

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta
z badania rocznego jednostkowego
sprawozdania finansowego
za okres 01.01.2023 - 31.12.2023**

**DEKPOL DEWELOPER
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

HLB M2 AUDIT PIE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Rakowiecka 41/27, 02-521 Warszawa, www.hlbm2.pl

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy; KRS: 0000753977

REGON: 365890057, NIP: 521-375-60-90

Firma audytorska numer 4123

Zarząd: Sebastian Dziadek – Prezes Zarządu.



Dla Wspólników i Zarządu Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., (dalej: Spółka lub jednostka) z siedzibą w Pinczynie, ul. Gajowa 31 (kod pocztowy: 83-251, Pinczyn), które zawiera sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 r. (które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **329 405** tysięcy złotych), oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów (wykazujące całkowity dochód w kwocie **8 161** tysięcy złotych), sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (wykazujące wartość kapitału własnego na koniec okresu w kwocie **174 300** tysięcy złotych), sprawozdanie z przepływów pieniężnych (wykazujące stan środków pieniężnych na koniec okresu w kwocie **4 675** tysięcy złotych) za rok zakończony w tym dniu oraz informację dodatkową zawierającą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych 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 umową Spółki,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.).

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1015). Stosowaliśmy KSB w wersji obowiązującej w dniu sformułowania sprawozdania biegłego rewidenta, nie skorzystaliśmy z opcji wcześniejszego stosowania opublikowanych, lecz jeszcze nie obowiązujących KSB. Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w wersji obowiązującej w dniu sformułowania

HLB M2 AUDIT PIE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Rakowiecka 41/27, 02-521 Warszawa, www.hlbm2.pl
Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy; KRS: 0000753977
REGON: 365890057, NIP: 521-375-60-90
Firma audytorska numer 4123
Zarząd: Sebastian Dziadek – Prezes Zarządu.



sprawozdania biegłego rewidenta oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

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

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Dodatkowo w stosunku do spraw przedstawionych w sekcji Podstawa opinii, następujące sprawy zostały przez nas ocenione jako kluczowe sprawy badania. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
Przychody ze sprzedaży w powiązaniu z należnościami handlowymi – ujmowanie, kompletność i periodyzacja. Spółka prowadzi działalność usługową, głównie na rzecz innych podmiotów z Grupy Kapitałowej. Poprawność ujęcia przychodów ma kluczowe znaczenie dla oceny sytuacji finansowej Jednostki.	Nasze procedury obejmowały w szczególności: <ol style="list-style-type: none"> 1. Zrozumienie kontroli wewnętrznej w zakresie ujmowania przychodów i ocenę jej wdrożenia, 2. Ocenę stosowanych zasad rachunkowości w zakresie ujmowania przychodów, 3. Przegląd analityczny, 4. Testy wiarygodności, 5. Weryfikację zgodności obrotów i sald dla transakcji z jednostkami z Grupy Kapitałowej.
Aktywa finansowe w powiązaniu z przychodami i kosztami finansowymi – istnienie i wycena. Spółka jest jednostką holdingową, posiada udziały w licznych jednostkach zależnych prowadzących działalność deweloperską lub realizujących umowy o usługi budowlane. Spółka udziela jednostkom zależnym pożyczek. Aktywa finansowe zaangażowane w jednostkach zależnych stanowią ponad 78 % wartości aktywów.	Nasze procedury obejmowały w szczególności: <ol style="list-style-type: none"> 1. Zrozumienie kontroli wewnętrznej w zakresie zarządzania aktywami finansowymi i ocenę jej wdrożenia, 2. Ocenę stosowanych zasad rachunkowości w zakresie wyceny aktywów finansowych, 3. Testy wiarygodności w zakresie występowania przychodów finansowych, 4. Ocenę ryzyka wystąpienia utraty wartości aktywów finansowych i kompletności odpisów aktualizujących, 5. Uzgodnienie transakcji i sald wewnątrz Grupy Kapitałowej Dekpol S.A.
Zapasy i zaliczki na poczet nabycia zapasów – istnienie i wycena. Spółka realizuje projekty deweloperskie oraz prace wykończeniowe dotyczące projektów deweloperskich	Nasze procedury obejmowały w szczególności: <ol style="list-style-type: none"> 1. Zrozumienie kontroli wewnętrznej w obszarze zapasów i ocenę jej wdrożenia,

realizowanych przez jednostki zależne. Dokonywane są wpłaty zaliczek na poczet nabycia nieruchomości, których przeznaczeniem jest wykorzystanie dla celów realizacji projektów deweloperskich.

2. Ocenę stosowanych zasad rachunkowości w zakresie ujmowania i wyceny zapasów,
3. Potwierdzenie istnienia zapasów i zaliczek w drodze weryfikacji dokumentów,
4. Inne testy wiarygodności,
5. Ocenę, czy nie występują przesłanki utraty wartości i czy nie jest konieczne dokonanie odpisów aktualizujących.

Zobowiązania finansowe – kompletność i wycena. Spółka finansuje swoją działalność w dużej mierze poprzez pożyczki uzyskane od innych podmiotów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. oraz emisję obligacji.

Nasze procedury obejmowały w szczególności:

1. Zrozumienie kontroli wewnętrznej w obszarze i ocenę jej wdrożenia,
 2. Ocenę stosowanych zasad rachunkowości w zakresie ujmowania kosztów odsetkowych;
 3. Potwierdzenie istnienia zobowiązań finansowych w drodze pozyskania potwierdzeń sald,
 4. Inne testy wiarygodności.
-

Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, 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 z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając 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 albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy 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 gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia 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 stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej 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, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”). Zgodnie z artykułem 55 ust. 2a Ustawy o Rachunkowości sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. sporządzono łącznie ze sprawozdaniem z działalności Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jako jedno sprawozdanie.



Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

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

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Maciej Czapiewski

Sebastian Dziadek

Kluczowy Biegły Rewident
przeprowadzający badanie
w imieniu HLB M2 AUDIT PIE Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością
wpisany na listę biegłych rewidentów
pod numerem 10326

Prezes Zarządu
HLB M2 AUDIT PIE Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością
Firma audytorska wpisana na listę firm
audytorskich pod numerem 4123

Warszawa, dnia 26 kwietnia 2024 roku