kwotę 43.473 tysięcy złotych (11.500 tysięcy euro) w gotówce, co stanowiło oszacowaną wartość gruntu działki.

29. 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 finansowe instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego czy ryzyka zmiany stóp procentowych Grupy wynikającego z jej działalności oraz źródeł finansowania. Polityka Grupy zabraniała w trakcie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. oraz zakończonych 31 grudnia 2007 r. obrotu instrumentami finansowymi.

Do najważniejszych instrumentów finansowych Grupy należą środki pieniężne, 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.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29. Zarządzanie ryzykiem finansowym (c.d.)

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe definiowane jest jako ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę w sytuacji kiedy kontrahent lub druga strona transakcji nie spełni swoich umownych obowiązków. Do instrumentów finansowych, szczególnie narażonych na ryzyko kredytowe, należą zaliczki na lokale mieszkaniowe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Grupa dokonuje znaczących płatności jako zabezpieczenie wstępnych umów dotyczących zakupu gruntu. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe powstające w związku z płatnościami tego typu poprzez rejestrowanie zaliczkowych spłat zobowiązań w rejestrze hipotecznym dla poszczególnych nieruchomości. Zarząd prowadzi politykę stałego monitorowania ryzyka kredytowego. Grupa nie spodziewa się żadnych zdarzeń, które mogłyby spowodować, że zobowiązania nie zostaną zrealizowane. Wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności (zob. nota 22) odzwierciedla maksymalne narażenie na ryzyko.

Grupa lokuje środki pieniężne i ich ekwiwalenty w instytucjach finansowych o wysokiej wiarygodności finansowej. Zarząd nie posiada informacji o tym, jakoby którykolwiek z kontrahentów nie był w stanie regulować swoich zobowiązań wobec Grupy. Koncentracja ryzyka kredytowego w zakresie należności handlowych jest ograniczona z uwagi na dużą dywersyfikację klientów Grupy. Jakość kredytowa aktywów finansowych może zostać oceniona w odniesieniu do zewnętrznych ratingów kredytowych:

<i>w tysiącach złotych</i>	Stan na 31 grudnia 2008	Stan na 31 grudnia 2007
Rating	r.	r.
AAA	24	40
AA	7.274	66.321
A	24.258	5.468
BBB	7.767	-
Razem środki pieniężne na rachunkach bankowych i krótkoterminowe depozyty bankowe	39.323	71.829

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe będą wpływać na wartość instrumentu finansowego lub przyszłe wyniki Grupy. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest kontrolowanie stopnia narażenia Grupy w ramach przyjętych limitów, przy dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu.

(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 2008 r. należności handlowych wyrażone w walutach obcych były nieistotne. Grupa ponosi także ryzyko walutowe w związku długoterminowymi należnościami z tytułu leasingu wyrażonymi w dolarach amerykańskich. Na dzień 31 grudnia 2008 r. należności z tytułu leasingu wyrażone w dolarach amerykańskich wyniosły 234 tysiące (692 tysiące złotych), a na dzień 31 grudnia 2007 r. 242 tysiące dolarów amerykańskich (590 tysiące złotych).

(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 2008 r. oraz 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 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.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29. Zarządzanie ryzykiem finansowym (c.d.)

Ryzyko rynkowe (c.d.)

Stan na 31 grudnia 2008 r.								
<i>w tysiącach złotych</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	22	6,00%	57.619	-	-	-	57.619	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	0,05%-0,15%	4.364	4.364	-	-	-	-
Krótkoterminowe depozyty bankowe zabezpieczające	18	2%-3%	5.043	2.774	2.269	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Zabezpieczone kredyty bankowe	22	WIBOR + marża banku ^(*)	225.133	13.176	125.409	86.548	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	WIBID - 1%-2%	34.959	34.959	-	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2007 r.								
<i>w tysiącach złotych</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	22	6,00%	63.269	7.792	-	-	55.477	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	0,05%-0,15%	7.273	7.273	-	-	-	-
Krótkoterminowe depozyty bankowe zabezpieczające	18	2%-3%	1.752	1.752	-	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Zabezpieczone kredyty bankowe	22	WIBOR + marża banku ^(*)	187.575	18.622	78.761	90.192	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	WIBID - 1%-2%	64.556	64.556	-	-	-	-

(*)Nieujawnione z powodów handlowych

Na dzień 31 grudnia 2008 r. oszacowano, iż wzrost stóp procentowych o 1% spowodowałby zwiększenie (zmniejszenie) aktywów netto i rachunku wyniku w wartościach przedstawionych w tabeli poniżej. Z analizy przeprowadzanej za okres 12 miesięcy wynika, że pozostałe czynniki pozostały bez zmian.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29. Zarządzanie ryzykiem finansowym (c.d.)

Ryzyko rynkowe (c.d.)

w tysiącach złotych	Stan na 31 grudnia 2008 r.		Stan na 31 grudnia 2007 r.	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Rachunek wyników				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	117	(117)	215	(215)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową *	(753)	753	(547)	547
Razem	(636)	636	(332)	332
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	117	(117)	215	(215)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową *	(753)	753	(547)	547
Razem	(636)	636	(332)	332

(*) Grupa kapitalizuje koszty finansowe związane z kredytami i pożyczkami na produkcji w toku. Koszty te są stopniowo ujmowane w rachunku wyników proporcjonalnie do liczby sprzedanych apartamentów. Z przeprowadzonej analizy wynika, że jedna trzecia powstałych i skapitalizowanych kosztów w badanych okresie jest ujęta w rachunku wyników proporcjonalnie do liczby sprzedanych apartamentów, a pozostała część kosztów jest zaprezentowana w zapasach i będzie ujęta w rachunku wyników przyszłych okresów.

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 wzmoczonej 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.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**29. Zarządzanie ryzykiem finansowym (c.d.)****Ryzyko płynności (c.d.)**

Poniższa tabela przedstawia analizę zobowiązań finansowych Grupy w podziale według rezydualnych terminów wymagalności na dzień bilansowy. Kwoty podane w tabeli są kwotami umownych niezdyktowanych przepływów pieniężnych.

Stan na 31 grudnia 2008 r.				
<i>w tysiącach złotych</i>	Do roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zadłużenie	138.585	86.548	57.619	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	23.832	-	-	-
Razem	162.417	86.548	57.619	-

Stan na 31 grudnia 2007 r.				
<i>w tysiącach złotych</i>	Do roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zadłużenie	105.175	90.192	55.477	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10.463	-	-	-
Razem	115.638	90.192	55.477	-

30. Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy w zakresie zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności w celu zapewnienia zwrotu na kapitale dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron 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, 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 powiększony o zadłużenie netto finansujące aktywa operacyjne.

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

30. Zarządzanie kapitałem (c.d.)

Wskaźnik zadłużenia i wskaźnik dźwigni finansowej na dzień 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2007 r. przedstawiono poniżej:

Stan na 31 grudnia	2008	2007
<i>w tysiącach złotych</i>		
Zadłużenie, włączając część krótkoterminową	282.752	250.844
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(39.323)	(71.829)
Zadłużenie netto	243.429	179.015
Kapitał własny	289.483	271.973
Całkowity kapitał zaangażowany	532.912	450.988
Wskaźnik dźwigni finansowej	84,1%	65,8%
Wskaźnik zadłużenia	45,7%	39,7%

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

Rachunek zysków i strat

Za rok zakończony 31 grudnia		2008	2007
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży		2.561	4
Koszty ogólnego zarządu i administracji	3	(5.103)	(1.232)
Strata na działalności operacyjnej		(2.542)	(1.228)
Przychody finansowe	4	3.812	524
Koszty finansowe	4	(868)	(423)
Zysk netto z działalności finansowej		2.944	101
Zysk brutto		402	(1.127)
Podatek dochodowy	5	-	-
Zysk przed wynikiem jednostek podporządkowanych		402	(1.127)
Zysk netto jednostek podporządkowanych	8	14.739	40.256
Zysk netto		15.141	39.129

Noty zaprezentowane na stronach 85 do 88 stanowią integralną część sprawozdania finansowego

Bilans

Stan na 31 grudnia		2008	2007
<i>W tysiącach polskich złotych</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Udziały w jednostkach zależnych	8	249.260	187.490
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	9	53.068	55.900
Razem aktywa trwałe		302.328	243.390
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		146	463
Należności od jednostek zależnych		2.551	4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		703	44.809
Razem aktywa obrotowe		3.400	45.276
Razem aktywa		305.728	288.666
Pasywa			
Kapitał własny	10		
Kapitał zakładowy		16.953	16.933
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej		215.105	215.105
Zyski zatrzymane		57.425	39.935
Razem kapitał własny		289.483	271.973
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych	11	15.192	14.353
Razem zobowiązania długoterminowe		15.192	14.353
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		1.053	1.457
Zobowiązania wobec jednostek zależnych		-	883
Razem zobowiązania krótkoterminowe		1.053	2.340
Razem kapitał własny i zobowiązania		305.728	288.666

Noty zaprezentowane na stronach 85 do 88 stanowią integralną część sprawozdania finansowego

Zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres zakończony 31 grudnia 2008r. i 31 grudnia 2007r.:

<i>W tysiącach złotych</i>	<u>Kapitał zakładowy</u>	<u>Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</u>	<u>Zyski zatrzymane</u>	<u>Razem</u>
Stan na początek okresu	-	-	-	-
Zysk netto za 2007 r.	-	-	39.129	39.129
Aktywa i pasywa netto wniesione aportem 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 (nota 12)	-	-	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	16.933	215.105	39.935	271.973
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2008r.	-	-	15.141	15.141
Emisja nowych akcji ⁽⁵⁾	20	-	-	20
Płatność w formie akcji (nota 12)	-	-	2.349	2.349
Stan na dzień 31 grudnia 2008	16.953	215.105	57.425	289.483

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

Po utworzeniu Spółki jedyny akcjonariusz 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 złotych, 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. Kapitału pożyczki wniesionej do Spółki, powiększony o odsetki naliczone na dzień 29 czerwca 2007 r., wyniósł 13.932 tysiące złotych.

(2) W dniu 27 września 2007 r. Spółka wyemitowała 11.890 akcji o wartości nominalnej 1 euro 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 euro 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 złotych.

(3) Wyłączenie Brighton Tec z konsolidacji:

Pierwotnie spółka Brighton Tec posiadała grunt przy ulicy Kłobuckiej na warszawskim Mokotowie. W dniu 26 września 2007 r. nieruchomości została sprzedana spółce Landscape – jednostce zależnej w całości należącej do Spółki; po czym Grupa zaprzestała konsolidowania Brighton Tec (więcej informacji patrz nota 1 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

(4) 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 złotych każda. Z uzyskanych wpływów Grupa potrąciła sumę 11.814 tysięcy złotych, 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.

(5) W dniu 24 czerwca 2008 r. Spółka wyemitowała 300.000 nowych akcji o wartości nominalnej 0,02 euro każda dla Pana Dror Kerem, byłego Prezesa Zarządu i byłego Dyrektora Generalnego Spółki. Niniejsze akcje zostały wyemitowane w wartości nominalnej w kwocie całkowitej 6 tysięcy euro (20 tysięcy złotych), zgodnie z prawami do akcji, jakie zostały przydzielone Panu Kerem w 2007 r.

Noty zaprezentowane na stronach 85 do 88 stanowią integralną część sprawozdania finansowego

Rachunek przepływów środków pieniężnych

Za rok zakończony 31 grudnia		2008	2007
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk netto za okres		15.141	39.129
<i>Uzgodnienie zysku netto ze sprzedaży do przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej:</i>			
Koszty/(przychody) finansowe netto	4	(2.944)	(101)
Zysk netto jednostek podporządkowanych	8	(14.739)	(40.256)
Płatność w formie akcji		2.349	806
		(193)	(422)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		317	(463)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) należności od jednostek zależnych		(2.547)	(4)
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		(404)	1.457
Zwiększenie/(zmniejszenie) zobowiązań wobec jednostek zależnych		(883)	883
		(3.710)	1.451
Odsetki otrzymane		627	522
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(3.083)	1.973
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	9	(14.312)	(55.900)
Spłaty pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	9	20.300	-
Inwestycje w jednostki zależne	8	(47.031)	(43.700)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(41.043)	(99.600)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Przychody z emisji akcji		20	154.250
Koszty bezpośrednie emisji akcji		-	(11.814)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		20	142.436
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(44.106)	44.809
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		44.809	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia		703	44.809

Noty zaprezentowane na stronach 85 do 88 stanowią integralną część sprawozdania finansowego

Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

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

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od 5 listopada 2007. Na dzień 31 grudnia 2008, 64,2% 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 17,4% wyemitowanych akcji znajdowało się w posiadaniu akcjonariuszy indywidualnych.

Spółka posiada (bezpośrednio i pośrednio) 43 spółki polskie, które zajmują się budową i sprzedażą mieszkań, głównie apartamentów, w budynkach wielorodzinnych indywidualnym klientom w Polsce oraz wynajmem nieruchomości jednostkom trzecim.

2. Znaczące zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości oraz metody wyceny 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). Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Holandii (“Dutch GAAP”) oraz zgodnie z 9 częścią Drugiej Księgi Holenderskiego Kodeksu Cywilnego, podczas gdy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz standardami rachunkowości obowiązującymi w Holandii, o których mowa w Nocie 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. Koszty ogólnego zarządu

Za rok zakończony 31 grudnia	2008	2007
<i>W tysiącach złotych</i>		
Usługi obce	1.459	359
Płatności w formie akcji	2.349	806
Wynagrodzenia (nota 7)	1.281	47
Inne	14	20
Razem	5.103	1.232

4. Przychody i koszty finansowe netto

Za rok zakończony 31 grudnia	2008	2007
<i>W tysiącach złotych</i>		
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	3.156	-
Odsetki od lokat bankowych	547	505
Dodatnie różnica kursowe	109	19
Przychody finansowe	3,812	524
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych	(839)	(421)
Opłaty i prowizje	(29)	(2)
Koszty finansowe	(868)	(423)
Przychody finansowe netto	2.944	101

Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego

5. Podatek dochodowy

Ze względu na fakt wygenerowania straty podatkowej za rok zakończony 31 grudnia 2008 Spółka nie wykazała obciążenia z tytułu podatku bieżącego, zostanie ona rozliczona z przyszłych lat. Realizacja aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest uzależniona od możliwości osiągnięcia przez Spółkę odpowiedniej wysokości zysku podatkowego w okresie rozliczenia aktywów z tytułu podatku odroczonego. W oparciu o dostępne informacje, nie jest prawdopodobne, że realizacja aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest możliwa, w związku, z czym całkowita kwota aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego została objęta korektą wyceny. Łączne straty podatkowe do przeniesienia na lata następne na dzień 31 grudnia 2008 r. oszacowano na 3.775 tysiące euro (2007: 3.087 tysiące euro).

6. Pracownicy

Spółka zarówno w ciągu roku zakończony 31 grudnia 2008 r. jak i 31 grudnia 2007 r. nie zatrudniała żadnego pracownika.

7. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki składa się z 6 członków (2007: 5 członków). Członkom Zarządu przysługiwało w 2008 roku wynagrodzenie w łącznej kwocie 2.045 tysięcy złotych (2007: 432 tysięcy złotych) i zostało ono wypłacone przez Spółkę i spółki zależne.

Rada Nadzorcza Spółki składa się z 5 członków (2007: 4 Członków). Członkowie ci są uprawnieni do wynagrodzenia rocznego w wysokości 8.900 tysięcy euro oraz wynagrodzenia w wysokości 1.500 tysięcy euro za udział w każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej (750 euro w przypadku uczestnictwa telefonicznego). Dwóch Członków Rady Nadzorczej zrzekło się wynagrodzenia za 2008 r. Łączna kwota wynagrodzeń należnych Członkom Rady Nadzorczej w 2008 roku wyniosła 203 tysiące złotych (49 tysięcy euro); 2007: 32 tysiące złotych (8 tysięcy euro).

8. Inwestycje w jednostki zależne

Jednostki zależne Spółki są wyceniane według metody praw własności.

Zmiany w wartości udziałów w jednostkach zależnych:

Za okres zakończony 31 grudnia	2008	2007
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek okresu	187.490	-
Aporty wniesione przez akcjonariuszy (*)	-	103.534
Inwestycje w jednostki zależne	47.031	43.700
Zysk netto jednostek zależnych	14.739	40.256
Stan na koniec okresu	249.260	187.490

(*) więcej informacji w Zestawieniu zmian w kapitale własnym, punkt 1,2 i 3.

Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego

9. Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Zmiany za okres zakończony 31 grudnia	2008	2007
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek okresu	55,900	-
Pożyczki udzielone w ciągu roku	14,312	55,900
Splaty pożyczek w ciągu roku	(20,300)	-
Odsetki naliczone	3,156	-
Stan na koniec okresu	53,068	55,900

Pożyczki są wymagalne w okresie pięciu lat od momentu ich udzielenia, a ich oprocentowanie wynosi 6%. Kapitał oraz naliczone odsetki są wymagalne w momencie jej spłaty. Pożyczkobiorca może dokonywać wcześniejszych spłat w dowolnym czasie, jednak dopiero po upływie roku od momentu podpisania umowy.

10. Kapitał zakładowy

Całkowity kapitał akcyjny Spółki składał się z 800.000.000 akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,02 euro każda. Liczba wyemitowanych akcji zwykłych na 31 grudnia 2008 r. wyniosła 226.966.666 (na 31 grudnia 2007 r.: 226.666.666 akcji). Szczegóły dotyczące akcji wyemitowanych w 2008 i 2007 r. zostały przedstawione w Nocie 19 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

11. Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych

Za okres zakończony 31 grudnia	2008	2007
<i>W tysiącach złotych</i>		
Stan na początek okresu	14.353	-
Aporty wniesione przez akcjonariuszy (*)	-	13.932
Odsetki naliczone	839	421
Stan na koniec okresu	15.192	14.353

(*)W dniu 31 października 2006 r. Ronson Development Residential Sp. z o.o. udzieliła spółce Jerusalem Finance Company B.V. („JFC”) niezabezpieczonej pożyczki w kwocie 13.399 tysięcy złotych. JFC jest spółką w całości będącą własnością ITR Dori oraz finansującą wszystkie spółki Grupy. Pożyczka jest wymagalna w dniu 31 października 2011 r. i jej oprocentowanie wynosi 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 złotych zostały przeniesione do Spółki (zob. zestawienie zmian w kapitale własnym Spółki - punkt 1).

Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego

12. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

Informacja o umowach i ich wartości jest załączona poniżej *:

Za rok zakończony 31 grudnia	2008	2007
<i>W tysiącach złotych</i>		
Wynagrodzenie z tytułu badania sprawozdania finansowego (1)	1.191	630
Wynagrodzenie z tytułu pozostałych usług (2)	-	2.052
Razem wynagrodzenie biegłego rewidenta	1.191	2.682

(1) Wynagrodzenie z tytułu badania sprawozdania finansowego obejmuje wynagrodzenie dla jednostek KPMG za świadczenie profesjonalnych usług badania i przeglądu jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki oraz jednostek zależnych w danym roku.

(2) Wynagrodzenie obejmuje wynagrodzenie biegłego rewidenta za pozostałe usługi świadczone w 2008 i 2007 roku. Usługi świadczone w 2007 roku związane były głównie z wprowadzeniem akcji Spółki do pierwszej oferty publicznej w październiku 2007 roku.

* nie obejmuje wartości umów z tytułu doradztwa podatkowego.

Zarząd Spółki

Shraga Weisman
Prezes Zarządu

Dyrektor A

Tomasz Łapiński
Dyrektor Finansowy

Dyrektor A

Andrzej Gutowski
Dyrektor d/s Sprzedaży i
Marketingu
Dyrektor A

Amos Weltsch
Dyrektor B

David Catz
Dyrektor B

Karol Pilniewicz
Dyrektor B

Rada Nadzorcza

Uri Dori

Thierry Leleu

Mark Segall

Yair Shilhav

Reuven Sharoni

Rotterdam, 11 marca 2009 roku

Zasady podziału zysku określone w Statucie Spółki

Zgodnie z artykułem 30 Statutu Spółki:

- 1) Zarząd, za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej określi kwotę zysku netto, która powinna być przeznaczona na zasilenie kapitału zapasowego. 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 rocznego 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 kapitału zapasowego, którego utworzenie nie jest wymagane z mocy prawa, z należyтым uwzględnieniem postanowień punktu 2 oraz na wniosek Zarządu, który został zatwierdzony uprzednio przez Radę Nadzorczą;
- 6) W przypadku wypłat dywidendy dokonywanych poza granicami Holandii, wypłaty gotówkowe z tytułu 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 regularnym rynku. Jeżeli taka waluta będzie inna od waluty przyjętej ustawowo w Holandii, kwota zostanie obliczona według kursu wymiany ustalonego przez Zarząd na koniec dnia poprzedzającego dzień podjęcia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały o wypłacie dywidendy zgodnie z punktem 1. 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 euro w jednym lub kilku miejscach w Holandii. W takim przypadku nie będą miały zastosowania postanowienia zawarte w pierwszym zdaniu niniejszego punktu;
- 7) Walne Zgromadzenie może na wniosek Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą przyjąć uchwałę o wypłacie dywidendy lub dokonaniu wypłat z kapitału rezerwowego, którego utworzenie nie jest wymagane z mocy prawa, w całości lub częściowo, w formie udziału z kapitale zapasowym Spółki;
- 8) Roszczenie akcjonariusza o wypłatę dywidendy ulega przedawnieniu po upływie pięciu lat;
- 9) Do obliczenia kwoty wypłaty z zysku nie uwzględnia się akcji własnych w posiadaniu spółki.

Proponowany podział zysku

Zarząd proponuje przeznaczyć zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku w wysokości 15.141 tysięcy złotych na powiększenie zysków z lat ubiegłych. Niniejsza propozycja została uwzględniona w bilansie Spółki sporządzonym na dzień 31 grudnia 2008 roku.

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Opinia niezależnego biegłego rewidenta została zaprezentowana na stronach 32 i 33.