

## Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania dla Zgromadzenia Wspólników White Stone Development Sp. z o.o.

### Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

#### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego White Stone Development Sp. z o.o. („Spółka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jej wyniku finansowego i 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 2026 r., poz. 522) 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 o rachunkowości.

#### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/1/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”- t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1891). 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) wprowadzonym przez Radę Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”), przyjętym uchwałą nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 r. 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.

Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

---

#### **1 Utrata wartości zaangażowania w jednostki powiązane**

---

W sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka zaprezentowała:

- udziały w jednostkach zależnych w kwocie 49 802 215,33 zł co stanowi 13,56% sumy bilansowej
- udzielone pożyczki do jednostek powiązanych w kwocie 298 113 624,10 zł co stanowi 81,18% sumy bilansowej
- należności od jednostek powiązanych w kwocie 5 634 760,76 zł co stanowi 1,53% sumy bilansowej

o łącznej wartości 353 550 600,19 złotych, co stanowi 96,28% sumy bilansowej.

Zagadnienie zostało uznane za ryzyko istotnego zniekształcenia ze względu na istotną wartość zaangażowania w jednostki powiązane i jednocześnie znaczny wpływ osądów kierownictwa na ujawnione w sprawozdaniu finansowym wartości.

---

#### **Ujawnienia w sprawozdaniu finansowym**

---

Stosowane przez Spółkę polityki rachunkowości w zakresie wyceny udziałów w jednostkach zależnych, pożyczek oraz należności zostały ujawnione odpowiednio w nocie 5.4, oraz 5.6 przyjętych zasad (polityki) rachunkowości. W nocie 3 dodatkowych informacji i objaśnień ujawniono strukturę udziałów w jednostkach zależnych, a także wartość udzielonych pożyczek. W nocie 4 ujawniono strukturę wiekową należności handlowych od podmiotów powiązanych oraz zmianę stanu odpisów aktualizujących te należności.

---

#### **Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko**

---

Nasze procedury badania, w odniesieniu do opisanej kluczowej sprawy badania obejmowały między innymi:

- Przeanalizowanie stosowanej przez Spółkę polityki rachunkowości dotyczącej wyceny udziałów w jednostkach zależnych oraz pożyczek i należności a także uzyskanie informacji czy wystąpiły zmiany polityki rachunkowości;
  - Uzyskanie zrozumienia i dokonanie krytycznej oceny zasad oraz procesu tworzenia odpisów aktualizujących ich wartość;
  - Zweryfikowanie czy wystąpiły nieuzasadnione zmiany w sposobie podejścia Spółki do szacunków odpisów aktualizujących względem poprzedniego roku;
  - Przeprowadzenie analizy sprawozdań finansowych jednostek powiązanych, w tym w szczególności wyników finansowych, wartości i struktury kapitałów, zadłużenia oraz płynności, pod kątem wystąpienia ewentualnych przesłanek do utraty wartości zaangażowania w te jednostki;
  - Ocenę wpływu zdarzeń po dniu bilansowym na ewentualną utratę wartości;
  - Ocena poprawności oraz kompletności ujawnień w sprawozdaniu finansowym.
-

## 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 przepisami Ustawy o rachunkowości, 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 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 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 zmywy, 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, 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 oraz Grupy Kapitałowej White Stone Development za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Na podstawie regulacji zawartych w art. 55 ust. 2a Ustawy o rachunkowości Zarząd Spółki sporządził w formie jednego dokumentu sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej White Stone Development, do którego odnieśliśmy się w sprawozdaniu z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej White Stone Development.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Damian Leśniak.

**BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie**  
wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 3355

**w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe**

**Damian Leśniak**  
Biegły Rewident  
nr w rejestrze 13803

Kraków, 18 maja 2026 r.