



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

Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest

Prefa Group S.A.

z siedzibą w Luboniu, ul. Aleksandra Puszkina 63A

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



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Prefa Group S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia z zastrzeżeniem

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Prefa Group S.A. (Jednostka dominująca”) („Grupa”), które składa się z wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem za wyjątkiem skutków sprawy opisanej w sekcji Podstawa opinii z zastrzeżeniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z 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 Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Podstawa opinii z zastrzeżeniem

W sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka wykazuje materiały, produkcję w toku oraz wyroby gotowe w łącznej kwocie 29,0 mln PLN (co stanowi 24 % sumy bilansowej). Na dzień bilansowy Jednostka nie sporządziła inwentaryzacji. Nie jest możliwe wykonanie procedur alternatywnych badania, potwierdzających prawidłowość wyceny oraz istnienia zapasów ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Nie byliśmy w stanie uzyskać odpowiednich i wystarczających dowodów badania. W konsekwencji nie jesteśmy w stanie wypowiedzieć się, co do wyceny i istnienia zapasów.



W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółka nie wykazała podmiotów współzależnych i stowarzyszonych: PHI Building sp. z o.o., PHI Building sp. z o.o. spółka komandytowa, Mikroapartamenty Luboń sp. z o.o. W związku z tym kapitały własne zostały zawyżone o kwotę 2,7 mln PLN, co stanowi 17,5 % kapitału własnego Grupy Kapitałowej.

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy 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 z zastrzeżeniem.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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 przez spółki Grupy Kapitałowej Prefa Group S.A. wykonują usługi budowlane oraz wytwarzają i sprzedają lokale mieszkaniowe. W sprawozdaniu finansowym za rok 2021 Spółka wykazuje przychody w kwocie 15 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 oraz rozliczenia produkcji w toku.</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>W zakresie rozpoznawania przychodów ze sprzedaży przeprowadziliśmy następujące procedury:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozpoznaliśmy procedury kontroli wewnętrznej dotyczące procesu sprzedaży, - dokonaliśmy analizy i oceny polityki rachunkowości w zakresie rozpoznawania przychodów ze sprzedaży . - przeprowadziliśmy analizę znaczących umów o wykonanie usług, umów o sprzedaż lokali mieszkaniowych i porównaliśmy postanowienia tych umów z wysokością kwot rozpoznanych jako przychody ze sprzedaży, - 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 - dokonaliśmy analizy porównawczej przychodów ze sprzedaży w okresie objętym badaniem oraz w roku ubiegłym.

Prawidłowość ujęcia zobowiązań finansowych z tytułu otrzymanych pożyczek i emisji obligacji

W roku 2021 spółka wykazała w sprawozdaniu finansowym 86 mln PLN, co stanowi 71,8% sumy bilansowej.

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

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.

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 pożyczek oraz kosztów finansowych z tytułu odsetek i prowizji przeprowadziliśmy następujące procedury:

- rozpoznaliśmy procedury kontroli wewnętrznej dotyczące procesu otrzymania pożyczek i emisji obligacji,
- dokonaliśmy analizy i oceny polityki rachunkowości w zakresie ujmowania otrzymanych pożyczek oraz odsetek i prowizji, a także otrzymanych środków z emisji obligacji i naliczenia odsetek,
- przeprowadziliśmy analizę umów z pożyczkobiorcami oraz porównaliśmy postanowienia tych umów z wysokością naliczonych odsetek i prowizji,
- dokonaliśmy porównania zapisów księgowych z dowodami wypłat pożyczek oraz spłat pożyczek wraz z odsetkami i prowizjami,
- dokonaliśmy analizy zabezpieczeń otrzymanych pożyczek z zapisami ksiąg wieczystych i aktami notarialnymi,
- dokonaliśmy analizy procesu emisji obligacji w Spółce z obowiązującymi przepisami prawa oraz ofertami emisji obligacji,
- dokonaliśmy analizy umów obsługi procesu prowadzenia rachunku obligacji dla Spółki w formie zdematerializowanej,
- dokonaliśmy analizy zgodności wyceny obligacji i pożyczek na dzień bilansowy z polityką rachunkowości oraz prawidłowości ustalenia odsetek zgodnie z umowami metodą kompletną

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie 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 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.¹

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 Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

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 Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw 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 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 Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności 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.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej 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 Jednostki dominującej 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 Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego 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 Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy 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 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 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 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.

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 rejestru 11287)

Warszawa, dnia 31.05.2022