



Sprawozdanie  
z badania rocznego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy zakończony  
w dniu 31 grudnia 2021 roku

Prefa Group S.A.

Misters Audytor Adviser Spółka z o. o.  
Warszawa, 31.05.2022 roku

# Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej

## Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Prefa Group S.A. („Spółka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 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 2021 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową/statutem 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. („KSB”) oraz 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 2020 r. poz. 1415 z późn. zm.). 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 Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki

zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm. 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.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<p><i>Prawidłowość rozpoznawania przychodów</i></p> <p>W ramach prowadzonej działalności Spółka wykonuje głównie usługi budowlanej jest to główne jej źródło przychodów. W sprawozdaniu finansowym za rok 2021 Spółka wykazuje przychody w kwocie 8,0 mln złotych.</p> <p>Spółka rozpoznaje i prezentuje przychody ze sprzedaży w oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości.</p> <p>Przychody 2021 r. z realizacji umów o usługi są ustalane na podstawie faktur miesięcznych wynikających z zawartych umów i rozliczeń</p>	<p>W zakresie rozpoznawania przychodów ze sprzedaży przeprowadziliśmy następujące procedury:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- rozpoznaliśmy procedury kontroli wewnętrznej dotyczące procesu sprzedaży,</li><li>- dokonaliśmy analizy i oceny polityki rachunkowości w zakresie rozpoznawania przychodów ze sprzedaży.</li><li>- przeprowadziliśmy analizę znaczących umów o wykonanie usług i porównaliśmy</li></ul>

<p>usług budowlanych długoterminowych.</p> <p>Wobec tego, że rozpoznawanie przychodów może być obarczone ryzykiem zniekształcenia wysokości przychodów oraz zakwalifikowania do właściwego okresu, spowodowanych błędem lub oszustwem, uznaliśmy, że jest to kluczowe zagadnienie dla naszego badania,</p>	<p>postanowienia tych umów z wysokością kwot rozpoznanych jako przychody ze sprzedaży,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeprowadziliśmy analizę poprawności stosowanej metody rozpoznawania przychodów ze sprzedaży poprzez porównanie zafakturowanych kwot przychodów z umowami celem rozpoznania ryzyka zniekształcenia przychodów spowodowanego m. innymi w wyniku oszustwa,</li> <li>- dokonaliśmy analizy porównawczej przychodów ze sprzedaży w okresie objętym badaniem oraz w roku ubiegłym.</li> </ul>
<p><i>Prawidłowość ujęcia Krótkoterminowych aktywów finansowych w jednostkach powiązanych – udzielone pożyczki</i></p> <p>W roku 2021 spółka wykazała w sprawozdaniu finansowym 47 mln PLN, co stanowi 86% sumy bilansowej.</p> <p>Spółka dokonuje kwalifikacji, wyceny oraz ewidencji w oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości.</p> <p>Pożyczki udzielane są podmiotom powiązanym, które realizują cele Grupy Kapitałowej Prefa Group S. A. tj. prowadzą działalność w zakresie budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych.</p> <p>Mając na uwadze istotną wartość oraz ryzyko zniekształcenia dotyczącego właściwego zakwalifikowania, wyceny oraz ryzyko trwałej utraty wartości uznaliśmy tę pozycję za kluczowe zagadnienie dla naszego badania.</p>	<p>W zakresie rozpoznawania udzielonych pożyczek oraz przychodów finansowych przeprowadziliśmy następujące procedury:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rozpoznaliśmy procedury kontroli wewnętrznej dotyczące procesu udzielania pożyczek,</li> <li>- dokonaliśmy analizy i oceny polityki rachunkowości w zakresie rozpoznawania kosztów prac rozwojowych, .</li> <li>- przeprowadziliśmy analizę umów z pożyczkobiorcami oraz porównaliśmy postanowienia tych umów z wysokością naliczonych odsetek i prowizji</li> <li>- dokonaliśmy porównania zapisów księgowych z dowodami wypłat pożyczek oraz spłat pożyczek wraz z odsetkami i prowizjami</li> <li>- dokonaliśmy oceny przeprowadzonego przez Zarząd Spółki testu na trwałą utratę wartości spółek powiązanych, które są</li> </ul>

	<p>pożyczkobiorcami</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dokonaliśmy analizy zgodności wyceny pożyczek na dzień bilansowy z polityką rachunkowości oraz prawidłowości ustalenia odsetek zgodnie z umowami metodą kompletną</li> </ul>
<p><i>Prawidłowość ujęcia zobowiązań finansowych z tytułu otrzymanych pożyczek</i></p> <p>W roku 2021 spółka wykazała w sprawozdaniu finansowym 21 mln PLN, co stanowi 39% sumy bilansowej.</p> <p>Spółka dokonuje kwalifikacji, wyceny oraz ewidencji w oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości.</p> <p>Pożyczki otrzymane są udzielane głównie przez podmioty pozostałe. Zabezpieczeniem otrzymanych pożyczek są zastawy hipoteczne na nieruchomościach należących do spółek powiązanych, na udziałach oraz w postaci weksli.</p> <p>Mając na uwadze istotną wartość oraz ryzyko zniekształcenia dotyczącego właściwego zakwalifikowania, wyceny oraz ryzyko trwałej utraty wartości uznaliśmy tę pozycję za kluczowe zagadnienie dla naszego badania.</p>	<p>W zakresie rozpoznawania zobowiązań z tytułu pożyczek oraz kosztów finansowych z tytułu odsetek i prowizji przeprowadziliśmy następujące procedury:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rozpoznaliśmy procedury kontroli wewnętrznej dotyczące procesu otrzymania pożyczek,</li> <li>- dokonaliśmy analizy i oceny polityki rachunkowości w zakresie ujmowania otrzymanych pożyczek oraz odsetek i prowizji,</li> <li>- przeprowadziliśmy analizę umów z pożyczkobiorcami oraz porównaliśmy postanowienia tych umów z wysokością naliczonych odsetek i prowizji,</li> <li>- dokonaliśmy porównania zapisów księgowych z dowodami wypłat pożyczek oraz spłat pożyczek wraz z odsetkami i prowizjami,</li> <li>- dokonaliśmy analizy zabezpieczeń otrzymanych pożyczek z zapisami ksiąg wieczystych i aktami notarialnymi,</li> <li>- dokonaliśmy analizy zgodności wyceny pożyczek na dzień bilansowy z polityką rachunkowości oraz prawidłowości ustalenia odsetek zgodnie z umowami metodą kompletną.</li> </ul>

*Prawidłowość ujęcia zobowiązań finansowych z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych*

W roku 2021 spółka wykazała w sprawozdaniu finansowym 28 mln PLN zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w postaci obligacji, co stanowi 51% sumy bilansowej.

Spółka dokonuje kwalifikacji, wyceny oraz ewidencji w oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości.

Emisja obligacji odbyła się w ofercie publicznej i nie publicznej. Oferta publiczna w serii G objęła 4 mln PLN wartości bilansowej obligacji. Spłata obligacji nie jest zabezpieczona.

Mając na uwadze istotną wartość oraz ryzyko zniekształcenia dotyczącego właściwego zakwalifikowania, wyceny oraz ryzyko trwałej utraty wartości uznaliśmy tę pozycję za kluczowe zagadnienie dla naszego badania.

W zakresie rozpoznawania zobowiązań z tytułu emisji obligacji oraz kosztów finansowych z tytułu odsetek i prowizji przeprowadziliśmy następujące procedury:

- rozpoznaliśmy procedury kontroli wewnętrznej dotyczące procesu emisji obligacji,
- dokonaliśmy analizy procesu emisji obligacji w Spółce z obowiązującymi przepisami prawa oraz ofertami emisji obligacji,
- dokonaliśmy analizy i oceny polityki rachunkowości w zakresie ujmowania środków finansowych otrzymanych z tytułu emisji obligacji oraz naliczenia odsetek,
- dokonaliśmy analizy umów obsługi procesu prowadzenia rachunku obligacji dla Spółki w formie zdematerializowanej
- dokonaliśmy analizy zgodności wyceny obligacji na dzień bilansowy z polityką rachunkowości oraz prawidłowości ustalenia odsetek zgodnie z umowami metodą kompletną.

## **Inna sprawa**

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 22 marca 2021 roku.

## **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej 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 statutem, 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 oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

## **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. Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z



powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

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 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.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.



Składamy Radzie Nadzorczej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. („Sprawozdanie z działalności”)

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej*

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

Zarząd Spółki oraz członkowie rady Nadzorczej są zobowiązani 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.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Alina Rudnicka - Acosta.

Działający w imieniu Mistery Auditor Adviser Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3704 w imieniu, którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe

[podpis kluczowego biegłego rewidenta]

[Alina Rudnicka - Acosta, nr 11287]

Warszawa: 31.05.2022