

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

**Grupy Kapitałowej
White Stone Development Sp. z o.o.**

Dla Wspólników i Zarządu White Stone Development Sp. z o.o.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej White Stone Development Sp. z o.o., (dalej: Grupa), w której Jednostką Dominującą jest White Stone Development Sp. z o.o., (dalej: Jednostka Dominująca), z siedzibą w Warszawie, przy ul. St. Żaryna 2B (kod pocztowy: 02-593, Warszawa), na które składa się wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 roku (który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **596 734 058,78** złotych), skonsolidowany rachunek zysków i strat (wykazujący zysk netto w kwocie **19 723 504,07** złotych), skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym (wykazujące wartość kapitału własnego na koniec okresu w kwocie **223 658 690,67** złotych), skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (wykazujący stan środków pieniężnych na koniec okresu w kwocie **28 963 055,65** złotych) za rok zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia (zwanego dalej „skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym”).

Naszym zdaniem załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz 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 przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120) 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” – t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1302). 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 skonsolidowanego 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.

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>Środki trwałe i inwestycje w nieruchomości – istnienie i wycena</p> <p>Środki stanowią około 52% wartości skonsolidowanych aktywów ogółem w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.</p> <p>Kwestia ta była przedmiotem naszej uwagi ze względu na znaczący udział tej pozycji w aktywach Grupy.</p>	<p>W oparciu o otrzymane informacje przeprowadziliśmy następujące procedury:</p> <ul style="list-style-type: none"> – badanie próby rewizyjnej dotyczącej ustalania wartości początkowej środków trwałych i inwestycji w nieruchomości dla określonych pozycji nabytych w 2022 roku, – pozyskaliśmy informacje od Zarządu Jednostki Dominującej dotyczące wykorzystania tych aktywów trwałych, w tym w kontekście prowadzonej działalności, przeprowadziliśmy analizę pod kątem ewentualnych przesłanek utraty wartości, – przeprowadziliśmy analizę naliczenia amortyzacji za 2022 rok. <p>Nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości.</p>
<p>Zapasy – istnienie i wycena</p> <p>Zapasy stanowią około 29% wartości skonsolidowanych aktywów ogółem w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.</p>	<p>W oparciu o otrzymane informacje przeprowadziliśmy następujące procedury:</p> <ul style="list-style-type: none"> – badanie próby rewizyjnej dotyczącej ustalania wartości początkowej zapasów dla określonych pozycji nabytych w 2022 roku, – pozyskaliśmy informacje od Zarządu Jednostki Dominującej dotyczące wykorzystania tych aktywów, w kontekście prowadzonej działalności, przeprowadziliśmy analizę pod kątem ewentualnych przesłanek utraty wartości, <p>Nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości.</p>
<p>Ryzyko związane z nieprawidłowym rozpoznaniem przychodów, ich kompletnością oraz powiązaną z tym wyceną należności, w tym ryzykiem utraty wartości należności handlowych</p> <p>Ze względu na znaczenie przychodów z działalności podstawowej dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego zidentyfikowaliśmy ryzyko znaczącego zniekształcenia w tym obszarze.</p> <p>Ryzyko związane z szacunkami w zakresie wyceny umów długoterminowych.</p>	<p>W oparciu o otrzymane informacje przeprowadziliśmy następujące procedury:</p> <ul style="list-style-type: none"> – w ramach badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu rozpoznawania przychodów oraz zidentyfikowaliśmy kluczowe kontrole wewnętrzne Grupy w tym procesie, – dokonaliśmy przeglądu zasad rachunkowości dotyczących rozpoznawania przychodów i związanych z nimi istotnych osądów oraz szacunków,

– przeprowadziliśmy testy wiarygodności między innymi w zakresie analizy przychodów na przełomie okresów oraz związanych z nimi kosztów,

- z uwagi na to, że przedmiotem badania sprawozdania finansowego objęta była jednostka dominująca oraz część spółek zależnych, dla celów badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy dodatkowe testy wiarygodności dla przychodów i należności pozostałych spółek zależnych,

– zabraliśmy próbę niezależnych potwierdzeń sald,

– dokonaliśmy analizy wiekowania należności i spłat należności po dniu bilansowym,

– dokonaliśmy przeglądów analitycznych przychodów i wyjaśniliśmy odchylenia na przełomie roku,

- dokonaliśmy innych testów wiarygodności uzależnionych od rodzaju spółki.

Oceniliśmy prawidłowość prezentacji tej pozycji w sprawozdaniu finansowym.

Nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości.

Ryzyko utraty źródeł finansowania

Grupa finansuje działalność w około 60% kapitałem obcym w związku tym analiza tego obszaru była również znacząca w zakresie naszego badania.

W oparciu o otrzymane informacje przeprowadziliśmy następujące procedury:

– weryfikacja umów kredytowych i pożyczek oraz innych dokumentów w zakresie zobowiązań finansowych tj. w zakresie wyemitowanych obligacji,

– weryfikacja spełniania kowenantów,

– weryfikacja prezentacji zobowiązań finansowych.

Nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości.

Ryzyko niekompletnego ujęcia rezerw, zobowiązań i kosztów

W oparciu o otrzymane informacje przeprowadziliśmy następujące procedury:

– pozyskanie informacji o stanie spraw sądowych od prawników obsługujących Spółkę Dominującą w zakresie jej działalności oraz złożyliśmy zapytania odnośnie działalności spółek zależnych, na co otrzymaliśmy stosowne odpowiedzi,

– przegląd analityczny kosztów,

– badanie kosztów na przełomie roku obrotowego,

– niezależne potwierdzenia sald zobowiązań,

– badanie powiązania przychodów z kosztami,

– analizę umów w zakresie sprzedaży i ich realizacji pod kątem ewentualnych kar umownych,

- z uwagi na to, że przedmiotem badania sprawozdania finansowego objęta była jednostka dominująca oraz część spółek zależnych, dla celów badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy dodatkowe testy wiarygodności

	dla przychodów i należności pozostałych spółek zależnych, - sprawdziliśmy również prawidłowość ujawnień w zakresie rezerw, zobowiązań i kosztów w sprawozdaniu finansowym. Nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości.
Ryzyko w zakresie nieprawidłowej wartości aktywów i rezerwy na podatek odroczony	Przeprowadziliśmy analizę ustalenia przez Grupę różnic przejściowych w zakresie utworzonych aktywów i rezerw na podatek odroczony oraz możliwości ich rozliczenia w okresach następnym. Nie stwierdzono znaczących nieprawidłowości w tym obszarze.

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 przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i umową, 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.

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 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”).



Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności 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 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 art. 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.

Aleksandra Motławska

Aleksandra Motławska

Kluczowy Biegły Rewident
przeprowadzający badanie
w imieniu HLB M2 Tax & Audit Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej:
HLB M2 Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Tax & Audit Sp. k.)
wpisany na listę biegłych rewidentów
pod numerem 10844

Członek Zarządu
HLB M2 Tax & Audit Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością
(dawniej: HLB M2 Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Tax & Audit Sp. k.) Firma
audytorska wpisana na listę firm audytorskich
pod numerem 3697

Warszawa, dnia 22 maja 2023 roku