

**Sprawozdanie niezależnego biegłego
rewidenta z badania rocznego
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres 01.01.2022 - 31.12.2022**

**GRUPA KAPITAŁOWA
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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper Sp. z o.o., (dalej: Grupa), w której Jednostką Dominującą jest Dekpol Deweloper Sp. z o.o., (dalej: Jednostka Dominująca), z siedzibą w Pinczynie, ul. Gajowa 31 (kod pocztowy: 83-251, Pinczyn), które zawiera skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 r. (które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **626 504** tysięcy złotych), oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (wykazujące całkowity dochód w kwocie **19 849** tysięcy złotych), skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (wykazujące wartość kapitału własnego na koniec okresu w kwocie **230 571** tysięcy złotych), skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (wykazujące stan środków pieniężnych na koniec okresu w kwocie **99 519** tysięcy złotych) za rok zakończony w tym dniu oraz informację dodatkową zawierającą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych 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 Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki Dominującej.

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” – Dz. U. z 2022 r., poz. 1302 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE” – Dz. U. UE L158 z 27.05.2014, str. 77, z późn. zm.). 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 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 oraz w Rozporządzeniu UE.

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

Inne sprawy

Dane niektórych spółek zależnych objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie podlegały badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Udział sumy aktywów, kapitałów własnych i przychodów ze sprzedaży tych spółek w łącznej sumie aktywów, kapitałów własnych i przychodów spółek zależnych objętych konsolidacją przed dokonaniem wyłączeń konsolidacyjnych stanowi odpowiednio 23,1% aktywów, 22,9% kapitałów własnych oraz 6,67% przychodów ze sprzedaży. W odniesieniu do istotnych danych finansowych niepoddanych badaniu przeprowadziliśmy procedury rewizyjne, które pozwoliły nam sformułować niniejszą opinię. Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w tej kwestii.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 31 maja 2022 roku.

Odpowiedzialność Zarządu Jednostki Dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

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

Zarząd Jednostki Dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.).

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmyślenia, 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 Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki Dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki Dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy 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 skonsolidowanym 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 Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 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 Jednostki Dominującej

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

Zarząd Jednostki Dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy wraz z wyodrębnioną częścią spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

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

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy 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 28 kwietnia 2023 roku