

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Ronson Development SE

Sprawozdanie z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Nasza opinia

Naszym zdaniem, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz jednostkowej sytuacji majątkowej i finansowej Ronson Development SE („Spółka”) na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jednostkowego wyniku finansowego i jednostkowych przepływów pieniężnych Spółki 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 Spółkę przepisami prawa oraz jej statutem;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”).

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Ronson Development SE, które zawiera:

- jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 r.;
- jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy zakończony tego dnia;
- jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy zakończony tego dnia;
- jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony tego dnia, oraz

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska; T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 746 4040

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Polna 11, 00-633 Warszawa wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000750050, NIP 5260210228.

- informację o istotnych politykach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów 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 jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z wymogami etycznymi Ustawy o biegłych rewidentach, które mają zastosowanie do badań sprawozdań finansowych w Polsce oraz „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” („Kodeks etyki”), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów mającym zastosowanie do badań sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego. Wypełniliśmy również nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z wymogami etycznymi Ustawy o biegłych rewidentach i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie

Istotność	Istotność ogólna przyjęta do badania została określona na poziomie 9 100 tys. zł, co stanowi 0,9% sumy aktywów Spółki
Kluczowe sprawy badania	• Wycena udziałów w jednostkach zależnych oraz utrata wartości udzielonych pożyczek

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia jednostkowego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy, gdzie Zarząd Spółki 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 kontroli wewnętrznej przez Zarząd Spółki, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy, czy wystąpiły dowody na stroniczość, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

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

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności, czy jednostkowe 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 jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

Ogólna istotność dla Spółki	9 100 tys. zł
Podstawa ustalenia	0,9% sumy aktywów Spółki
Uzasadnienie przyjętej podstawy	Przyjęliśmy sumę aktywów jako podstawę określenia istotności, ponieważ wartość aktywów jest, naszym zdaniem, wskaźnikiem powszechnie używanym do oceny działalności Spółki, która pełni funkcję holdingową i nie prowadzi bezpośredniej działalności gospodarczej. Istotność przyjęliśmy na poziomie 0,9%, ponieważ na podstawie naszego profesjonalnego osądu mieści się on w zakresie akceptowalnych progów ilościowych istotności.

Uzgodniliśmy z Radą Nadzorczą Spółki, że poinformujemy o zidentyfikowanych podczas badania zniekształceniach jednostkowego sprawozdania finansowego o wartości większej niż 455 tys. zł, a także

zniekształceniach poniżej tej kwoty, jeżeli w naszej ocenie byłoby to uzasadnione ze względu na czynniki jakościowe.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas naszego badania jednostkowego sprawozdania finansowego za bieżący okres. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania jednostkowego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii i nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania

Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy

Wycena udziałów w jednostkach zależnych raz utrata wartości udzielonych pożyczek

Na dzień 31 grudnia 2025 r., w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Ronson Development SE, udziały w jednostkach zależnych wyniosły 590,6 mln zł (na 31 grudnia 2024 r.: 586,1 mln zł), natomiast udzielone pożyczki jednostkom zależnym wyniosły 369,1 mln zł (na 31 grudnia 2024 r.: 200,6 mln zł), co stanowiło 94% wartości sumy bilansowej na ten dzień (na 31 grudnia 2024 r.: 92% sumy bilansowej).

Spółka wycenia posiadane udziały zgodnie z MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” według metody praw własności polegającej na początkowym ujęciu według ceny nabycia, a następnie korygowaniu o zmiany udziału Spółki w aktywach netto jednostek zależnych, które nastąpiły po dacie nabycia. W przypadku wystąpienia przesłanek wskazujących na utratę wartości ww. udziałów, Spółka przeprowadza test z tytułu utraty wartości zgodnie z wytycznymi

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- a) zidentyfikowanie istotnych zmian w strukturze i przedyskutowanie ich z przedstawicielami Spółki;
- b) ocenę zgodności przyjętych polityk rachunkowości w zakresie wyceny i prezentacji udziałów w jednostkach zależnych z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej;
- c) zrozumienie i ocenę procesu wyceny udziałów w jednostkach zależnych według metody praw własności, w tym procedury identyfikacji przesłanek wskazujących na utratę wartości oraz sposobu ustalania i weryfikację kalkulacji odpisu aktualizującego;
- d) dokonanie krytycznej oceny istnienia przesłanek utraty wartości dla istotnych sald inwestycji w jednostki zależne, a w przypadku stwierdzenia wystąpienia przesłanek do utraty wartości dokonaliśmy analizy wykonanych przez Zarząd testów na utratę wartości. W szczególności w ramach tych prac dokonaliśmy:- sprawdzenia poprawności matematycznej i spójności metodologicznej przyjętego modelu wyceny;-

MSR 36 „Utrata wartości aktywów”. Na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz na poprzedni dzień bilansowy Spółka nie ujęła odpisów aktualizujących wartość posiadanych udziałów.

Należności z tytułu udzielonych pożyczek wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. W odniesieniu do udzielonych pożyczek, Zarząd dokonał szacunku odpisu aktualizującego przy zastosowaniu metodologii oczekiwanych strat kredytowych, który na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosił 10,1 mln zł, (na 31 grudnia 2024 r. wyniósł 10,1 mln zł).

Ocena utraty wartości, w tym prawidłowe ustalenie wartości odzyskiwalnej udziałów i oszacowanie odpisu aktualizującego w odniesieniu do udzielonych pożyczek jest obszarem wymagającym istotnego szacunku Zarządu. Na określenie wartości odzyskiwanej udziałów, a tym samym decyzję o odpisie aktualizującym bądź konieczności jego odwrócenia, istotny wpływ mają założenia dotyczące przewidywanych przyszłych strumieni pieniężnych generowanych przez jednostki zależne z uwzględnieniem przewidywanych warunków rynkowych oraz stopa dyskontowa. Dla oszacowania odpisu aktualizującego dla udzielonych pożyczek Spółka stosuje prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania na podstawie indywidualnej analizy pożyczkobiorcy.

Wykorzystanie różnych technik wyceny oraz

wykorzystania wyników naszych procedur audytowych przeprowadzonych dla potrzeb konsolidacji. W ramach tych prac dokonujemy weryfikacji wyceny składników majątkowych będących w posiadaniu jednostek zależnych oraz poprawności identyfikacji przesłanek utraty wartości inwestycji netto na dzień 31 grudnia 2025 r.;- uzgodnienia danych wsadowych, takich jak wyniki netto, wartość aktywów netto, do danych finansowych jednostek zależnych będących w zakresie naszych procedur badania;

e) zrozumienie i ocenę procesu kalkulacji odpisów aktualizujących należności z tytułu udzielonych pożyczek zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych;

f) dla ustalenia prawidłowości odpisów aktualizujących w odniesieniu do udzielonych pożyczek, krytycznie oceniliśmy klasyfikację do stopnia oceny ryzyka kredytowego, dokonaliśmy niezależnego wyliczenia odpisów w oparciu o parametry zastosowane przez Zarząd i porównywaliśmy w celu ustalenia, czy występują istotne rozbieżności;

g) ocenę kompletności i prawidłowości ujawnień na temat udziałów w jednostkach zależnych oraz udzielonych pożyczek.

różnych założeń w celu ustalenia wartości odzyskiwalnej może skutkować osiągnięciem istotnie odmiennych szacunków odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek oraz wartości inwestycji w jednostki zależne.

Mając na uwadze nieodłączne ryzyko niepewności związane z istotnymi osądami i szacunkami dokonywanymi przez Zarząd oraz istotność kwot należności i udziałów dla jednostkowego sprawozdania finansowego, uznaliśmy, że jest to kluczowe zagadnienie dla naszego badania. Polityki rachunkowości i ujawnienia dotyczące udziałów w jednostkach zależnych oraz należności z tytułu udzielonych im pożyczek zostały opisane w Informacjach objaśniających do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego w nocie 3 (c) oraz w notach 9 i 10.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za jednostkowe sprawozdanie finansowe

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

Sporządzając jednostkowe sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki 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 Spółki albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo

zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy jednostkowe 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 jednostkowego sprawozdania finansowego.

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

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

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

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość jednostkowego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

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

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

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

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składają się:

- sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy Ronson Development SE za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („Sprawozdanie z działalności”),
- inne dokumenty zawarte w Raporcie Rocznym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r., (razem „Inne informacje”).

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

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

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

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

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

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym oraz wydanie oświadczenia, czy w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdzono istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Oświadczenie na temat Innych informacji

Oświadczamy, że w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania:

- nie mamy nic do zaraportowania odnośnie stwierdzenia istotnych zniekształceń w Innych informacjach;
- nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności 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 jednostkowym 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 2026 r.