



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Ronson Development SE

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nasza opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Ronson Development SE („Jednostka dominująca”) i jej spółek zależnych (razem „Grupa”) na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Przedmiot naszego badania

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

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2024 r.;

oraz sporządzone za rok obrotowy zakończony tego dnia:

- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, oraz
- informację dodatkową do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierającą informację o istotnych politykach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego („KSB”), a także stosownie do postanowień ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” („Kodeks etyki”), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do

naszego badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie



- Istotność ogólna przyjęta do badania została określona na poziomie 11,5 mln zł, co stanowi 0,9% sumy aktywów Grupy.
- Przeprowadziliśmy badanie Jednostki dominującej oraz przeprowadziliśmy czynności rewizyjne dla wybranych pozycji ze sprawozdań finansowych określonych spółek zależnych w Polsce.
- Zakres naszego badania pokrył 100% przychodów Grupy oraz 100% sumy aktywów wszystkich skonsolidowanych spółek Grupy przed włączeniami konsolidacyjnymi.
- Moment ujmowania przychodów

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

Istotność

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

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

Ogólna istotność	11,5 mln zł.
Podstawa ustalenia	0,9% sumy aktywów Grupy
Uzasadnienie przyjętej podstawy	Przyjęliśmy sumę wszystkich aktywów Grupy jako podstawę określenia istotności, ponieważ wartość aktywów jest, naszym zdaniem, wskaźnikiem powszechnie używanym do oceny działalności Grupy przez użytkowników sprawozdań finansowych. Istotność przyjęliśmy na poziomie 0,9%, ponieważ na podstawie naszego profesjonalnego osądu mieści się on w zakresie akceptowalnych progów ilościowych istotności.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
Moment ujmowania przychodów Przychody uzyskiwane ze sprzedaży inwestycji mieszkaniowych za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. wyniosły 387,7 mln zł (za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.: 395,5 mln zł), co stanowiło 100% przychodów Grupy za ten okres. Przychody ze sprzedaży są jedną z kluczowych wielkości świadczącą o rezultatach działalności operacyjnej Grupy, a ustalenie sposobu ich rozpoznawania często wymaga dokonywania osądu. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia w wyniku przekazania kontroli nad przyrzeczoną nieruchomością klientowi oraz ustala, że przekazanie kontroli nad danym składnikiem aktywów następuje w momencie fizycznego przekazania nieruchomości klientowi przy założeniu, że uzyskanie płatności jest pewne. Zdaniem kierownictwa, kontrolę uznaje się za przeniesioną na kupującego w momencie, gdy protokół odbioru potwierdzający przekazanie nieruchomości został podpisany przez kupującego i przedstawiciela Grupy oraz całkowita kwota wynikająca z umowy sprzedaży została zapłacona przez kupującego. Z uwagi na kluczowe znaczenie powyższej kwestii dla prawidłowości ujmowania przychodów Grupy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, uznaliśmy kwestię ustalenia polityki rachunkowości dla rozpoznania przychodów, w tym w szczególności	Nasze procedury badania obejmowały w szczególności: a) ocenę zgodności przyjętych polityk rachunkowości w zakresie ujmowania przychodów z wymogami zawartymi w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”; b) zrozumienie i ocenę procesu ujmowania przychodów oraz zastosowania wytycznych MSSF 15; c) identyfikację i ocenę mechanizmów kontrolnych w tym obszarze; d) przeprowadzenie testów wiarygodności mających na celu sprawdzenie przyporządkowania przychodów ze sprzedaży do prawidłowych okresów sprawozdawczych w odniesieniu do spełnienia kryterium przeniesienia kontroli, w szczególności testy dokumentów obejmujące, na wybranej losowo próbie, uzgodnienia do dokumentacji źródłowej (przede wszystkim do umów deweloperskich, protokołów odbioru, aktów notarialnych, faktur sprzedaży oraz wyciągów bankowych); e) przeprowadzenie testów analitycznych polegających na analizie między innymi marży brutto w celu weryfikacji kompletności kosztów i przychodów ujętych w okresie;

momentu ujęcia przychodów, za kluczową sprawę badania.

Polityki rachunkowości i ujawnienia dotyczące ujmowania, wyceny i struktury przychodów zostały opisane w Informacjach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocy 3 (b) oraz w nocy 5 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

f) ocenę poprawności i kompletności ujawnień dotyczących przychodów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”). Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może

dotyczyć zмовы, фальшэрства, целовых помінь, wprowadzenia w бляд lub obejсcia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- planujemy i przeprowadzamy badanie grupy w celu uzyskania wystarczających odpowiednich dowodów badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub jednostek biznesowych wewnątrz Grupy jako podstawy do wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przegląd pracy wykonanej na potrzeby badania grupy i jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

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

Spośród spraw komunikowanych Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ujawnienia na ich temat lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być komunikowana w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści dla interesu publicznego takiego ujawnienia.

Inne informacje

Inne informacje

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki oraz Grupy kapitałowej Ronson Development SE, w której Jednostką dominującą jest Ronson Development SE za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Łączne Sprawozdanie z działalności”) (razem „Inne informacje”).

Inne informacje nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Łącznego Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Łączne sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Łącznego Sprawozdania z działalności.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem wynikającym z KSB jest przeczytanie Łącznego Sprawozdania z działalności, i czyniąc to, rozważenie czy są one istotnie niespójne z jednostkowym sprawozdaniem finansowym i ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania lub w inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone. Jeżeli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Łącznego Sprawozdania z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Łączne sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz jednostkowym sprawozdaniu finansowym oraz wydanie oświadczenia, czy w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdzono istotne zniekształcenia w Łącznym sprawozdaniu z działalności oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Oświadczenie na temat Łącznego Sprawozdania z działalności

Oświadczamy, że w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Łącznym sprawozdaniu z działalności oraz pozostałych Innych informacjach istotnych zniekształceń.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident

Numer w rejestrze: 90091

Warszawa, 12 marca 2025 r.