

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

**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 2023 r. (które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **668 933** tysiące złotych), oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (wykazujące całkowity dochód w kwocie **40 011** tysięcy złotych), skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (wykazujące wartość kapitału własnego na koniec okresu w kwocie **260 582** tysiące złotych), skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (wykazujące stan środków pieniężnych na koniec okresu w kwocie **92 867** 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 2023 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 umową 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 2023 r., poz. 1015 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 maja 2014 r., 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*.

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.



Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy 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.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<p>Przychody ze sprzedaży w powiązaniu z należnościami handlowymi – ujmowanie, kompletność i periodyzacja. Grupa prowadzi działalność deweloperską oraz realizuje kontrakt o usługę. Poprawność ujęcia przychodów ma kluczowe znaczenie dla oceny sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej.</p>	<p>Nasze procedury obejmowały w szczególności:</p> <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. Przeglądy analityczne, 4. Testy wiarygodności, 5. Analizy wiekowania należności, 6. Weryfikację zgodności obrotów i sald dla transakcji z jednostkami z Grupy Kapitałowej.
<p>Nieruchomości inwestycyjne – istnienie i wycena. W Grupie występują istotne nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartościach godziwych</p>	<p>Nasze procedury obejmowały w szczególności:</p> <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 wyceny nieruchomości inwestycyjnych, 3. Ocenę poprawności dokonanych szacunków wartości godziwej i kompletności ujawnień w tym zakresie.
<p>Zapasy i zaliczki na poczet nabycia zapasów – istnienie i wycena. Spółka realizuje projekty deweloperskie. Dokonywane są wpłaty zaliczek na poczet nabycia nieruchomości, których przeznaczeniem jest wykorzystanie dla celów realizacji projektów deweloperskich.</p>	<p>Nasze procedury obejmowały w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zrozumienie kontroli wewnętrznej w obszarze zapasów i ocenę jej wdrożenia, 2. Ocenę stosowanych zasad rachunkowości w zakresie ujmowania i wyceny zapasów, 3. Analizę harmonogramów i budżetów realizacji projektów deweloperskich, 4. Uczestnictwo w wybranych spisach z natury, 5. Potwierdzenie istnienia zapasów i zaliczek w drodze weryfikacji dokumentów, 6. Inne testy wiarygodności, 7. Ocenę, czy nie występują przesłanki utraty wartości i czy nie jest konieczne dokonanie odpisów aktualizujących.
<p>Środki pieniężne – istnienie.</p>	<p>Nasze procedury obejmowały w szczególności:</p>

Środki pieniężne stanowią istotny składnik aktywów, obarczony szczególnie wysokim ryzykiem defraudacji.	<ol style="list-style-type: none">1. Zrozumienie kontroli wewnętrznej w zakresie zarządzania środkami pieniężnymi i ocenę jej wdrożenia,2. Pozyskanie niezależnych potwierdzeń sald.
Zobowiązania finansowe i handlowe – kompletność i wycena. Grupa finansuje swoją działalność w dużej mierze poprzez pożyczki uzyskane od innych podmiotów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A, kredyty. oraz emisję obligacji.	<p>Nasze procedury obejmowały w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none">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.

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 22% aktywów, 11% kapitałów własnych oraz 10% 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.

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 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 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 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 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.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są 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 Innych informacjach, 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 Grupy 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 skonsolidowanym 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 26 kwietnia 2024 roku