

Ronson Europe N.V.

Skonsolidowany raport kwartalny

za okres dwunastu i trzech miesięcy kończący się

31 grudnia 2007 roku

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem skonsolidowanego raportu kwartalnego, sporządzonego w języku angielskim. W niniejszym tłumaczeniu określone terminy zostały przetłumaczone z języka angielskiego na język polski w takim stopniu, w jakim to było możliwe. W razie rozbieżności w interpretacji odnośnie do terminologii wiążąca jest wersja angielska.

Spis treści

	Strona
Sprawozdanie Zarządu	1
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu i trzech miesięcy kończący się 31 grudnia 2007	
Skrócony skonsolidowany bilans	17
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat	18
Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	19
Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	20
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Ogólne informacje

Wstęp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 24 października 2007 r. Spółka zakończyła pierwszą ofertę publiczną swoich akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, sprzedając 26,6 milionów nowych akcji po cenie 5,75 PLN każda, podczas gdy ITR Dori sprzedała 13,7 miliona istniejących akcji po cenie 5,75 PLN każda.

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

Łączne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Ronson sporządzone na dzień i za okres trzech miesięcy oraz odpowiednio rok kończący się 31 grudnia 2006 r. ujęte dla celów porównawczych, zostały sporządzone poprzez zagregowanie jednostkowych sprawozdań finansowych poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy z uwzględnieniem kapitałów mniejszości w poszczególnych spółkach Grupy. Skrócone łączne sprawozdania finansowe Grupy Ronson zostały ujęte od dnia 1 stycznia 2006 r., co odzwierciedla fakt, iż kontrola ze strony Grupy i ich właścicieli występowała efektywnie od dnia 1 stycznia 2006 r. Wszystkie salda oraz transakcje pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład Grupy na dzień i za okres odpowiednio trzech miesięcy oraz rok kończący się 31 grudnia 2006 r. zostały wyeliminowane w procesie konsolidacji. Zgodnie z informacją zawartą powyżej, ITR Dori zakończyła proces nabycia 100% udziałów w Grupie Ronson w dniu 19 stycznia 2006 r. Łączny bilans Grupy Ronson na dzień 31 grudnia 2006 r. oraz na dzień 30 września 2006 r. obejmuje zagregowane dane z bilansów poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy po uwzględnieniu kapitałów mniejszości w poszczególnych spółkach Grupy.

Istotne zdarzenia w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r.

Zestawienie wyników z realizacji poszczególnych projektów

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

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

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

Meridian

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

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

Mistral

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

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

Pegaz II

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

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

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

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

Spółka	Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia w m2	Data końcowego Aktu Notarialnego	Cena nabycia PLN (tysiące)
Ronson Development Providence Sp. z o.o.	Falenty	Warszawa	103.676	20/12/2007	24.500
Ronson Development Capital Sp. z o.o.	Eclipse	Poznań	15.449	13/12/2007	36.000
Ronson Development Community Sp. k.	Mozart	Szczecin	30.283	03/12/2007	24.000
Ronson Development South Sp. z o.o.	Matisse II	Wrocław	6.965	30/10/2007	5.920
Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	Picasso	Wrocław	8.121	01/10/2007	18.678
Ronson Development Landscape Sp. k.	Kłobucka	Warszawa	21.010	26/09/2007	43.473
Ronson Development Conception Sp. z o.o.	Goya	Wrocław	14.039	20/09/2007	23.164
Ronson Development Continental Sp. z o.o.	Chopin	Szczecin	92.000	06/09/2007	20.240
Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	Renaissance	Warszawa	21.629	08/08/2007	14.758
Ronson Development Universal Sp. z o.o.	Vivaldi	Szczecin	39.600	02/08/2007	6.930
Ronson Development Properties Sp. z o.o.	Imaginarium II	Warszawa	12.743	09/07/2007	17.000
Ronson Development Apartments Sp. z o.o.	Tulce	Poznań	39.604	07/05/2007	6.574
Ronson Development Village Sp. z o.o.	Sadków	Wrocław	44.700	15/03/2007	2.235
Razem			449.819		243.472

B. Zaliczki na zakup gruntu

Spółka zawarła trzy przedwstępne umowy zakupu gruntów pod następujące inwestycje:

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

Aurora

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

Newton

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

Łomianki

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

Informacje finansowe

Skrócone niezbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31 grudnia 2007 r. zostało sporządzone przez Zarząd zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") w wersji zatwierdzonej przez Unię Europejską, zgodnie z polityką rachunkowości zastosowaną w łącznym sprawozdaniu finansowym za 2006 rok zawartym w prospekcie emisyjnym Spółki z dnia 10 października 2007 r.

Analiza wyniku finansowego

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

	Rok kończący się	
	31 grudnia	
	2007	2006 ⁽¹⁾
	PLN (tysiące, z wyjątkiem danych na jedną akcję)	
Przychody	129.588	56.176
Koszt własny sprzedaży	(69.851)	(32.609)
Zysk brutto na sprzedaży	59.737	23.567
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	21.754
Koszty ogólnego zarządu	(9.409)	(6.641)
Zysk na działalności operacyjnej	50.328	38.680
Przychody finansowe	1.321	1.424
Koszty finansowe	(1.156)	(1.284)
Wynik operacji finansowych netto	165	140
Zysk przed opodatkowaniem	50.493	38.820
Podatek dochodowy	(10.217)	(6.902)
Zysk netto przed podziałem dla akcjonariuszy mniejszościowych	40.276	31.918
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych	1.373	21
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	38.903	31.897
Zysk netto na jedną akcję zwykłą o wartości nominalnej (0,02 EUR) (podstawowy i rozwodniony)	0.39	-

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

Przychody

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

Koszt własny sprzedaży

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

Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

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

Koszty ogólnego zarządu

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

Zysk z działalności operacyjnej

W wyniku czynników przedstawionych powyżej zysk na działalności operacyjnej wzrósł o 7,0 milionów PLN z 31,9 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2006 r. do 38,9 milionów PLN w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r.

Wynik operacji finansowych netto

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

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

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

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

Zysk netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych

Zysk netto przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych za okres od 1 stycznia 2007 r. do 27 września 2007 r. (1,4 milionów PLN) obejmował udział akcjonariuszy mniejszościowych (20,9%) w zysku spółek, które nie stanowią w 100% własności Spółki.

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

Analiza wybranych pozycji skonsolidowanego bilansu

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym

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

Zapasy lokali mieszkalnych

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

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

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

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

Przychody przyszłych okresów

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

Analiza przepływów pieniężnych

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

Poniższa tabela przedstawia skonsolidowane przepływy pieniężne:

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

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

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

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

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

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

Wybrane dane finansowe

PLN/EUR	Kurs PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs najniższy	Kurs najwyższy	Kurs na koniec roku
2007 (12 miesięcy)	3.7845	3.9385	3.5699	3.5820
2006 (12 miesięcy)	3.8959	4.1065	3.7565	3.8312

Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")

Wybrane dane finansowe

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

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

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

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

Prognozy na rok 2008

A. Projekty zakończone

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

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

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

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

Meridian

Inwestycja mieszkaniowa Meridian została zakończona w październiku 2007 roku. Inwestycja mieszkaniowa Meridian obejmuje trzy siedmio- i dziewięciopiętrowe budynki, w których znajduje się 206 mieszkań i siedem lokali handlowych.

W ciągu roku kończącego się 31 grudnia 2007 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 157 lokali mieszkalnych (uwzględniając sprzedaż miejsc postojowych i komórek lokatorskich) oraz 6 lokali handlowych. Spółka planuje sprzedaż i oddanie pozostałych 49 mieszkań (uwzględniając miejsca postojowe i komórki lokatorskie) i jedyny pozostający lokal handlowy, w ciągu 2008 roku.

Mistral

Projekt Mistral został zakończony w grudniu 2007 r. Inwestycja mieszkaniowa Mistral obejmuje cztery dwupiętrowe wolnostojące domy mieszkalne, w których znajduje się od 10 do 17 mieszkań; ogólna liczba mieszkań wynosi 54.

W ciągu roku kończącego się 31 grudnia 2007 r. Grupa zrealizowała przychody ze sprzedaży 40 mieszkań (uwzględniając sprzedaż miejsc postojowych i komórek lokatorskich). Spółka planuje sprzedaż i oddanie pozostałych 14 mieszkań (uwzględniając miejsca postojowe i komórki lokatorskie) w ciągu 2008 roku.

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

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

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

Imaginarium

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

Galileo

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

Konstancin

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia**Główni akcjonariusze**

Według najlepszej wiedzy Spółki na dzień opublikowania (26 lutego 2008 r.) niniejszego skróconego raportu w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r., niżej wymienieni akcjonariusze posiadali, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Akcje

	Na dzień 26 lutego 2008r. Liczba akcji / udział %	Wzrost (spadek) liczby akcji	Na dzień 31 grudnia 2007r. Liczba akcji / udział %	Wzrost (spadek) liczby akcji	Na dzień 30 września 2007r. Liczba akcji / udział %
I.T.R Dori B.V.	144.422.004 / 63,7%	-	144.422.004 / 63,7%	142.616.667	2.250.000 / 79,1%
GE Real Estate CE Residential B.V	41.800.000 / 18,4%	-	41.800.000 / 18,4%	41.205.500	594.500 / 20,9%

Zmiany w posiadaniu akcji Spółki oraz praw do akcji przez członków Zarządu w roku kończącym się 31 grudnia 2007 roku oraz do dnia opublikowania niniejszego raportu

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

Akcje

Za wyjątkiem sytuacji, o której mowa poniżej, Członkowie Zarządu nie byli w posiadaniu, ani nie otrzymali żadnych akcji Spółki w okresie od 31 grudnia 2006 r. do 26 lutego 2008 r.

Prawa do akcji / Opcje na akcje

Niżej przedstawieni członkowie Zarządu otrzymali w okresie od 31 grudnia 2006 r. do 26 lutego 2008 r. prawa do akcji Spółki:

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

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

Członkowie Rady Nadzorczej nie byli w posiadaniu żadnych akcji, ani praw do akcji Spółki w okresie od 31 grudnia 2006 r. do 26 lutego 2008 r.

Ochrona i zwolnienie z odpowiedzialności członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Statut Spółki zapewnia ochronę i zwalnia z odpowiedzialności wszystkich dyrektorów (artykuł 42). Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu zostaną zwrócone (i) wszystkie uzasadnione koszty ochrony przed roszczeniami związanymi z działaniem albo zaniechaniem działania w czasie wykonywania swoich obowiązków, (ii) koszty odszkodowań lub grzywien zapłaconych przez te osoby związane z działaniem albo zaniechaniem działania w czasie wykonywania swoich obowiązków, oraz (iii) inne uzasadnione koszty związane z prowadzeniem postępowania prawnego, w którym te osoby są zaangażowane jako obecni lub byli dyrektorzy Spółki. Ochrona nie zostanie udzielona, jeżeli działanie lub zaniechanie działania zostanie uznane prawomocnym wyrokiem

za umyślne lub rażące zaniedbanie. Uchwały w przedmiocie przyznania ochrony i zabezpieczenia należy wykazać w sprawozdaniu finansowym Spółki. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego będzie równoznaczne z zatwierdzeniem (i w razie konieczności ratyfikacją) takich uchwał, o ile Walne Zgromadzenie nie postanowi inaczej.

Pozostałe informacje

Na dzień 31 grudnia 2007 r. Spółka nie udzieliła żadnych poręczeń spłaty kredytów.

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

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

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

W imieniu Zarządu

Dror Kerem
Prezes Zarządu
Dyrektor Generalny

Ariel Bouskila
Członek Zarządu
Dyrektor Finansowy

Rotterdam, 26 lutego 2008 roku

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dwunastu i trzech miesięcy kończący się 31 grudnia 2007 roku**

TŁUMACZENIE

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

	31 grudnia 2007	30 września 2007	31 grudnia 2006 ⁽¹⁾	30 września 2006 ⁽¹⁾
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	(Niezbadane)	Skorygowany ⁽²⁾ (Niezbadane)	(Zbadane)	(Niezbadane)
Aktywa				
Rzeczowe aktywa trwałe	741	747	315	292
Wartości niematerialne	66	97	169	78
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	44.300	29.500
Długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego	590	628	729	767
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	-	-	13.533	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1.348	1.471	2.750	1.261
Aktywa trwałe razem	2.745	2.943	61.796	31.898
Zapasy lokali mieszkalnych	457.774	368.086	182.920	131.382
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	66.176	96.246	21.695	13.078
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	71.829	38.565	39.120	47.429
Aktywa obrotowe razem	595.779	502.897	243.735	191.889
Aktywa razem	598.524	505.840	305.531	223.787
Pasywa				
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	271.973	96.285	106.036	22.301
Kapitały mniejszości	-	-	18.711	-
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	145.669	225.391	94.057	139.848
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	9.749	2.245	8.763	8.252
Zobowiązania długoterminowe razem	155.418	227.636	102.820	148.100
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	105.175	55.885	10.085	998
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9.352	22.349	13.392	10.737
Zobowiązania z tytułu podatków	1.198	543	2.832	199
Rezerwy	501	501	501	501
Przychody przyszłych okresów	54.907	102.641	51.154	40.951
Zobowiązania krótkoterminowe razem	171.133	181.919	77.964	53.386
Pasywa razem	598.524	505.840	305.531	223.787

⁽¹⁾ Informacja odnośnie ujęcia łącznych danych porównawczych – zob. nota 1⁽²⁾ Uwzględniając zmiany opisane w nocie 4.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dwunastu i trzech miesięcy kończący się 31 grudnia 2007 roku**

TŁUMACZENIE

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Okres 12 miesiący kończący się 31 grudnia 2007	Okres 3 miesiący kończące się 31 grudnia 2007	Okres 12 miesiący kończący się 31 grudnia 2006	Okres 3 miesiący kończący się 31 grudnia 2006
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN) za wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji</i>	(Niezbadane)	(Niezbadane)	(Zbadane)	(Niezbadane)
Przychody	129.588	88.819	56.176	15.501
Koszt własny sprzedaży	(69.851)	(46.095)	(32.609)	(11.539)
Zysk brutto na sprzedaży	59.737	42.724	23.567	3.962
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-	21.754	14.800
Koszty ogólnego zarządu	(9.409)	(2.094)	(6.641)	(1.203)
Zysk na działalności operacyjnej	50.328	40.630	38.680	17.559
Przychody finansowe	1.321	548	1.424	35
Koszty finansowe	(1.156)	(284)	(1.284)	(45)
Wynik operacji finansowych netto	165	264	140	(10)
Zysk przed opodatkowaniem	50.493	40.894	38.820	17.549
Podatek dochodowy	(10.217)	(7.827)	(6.902)	(2.526)
Zysk netto przed podziałem dla akcjonariuszy mniejszościowych	40.276	33.067	31.918	15.023
W tym przypadający na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej	38.903	33.067	31.897	15.002
Akcjonariuszy mniejszościowych	1.373	-	21	21
Zysk netto po podziale dla akcjonariuszy mniejszościowych	40.276	33.067	31.918	15.023
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	100.265.099	198.280.199	-	-
Średnia ważona liczba akcji rozwodnionych	101.078.143	199.906.286	-	-
Zysk na jedną akcję zwykłą o wartości nominalnej (0,02 EUR) każda (podstawowy i rozwidniony)	0,39	0,16	-	-

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

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE
WŁASNYM**

<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>	Rok kończący się 31 grudnia 2007 r. (Niebadane)	Okres 3 miesięcy kończący się 31 grudnia 2007 r. Skorygowane^(*) (Niebadane)	Okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2006 r. (Zbadane)	Okres 3 miesiące kończący się 31 grudnia 2006 r. (Niebadane)
Stan na 1 stycznia 2007 r.	124.747	96.285	4.806	22.301
Zwiększenia ze sprzedaży udziałów w spółkach Grupy Ronson oraz pozostałych dopłat do kapitału ⁽¹⁾	-	-	87.373	87.373
Aktywa i pasywa netto wniesione raportem ⁽²⁾	(13.760)	-	-	-
Aktywa netto wniesione aportem ⁽³⁾	45	-	-	-
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji ⁽⁴⁾	(22.360)	-	-	-
Wpływy ze zwiększenia kapitału w spółkach Grupy Ronson	700	700	650	50
Płatność w formie akcji	806	806	-	-
Emisja akcji zwykłych ⁽⁵⁾	141.529	141.519	-	-
Zysk netto okresu	40.276	32.663	31.918	15.023
Stan na dzień 31 grudnia 2007 r.	271.973	271.973	124.747	124.747

^(*) Uwzględniając zmiany uwzględnione opisane w nocie 4.

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

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

⁽³⁾ W dniu 27 września 2007 r. Spółka wyemitowała 11.890 akcji o wartości nominalnej 1 EUR każda (45 tysięcy złotych) dla GE Real Estate - akcjonariusza mniejszościowego, które zostały podzielone w dniu 29 września 2007 r. na 594.500 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda. W ramach procesu scalania działalności Grupy Ronson w ramach Ronson Europe, spółka GE Real Estate, dokonała wniesienia aportem swoich udziałów w niektórych polskich spółkach zależnych Grupy Ronson w wysokości 20,084 tysięcy PLN. Rezultatem wniesienia aportu jest zwiększenie o kwotę 45 tysięcy jak przedstawiono powyżej.

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

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

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2007 (Niezbadane)	Okres 3 miesięcy kończący się 31 grudnia 2007 (Niezbadane)	Okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2006 ⁽¹⁾ (Zbadane)	Okres 3 miesięcy kończący się 31 grudnia 2006 ⁽¹⁾ (Niezbadane)
<i>W tysiącach polskich złotych (PLN)</i>				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(269.271)	(77.732)	(81.331)	(46.402)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(219)	(64)	(296)	(113)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	302.450	111.060	108.990	38.206
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Efekt gotówkowy netto wyłączenia jednostki zależnej z konsolidacji	(251)	-	-	-
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych netto	32.709	33.264	27.363	(8.309)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	39.120	38.565	11.757	47.429
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	71.829	71.829	39.120	39.120

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

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1 – Informacje dotyczące działalności

(a) Załączone skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2007 r., wynik finansowy, zmiany w kapitale własnym oraz przepływy pieniężne odpowiednio za okres trzech miesięcy i rok kończący się 31 grudnia 2007 r. spółki Ronson Europe N.V. (zwanej dalej „Spółką”), a także jej jednostek zależnych (łącznie zwanych dalej „Grupą”). Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2007 r. zostało zatwierdzone do publikacji przez członków Zarządu w dniu 26 lutego 2008 r.

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

Akcje spółki są w obrocie na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. Wg stanu na 31 grudnia 2007 r. 63,7% akcji znajdowało się w posiadaniu I.T.R. Dori B.V. a 18,4% akcji w posiadaniu GE Real Estate CE Residential B.V. (“GE Real Estate”).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Łączne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Ronson sporządzone na dzień i za okres trzech miesięcy oraz odpowiednio rok kończący się 31 grudnia 2006 r. ujęte dla celów porównawczych, zostały sporządzone poprzez zagregowanie jednostkowych sprawozdań finansowych poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy z uwzględnieniem kapitałów mniejszości w poszczególnych spółkach Grupy. Skrócone łączne sprawozdania finansowe Grupy Ronson zostały ujęte od dnia 1 stycznia 2006 r., co odzwierciedla fakt, iż kontrola ze strony Grupy i ich właścicieli występowała efektywnie od dnia 1 stycznia 2006 r. Wszystkie salda oraz transakcje pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład Grupy na dzień i za okres odpowiednio trzech miesięcy oraz rok kończący się 31 grudnia 2006 r. zostały wyeliminowane w procesie konsolidacji. Zgodnie z informacją zawartą powyżej, ITR Dori zakończyła proces nabycia 100% udziałów w Grupie Ronson w dniu 19 stycznia 2006 r. Łączny bilans Grupy Ronson na dzień 31 grudnia 2006 r. oraz na dzień 30 września 2006 r. obejmuje zagregowane dane z bilansów poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy po uwzględnieniu kapitałów mniejszości w poszczególnych spółkach Grupy.

Nota 2 – Istotne zasady rachunkowości**A. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

Skrócony skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 r. i 30 września 2007 r., skrócony łączny rachunek bilans sporządzony na dzień 30 września 2006 r., skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy oraz rok kończący się 31 grudnia 2007 r. jak również skrócony łączny rachunek zysków i strat, łączny rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy kończący się 31 grudnia 2006 r. nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Skrócony łączny bilans na dzień 31 grudnia 2006 r., skrócony łączny rachunek zysków i strat, łączny rachunek przepływów pieniężnych oraz skrócone łączne zestawienie zmian w kapitale własnym za rok kończący się 31 grudnia 2006 r. zostało zaczerpnięte z łącznego zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego Grupy Ronson Development.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości Nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”. Sporządzając niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe, Spółka kierowała się tymi samymi zasadami rachunkowości, które zastosowała do łącznego sprawozdania finansowego za rok 2006, zawartego w prospekcie emisyjnym z dnia 10 października 2007 r., które to sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla sprawozdawczości sprawozdań skonsolidowanych. Ponadto, Spółka zastosowała standardy oraz interpretacje obowiązujące przed dniem 31 grudnia 2007 r. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2007 r. powinno być analizowane łącznie ze zbadanym łącznym sprawozdaniem finansowym zawartym w prospekcie z dnia 10 października 2007.

W rezultacie transakcji oraz innych zdarzeń, które wystąpiły w ciągu roku 2007, a które nie występowały w roku 2006, następujące zasady rachunkowości, które nie zostały zawarte w sprawozdaniu finansowym za rok 2006, zostały zastosowane w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

Świadczenia pracownicze - przyznane opcje na akcje

Grupa realizuje plan płatności w formie akcji własnych. Wartość godziwa opcji na akcje przyznanych kierownictwu i pozostałym pracownikom na dzień przyznania jest rozpoznawana jako koszty pracownicze w korespondencji ze zwiększeniem salda kapitału własnego przez okres, w którym pracownik staje się bezwarunkowo uprawniony do opcji. Kwota rozpoznana jako koszt jest korygowana w celu odzwierciedlenia rzeczywistej liczby opcji na akcje, do których prawa nabywają pracownicy.

B. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Pozycje sprawozdań finansowych poszczególnych spółek Grupy prezentowane są w walutach podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność (waluta funkcjonalna). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich („PLN”), który jest walutą funkcjonalną oraz prezentacyjną Grupy Kapitałowej.

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

C. Zastosowanie szacunków

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

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

D. Zapasy lokali mieszkalnych

Na zapasy składają się inwestycje budowlane związane z realizacją wielorodzinnych budynków mieszkalnych dla klientów indywidualnych. Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia lub koszt wytworzenia obejmuje koszty poniesione w związku z budową lokalu. Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku normalnej działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami sprzedaży.

Na wartość zapasów stanowiących projekty budowlane składają się:

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

Na koszty budowy lokali składają się:

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

E. Przychody i koszty ze sprzedaży lokali mieszkalnych**(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych**

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

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

(ii) Koszty sprzedaży lokali mieszkalnych

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

Koszty budowy dotyczące lokali niesprzedanych są wykazywane jako zapasy w aktywach obrotowych albo 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.

F. Zasady konsolidacji

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe niezbadane przez biegłego rewidenta obejmuje dane finansowe Spółki oraz jednostek zależnych. Jednostki zależne są to jednostki kontrolowane przez podmiot dominujący. Przez kontrolę rozumie się zdolność podmiotu dominującego do kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną jednostki zależnej w celu czerpania korzyści wynikających z jej działalności. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od momentu efektywnego rozpoczęcia sprawowania kontroli przez podmiot dominujący do momentu jej efektywnego ustania. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje udział wartości poszczególnych pozycji aktywów, pasywów, przychodów i kosztów jednostek współzależnych, proporcjonalny do posiadanych przez Grupę udziałów, od momentu ustanowienia współkontroli do momentu jej ustania.

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Lista spółek, których sprawozdania finansowe zostały uwzględnione w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i zakres własności oraz kontroli są przedstawione w nocie 10.

Nota 3 – Zmiany w składzie spółek podlegających konsolidacji

Poniższa tabela przedstawia spółki utworzone w roku kończącym się 31 grudnia 2007 r.:

Nazwa jednostki	Konsolidacja %
1. Ronson Development Village Sp. z o.o.	100%
2. Ronson Development Conception Sp. z o.o.	100%
3. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	100%
4. Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	100%
5. Ronson Development Continental Sp. z o.o.	100%
6. Ronson Development Universal Sp. z o.o.	100%
7. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	100%
8. Ronson Development South Sp. z o.o.	100%
9. Ronson Development West Sp. z o.o.	100%
10. Ronson Development East Sp. z o.o.	100%
11. Ronson Development North Sp. z o.o.	100%
12. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	100%
13. Ronson Development Destiny Sp. z o.o.	100%
14. Ronson Development Millennium Sp. z o.o.	100%
15. Ronson Development Community Sp.k.	100%
16. Ronson Development Estate Sp.k.	100%
17. Ronson Development Home Sp.k.	100%
18. Ronson Development Horizon Sp.k.	100%
19. Ronson Development Landscape Sp.k.	100%
20. Ronson Development Town Sp.k.	100%

Spółka Brighton Tec Sp. z o.o. - polska spółka, która posiadała nieruchomość inwestycyjną, była ujmowana w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki do dnia 29 czerwca 2007 r. W dniu 29 czerwca 2007 r. własność nieruchomości inwestycyjnej została przekazana i wniesiona przez ITR Dori B.V. do Spółki (zob. nota 1). Jednakże wg stanu na dzień 30 czerwca 2007 r. prawnym właścicielem nieruchomości inwestycyjnej był Brighton Tec Sp. z o.o. - spółka całkowicie zależna od ITR Dori B.V., której udziały nie zostały przekazane i wniesione do Spółki w dniu 29 czerwca 2007 r. W dniu 26 września 2007 r. zakończono proces przeniesienia własności prawnej nieruchomości inwestycyjnej z Brighton Tec Sp. z o.o. na Ronson Development Landscape Sp.k. - spółkę komandytową, wchodzącą w skład Grupy.

Nota 4 – Korekta

Jako część procesu scalania działalności Grupy Ronson w ramach Ronson Europe, spółka GE Real Estate (akcjonariusz mniejszościowy) wniosła do Spółki swoje udziały w niektórych polskich spółkach zależnych Grupy Ronson.

Na dzień 30 września 2007 r. Spółka określiła wartość aportu zgodnie z wartością rynkową Spółki na dzień 30 września 2007 r.

Po przeprowadzeniu dodatkowej analizy Spółka zdecydowała, że wartość aportu powinna być zostać określona na podstawie wartości księgowej.

Informacja ujęta w bilansie została skorygowana w następujący sposób (mając na uwadze, że zmiana nie ma wpływu na rachunek zysków i strat):

Na dzień 30 września 2007 r. <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Przed korektą	Korekta	Po korekcie
Wartość firmy	293.416	(293.416)	-
Kapitał własny	389.701	(293.416)	96.285

Nota 5 – Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki składał się z 800.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 EUR każda.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. liczba wyemitowanych i pozostających w obiegu akcji zwykłych wyniosła 226,666,666 sztuk o wartości nominalnej 0,02 EUR każda. Akcje zostały wyemitowane w następujący sposób (zob. także Nota 1):

W dniu 29 czerwca 2007 r., w dacie utworzenia Spółki, wyemitowano 45.000 akcji o wartości nominalnej 1 EUR za akcję. Następnie, 27 września 2007, Spółka wyemitowała 11.890 nowych akcji o wartości nominalnej 1 EUR za akcję.

W dniu 29 września 2007, akcjonariusze Spółki, podjęli uchwałę o zmianie statutu Spółki zgodnie, z którą każda akcja o wartości nominalnej 1 EUR została podzielona na nowe akcje o wartości nominalnej 0,02 EUR każda, w wyniku czego liczba akcji zwiększyła się z 56.890 do 2.844.500 sztuk.

W dniu 10 października 2007 r., Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, podjęło uchwałę o emisji 197,155,500 akcji o wartości nominalnej 0.02 EUR przeznaczonych dla dotychczasowych akcjonariuszy w proporcji do posiadanego przez nich udziału w kapitale Spółki. Kapitał akcyjny został opłacony z kapitału zapasowego z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

W dniu 24 października 2007 r., Spółka zakończyła pierwszą ofertę publiczną swoich akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, emitując i sprzedając 26,666,666 nowych akcji po cenie 5,75 PLN każda.

Nota 6 – Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe odnoszą się głównie do warunkowych świadczeń z tytułu nabycia gruntu, których zapłata jest prawdopodobna, a które wg stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. wyniosły 60,796 tysięcy PLN, a ich wymagalność jest uzależniona od podpisania końcowej umowy przenoszącej prawo własności gruntu oraz zmiany wpisu w księdze wieczystej.

Zobowiązania warunkowe odnoszą się do następujących projektów:

Na dzień 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Projekt		
Łomianki	11.196	-
Aurora	49.600	-
Imaginarium II	-	14.450
Renesans	-	12.521
Razem	60.796	26.971

Dodatkowo, zobowiązania w stosunku do głównego wykonawcy z tytułu usług budowlanych, które będą świadczone w przyszłości, wynoszą 32,755 tysięcy PLN na dzień 31 grudnia 2007 i odnoszą się do następujących projektów:

Na dzień 31 grudnia	2007	2006
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Projekt		
Galileo	32.755	-
Meridian	-	15.307
Razem	32.755	15.307

Nota 7 – Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są 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 zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi kosztami, koszty związane z siedzibą Spółki, a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

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

Segmenty geograficzne

Działalność operacyjna Grupy skupiona jest na czterech segmentach geograficznych:

- Warszawa
- Poznań
- Wrocław
- Szczecin

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia dwa segmenty branżowe w Polsce:

- Budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych (“Budownictwo mieszkaniowe”)
- Wynajem pomieszczeń biurowych (“Najem”)

Informacje przedstawione w poniższej tabeli ujęto w oparciu o geograficzną lokalizację spółek Grupy oraz ich aktywów.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dwunastu i trzech miesięcy kończący się 31 grudnia 2007 roku**
TŁUMACZENIE*W tysiącach złotych (PLN)***Za rok kończący się 31 grudnia 2007 r.**

	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych razem							
Budownictwo mieszkaniowe	129.139	-	-	-	-	-	129.139
Najem	449	-	-	-	-	-	449
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody razem	129.588	-	-	-	-	-	129.588
Wynik segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	51.289	(1.093)	(319)	(76)	-	(834)	48.967
Najem	(530)	-	-	-	-	-	(530)
Nieprzypisane koszty	-	-	-	-	433	1.623	2.056
Wynik przed opodatkowaniem	50.759	(1.093)	(319)	(76)	433	789	50.493
Podatek dochodowy							(10.217)
Zysk netto za okres							40.276

*W tysiącach złotych (PLN)***Na dzień 31 grudnia 2007 r.**

	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Aktywa segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	283.674	128.870	73.254	59.823	-	1.522	547.143
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	51.681	(300)	51.381
Aktywa razem	283.674	128.870	73.254	59.823	51.681	1.222	598.524
Zobowiązania segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	211.300	82.721	21.902	3.880	-	286	320.089
Najem	-	-	-	-	-	-	-
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	6.993	-	6.200
Zobowiązania razem	211.300	82.721	21.902	3.880	6.993	286	327.022
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	219	-	219
Amortyzacja	240	-	-	-	269	-	509

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dwunastu i trzech miesięcy kończący się 31 grudnia 2007 roku**
TŁUMACZENIE*W tysiącach złotych (PLN)***Za rok kończący się 31 grudnia 2006 r.**

	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych razem							
Budownictwo mieszkaniowe	57.206	-	-	-	-	(2.207)	54.999
Najem	1.177	-	-	-	-	-	1.177
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody razem	58.383	-	-	-	-	(2.207)	56.176
Wynik segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	20.333	-	-	-	-	(33)	20.300
Najem	21.696	-	-	-	-	-	21.696
Nieprzypisane koszty	-	-	-	-	(3.176)	-	(3.176)
Wynik przed opodatkowaniem	42.029	-	-	-	(3.176)	(33)	38.820
Podatek dochodowy							(6.902)
Zysk netto za okres							<u>31.918</u>

*W tysiącach złotych (PLN)***Na dzień 31 grudnia 2006 r.**

	Warszawa	Poznań	Wrocław	Szczecin	Nieprzypisane	Eliminacje	Razem
Aktywa segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	246.509	5.661	4.930	-	-	(249)	256.851
Najem	45.930	-	-	-	-	-	45.930
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	2.750	-	2.750
Aktywa razem	292.439	5.661	4.930	-	2.750	(249)	305.531
Zobowiązania segmentu							
Budownictwo mieszkaniowe	145.214	6.593	321	-	-	611	152.739
Najem	16.450	-	-	-	-	-	16.450
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	11.595	-	11.595
Zobowiązania razem	161.664	6.593	321	-	11.595	611	180.784
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	296	-	296
Amortyzacja	-	-	-	-	68	-	68

Nota 8 – Płatności w formie akcji

W czwartym kwartale 2007 roku, został wprowadzony nowy długoterminowy plan motywacyjny (dalej zwany „Planem”). Planem objęci są pracownicy spółek wchodzących w skład Grupy, w tym członkowie Zarządu. W ramach realizacji planu, członkowie Zarządu oraz wybrani pracownicy otrzymują uprawnienia do akcji Spółki (opcje na akcje).

Cena wykonania udzielonych opcji jest określona przez Radę Nadzorczą w dniu przyznania opcji i nie jest niższa od ich wartości godziwej na dzień przyznania opcji. Wykonanie prawa wynikającego z opcji jest uzależnione od utrzymania stosunku pracy lub pozycji członka Zarządu w okresie wykonania opcji (okres obowiązkowego utrzymywania opcji). Okres obowiązkowego utrzymywania opcji wynosi trzy i pięć lat, przy czym odpowiednio jedna trzecia i jedna piąta może zostać wykonana po każdym roku od daty przyznania opcji. członkom Zarządu i niektórym pracownikom Grupy

W dniu 5 listopada 2007 r. udzielono łącznie 1.900.000 opcji na akcje po cenie wykonania 5,75 PLN; w tym: niektórym pracownikom Grupy - 700.000 opcji z trzyletnim okresem karencji i pięcioletnim okresem wykonania opcji oraz panu Dror Kerem dyrektorowi generalnemu Spółki - 1.200.000 opcji z pięcioletnim okresem karencji i siedmioletnim okresem wykonania. Szczegółowe dane na temat okresu utrzymywania opcji przedstawiono poniżej:

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

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

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

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

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

Nota 9 – Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W dniu 26 lipca 2007 r. nowo powstała polska jednostka zależna od Spółki – RD Landscape Sp.k. – zawarła wstępną umowę nabycia od spółki ITR Dori B.V. aktywów spółki Brighton Tec Sp. z o.o. - spółki zależnej od ITR Dori B.V. będącej jednym z udziałowców Spółki. Głównym składnikiem majątku spółki Brighton Tec była nieruchomość gruntowa znajdująca się w dzielnicy Mokotów, w Warszawie. Brighton Tec wystąpił o decyzję o warunkach zabudowy dla projektu o przeznaczeniu mieszkaniowym, w odróżnieniu od projektu handlowego rozważanego pierwotnie. W dniu 26 września 2007 r. dokonano sprzedaży aktywów za kwotę 11.500.000 EUR płatną w gotówce, która to kwota została oparta na wycenie do wartości godziwej. Poprzez sfinalizowanie tej transakcji sprzedaży cała działalność i majątek Brighton Tec Sp. z o.o. sprzed reorganizacji Spółki zostały przeniesione do Spółki.

Nota 10 – Dane dotyczące spółek wchodzących w skład Grupy

W dniu 29 czerwca 2007 r., ITR Dori przekazała na rzecz Spółki swoje udziały i prawa do nich we wszystkich 36 polskich spółkach celowych Grupy Ronson w zamian, za które Spółka wydała ITR Dori 45,000 akcji. W dniu 27 września 2007 r., spółka GE Real Estate przekazała na rzecz Spółki swoje udziały i prawa do nich w 34 z 36 polskich spółek celowych Grupy Ronson, w zamian za które Spółka wydała GE Real Estate 11,890 akcji, w wyniku czego GE Real Estate stała się posiadaczem 20,9% udziału w kapitale akcyjnym Spółki.

Poniżej zaprezentowano polskie spółki, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, rok założenia oraz udział w kapitale podstawowym i prawach głosu, należące bezpośrednio do Spółki na dzień 31 grudnia 2007 r.

Nazwa jednostki	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu (koniec roku)
A. Kontrolowane bezpośrednio przez Spółkę:		
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100,0%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100,0%
3. Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100,0%
4. Ronson Development Investments Sp. z o.o.	2002	100,0%
5. Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100,0%
6. Ronson Development Residential Sp. z o.o.	2003	100,0%
7. Ronson Development Apartments Sp. z o.o.	2003	100,0%
8. Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100,0%
9. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100,0%
10. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100,0%
11. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100,0%
12. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100,0%
13. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100,0%
14. Ronson Development Poznan Sp. z o.o.	2005	100,0%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o. (*)	2006	100,0%
16. Ronson Development 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. ¹	2006	100,0%
21. Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100,0%

¹ Zmiana nazwy w 2007 roku, poprzednia nazwa Ronson Development Venture Sp. z o.o.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dwunastu i trzech miesięcy kończący się 31 grudnia 2007 roku**
TŁUMACZENIE

22. Ronson Development City Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2007)	2006	100,0%
23. Ronson Development Village Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
24. Ronson Development Conception Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
25. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100,0%
26. Ronson Development Skyline Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
27. Ronson Development Continental Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
28. Ronson Development Universal Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
29. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100,0%
30. Ronson Development South Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
31. Ronson Development West Sp. z o.o. (*)	2007	100,0%
32. Ronson Development East Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2007) (*)	2007	100,0%
33. Ronson Development North Sp. z o.o. (*)	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 2007) (*)	2007	100,0%
36. Ronson Development Millenium Sp. z o.o. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2007) (*)	2007	100,0%
B. Kontrolowane pośrednio przez Spółkę:		
1. Ronson Development Community Sp.k. (**)	2007	100,0%
2. Ronson Development Estate Sp.k. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2007) (**)	2007	100,0%
3. Ronson Development Home Sp.k. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2007) (**)	2007	100,0%
4. Ronson Development Horizon Sp.k. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2007) (**)	2007	100,0%
5. Ronson Development Landscape Sp.k. (**)	2007	100,0%
6. Ronson Development Town Sp.k. (nie prowadziła działalności na 31 grudnia 2007) (**)	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.

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

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

Nota 11 – Trwała utrata wartości i rezerwy

W roku obrotowym 2007, nie zanotowano żadnych odpisów z tytułu trwałej utraty wartości.

Zmiany netto w stanie głównych pozycji rezerw Grupy, które miały miejsce w roku obrotowym 2007, zostały przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu (zob. Dodatkowe informacje i objaśnienia - Pozostałe).

Nota 12 – Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Ronson Europe N.V.

Skrócony jednostkowy bilans

	31 grudnia 2007 (Niezbadane)	30 września 2007 (Niezbadane)
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Aktywa		
Udziały w jednostkach zależnych	187.196	110.744
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	55.900	-
Aktywa trwałe razem	243.096	110.744
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	463	1.804
Należności od jednostek zależnych	4	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44.809	18
Aktywa obrotowe razem	45.276	1.822
Aktywa razem	288.372	112.566
Kapitał własny i zobowiązania		
Kapitał zakładowy	16.933	217
Kapitał zapasowy z objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej	215.911	89.602
Zyski z lat ubiegłych	38.834	6.466
Kapitał własny razem	271.678	96.285
Zobowiązania długoterminowe		
Pożyczki od jednostek zależnych	14.353	13.932
Zobowiązania długoterminowe razem	14.353	13.932
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1.458	2.349
Zobowiązania wobec jednostek zależnych	883	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2.341	2.349
Kapitał własny i zobowiązania razem	288.372	112.566

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dwunastu i trzech miesięcy kończący się 31 grudnia 2007 roku**

TŁUMACZENIE

Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat

	Rok kończący się 31 grudnia 2007	Okres 3 miesięcy kończący się 31 grudnia 2007
	(Niezbadane)	(Niezbadane)
<i>PLN (tysiące, oprócz danych na akcję i liczby akcji)</i>		
Przychody	4	4
Koszty ogólnego zarządu i administracji	(1.233)	(1.186)
Strata z działalności operacyjnej	(1.229)	(1.182)
Przychody finansowe	524	521
Koszty finansowe	(423)	(423)
Wynik finansowy netto	101	98
Strata przed uwzględnieniem wyników Spółek zależnych	(1.128)	(1.084)
Wyniki spółek zależnych po opodatkowaniu	39.962	33.452
Zysk netto	38.834	32.368
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowa)	100.265.099	198.280.199
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)	101.078.143	199.906.286
Zysk na jedną akcję o wartości nominalnej 0.02 EUR każda (podstawowy i rozwodniony)	0.39	0.16

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dwunastu i trzech miesięcy kończący się 31 grudnia 2007 roku**

TŁUMACZENIE

Skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

	Okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2007	Okres 3 miesięcy kończący się 31 grudnia 2007
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	(Niezbadane)	(Niezbadane)
Bilans otwarcia	-	96.285
Aport na dzień utworzenia Spółki	92.050	-
Emisja akcji w zamian za aport	20.129	-
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji	(22.360)	-
Wpłaty kapitału	700	700
Płatność w formie akcji	806	806
Emisja akcji zwykłych za gotówkę	141.519	141.519
Zysk netto okresu	38.834	32.368
Bilans zamknięcia	271.678	271.678

Skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych

	Okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2007	Okres 3 miesięcy kończący się 31 grudnia 2007
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	(Niezbadane)	(Niezbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	1.973	1.472
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(99.600)	(98.900)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	142.436	142.219
Zwiększenie stanu środków pieniężnych netto	44.809	44.791
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	-	18
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	44.809	44.809

Dodatkowe informacje do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Ronson Europe N.V.

Dla celów sporządzenia skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zastosowano takie same zasady rachunkowości oraz metody wyceny, którymi kierowano się przy sporządzeniu łącznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2006 zawartego w prospekcie emisyjnym z dnia 10 października 2007 r. Przy sporządzeniu niniejszego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, Spółka kierowała się identycznymi zasadami rachunkowości, które zastosowała przy sporządzeniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, o którym mowa w notcie 2A. Łączne sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2006 zawarte w prospekcie emisyjnym Spółki z dnia 10 października 2007 r. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w wersji zatwierdzonej przez Unię Europejską, obowiązującymi dla sprawozdawczości sprawozdań skonsolidowanych. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2007 r. powinno być analizowane łącznie ze zbadanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2006, zawartym w prospekcie emisyjnym Spółki z dnia 10 października 2007 r. Ponadto Spółka zastosowała standardy oraz interpretacje obowiązujące przed dniem 31 grudnia 2007 r.

W związku z tym, iż znaczące wydarzenia, które miały miejsce w Grupie Kapitałowej, mają zastosowanie do Spółki, Sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera informacje o wydarzeniach mających miejsce w Spółce w 2007 roku.