



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO **BIEGŁEGO REWIDENTA** **Z BADANIA ROCZNEGO** **SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

dla

AKCJONARIUSZY I RADY NADZORCZEJ

IDH DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

z siedzibą w Warszawie

przy ul. Adama Branickiego nr 15

ALFA Audit & Advisory Sp. z o.o.

Firma Audytorska nr 3811

Al. Jana Pawła II 29

00-867 **Warszawa**

NIP: 797-168-36-37

KRS: 0000277261

Kapitał zakładowy: 50 000 zł.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie

XIV Wydział Gospodarczy KRS

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia z zastrzeżeniem

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego spółki IDH DEVELOPMENT Spółka Akcyjna (Spółka) z siedzibą w Warszawie, ul. Adama Branickiego nr 15, na które składają się:

- | | |
|---|--------------------------|
| a) <i>Bilans</i> sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę: | 72 054 781,93 zł. |
| b) <i>Rachunek zysków i strat</i> za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku wykazujący zysk netto w kwocie: | 3 085 000,97 zł. |
| c) <i>Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym</i> za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę: | 3 085 000,97 zł. |
| d) <i>Rachunek przepływów pieniężnych</i> wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych w ciągu roku obrotowego w kwocie: | 26 118,84 zł. |
| e) <i>Informacja dodatkowa</i> zawierająca <i>Wprowadzenie do sprawozdania finansowego</i> oraz <i>Dodatkowe informacje i objaśnienia</i> . | |

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

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii z zastrzeżeniem

W zbadanym sprawozdaniu finansowym zaprezentowano wartość towarów na dzień 31 grudnia 2019 roku w kwocie 1.540.942,50 zł. Zważywszy, że umowa na badanie sprawozdania finansowego zawarta została po dniu, na który przypadał obowiązek spisu z natury tych składników majątkowych, nie byliśmy w stanie w nim uczestniczyć, ani przeprowadzić alternatywnych procedur badania w celu uzyskania wystarczających i odpowiednich dowodów badania istnienia towarów na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 roku.

Spółka nie dokonała ujawnień, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

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” – tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1421, 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 Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów 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 IFAC. 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 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>Utrata wartości należności długoterminowych i innych należności krótkoterminowych</i></p> <p>Wartość bilansowa tych aktywów stanowiła na dzień 31 grudnia 2019 roku 75% aktywów ogółem.</p> <p>Odzyskiwalność tych aktywów uzależniona jest od przyszłych zdarzeń nie będących w pełni pod kontrolą jednostki wobec tego wymagają zastosowania istotnego osądu Zarządu.</p> <p>Z powyższych względów wycena tych aktywów została uznana przez nas za kluczową sprawę badania.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none">a) ocenę zgodności stosowanej przez jednostkę polityki rachunkowości w zakresie wyceny tych aktywów z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowejb) zrozumienie i ocenę procesu identyfikacji przesłanek utraty wartości aktywówc) identyfikację mechanizmów kontrolnych w tym obszarzed) przeprowadzenie testów wiarygodności, w szczególności poprzez niezależne potwierdzenia sald oraz krytyczną ocenę przyjętych przez jednostkę założeń dotyczących odzyskiwalności tych należności.
<p><i>Wycena niezakończonych usług budowlanych</i></p> <p>W zbadanym sprawozdaniu finansowym Spółka wykazała przychody z tytułu realizacji usług budowlanych w wysokości 11 795,1 tys. zł., co stanowi ok. 56% wartości przychodów ze sprzedaży.</p> <p>Ze względu na brak efektywnego systemu rachunkowości zarządczej Spółka wycenia niezakończone usługi budowlane metodą zysku zerowego (tj. ujmuje przychody do wysokości kosztów, które spodziewa się odzyskać).</p> <p>Jednocześnie w związku z ostatnimi zdarzeniami, mającymi miejsce po dniu bilansowym, dotyczącymi skutków rozprzestrzeniania się epidemii wirusa COVID-19, w szczególności potencjalnej absencji podwykonawców, a także trudności z łańcuchem dostaw niektórych materiałów i produktów, zaistniała sytuacja może mieć wpływ na szacunek</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none">a) zrozumienie i ocenę procesu ujmowania przychodówb) identyfikację mechanizmów kontrolnych w tym obszarzec) ocenę zgodności stosowanej przez jednostkę polityki rachunkowości w zakresie ujmowania przychodów z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowejd) dla wybranej próby umów o usługi budowlane przeanalizowaliśmy zapisy umowne, omówiliśmy z Zarządem Spółki stopień zaawansowania prac na dzień bilansowy oraz szacunek ryzyka niewykonania tych umów w terminie, a także zweryfikowaliśmy ujęte przychody ze sprzedaży po dniu bilansowym

odzyskiwalności poniesionych kosztów, w tym ryzyko niedotrzymania końcowych umownych terminów realizowanych umów.

Z powyższych względów wycena tych aktywów została uznana przez nas za kluczową sprawę badania.

w celu potwierdzenia zasadności zastosowanej metody wyceny oraz odzyskiwalności poniesionych kosztów

e) dokonanie oceny zawartych ujawnień w sprawozdaniu finansowym.

Odpowiedzialność kierownika jednostki i osób sprawujących nadzór za sprawozdanie finansowe

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa, a także statutem jednostki. Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe kierownik jednostki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności jednostki 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 kierownik jednostki albo zamierza dokonać likwidacji jednostki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej jednostki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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 jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez kierownika jednostki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- a) 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,
- b) 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 jednostki,
- c) oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez kierownika jednostki,
- d) wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez kierownika jednostki 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 jednostki 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,
- e) 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 przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności jednostki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Kierownika Jednostki i Rady Nadzorczej

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa. Kierownik jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności jednostki 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 jednostki:

- a) zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości, za wyjątkiem ujawnień, o których mowa w art. 49 ust. 2 pkt 7 Ustawy o rachunkowości,
- b) jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Łukasz Godlewski
Biegły Rewident nr 12068

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
sprawozdania finansowego i reprezentujący firmę audytorską
o nr 3811

Warszawa, dn. 29 lipca 2020 roku