



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

INCEPTI DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

ul. Żegiestowska 5

50-542 Wrocław

Wrocław, 13 lipca 2022 roku

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej oraz Zarządu podmiotu:

INCEPTI DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
ul. Żegiestowska 5
50-542 Wrocław

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadzono badanie załączonego sprawozdania finansowego jednostki:

INCEPTI DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
ul. Żegiestowska 5
50-542 Wrocław,

na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia ("sprawozdanie finansowe")

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku, po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 37.256.928,69 złotych.

Naszym zdaniem załączone sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2021, oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku, 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 późniejszymi zmianami) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami statutu jednostki.
- c) 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 nr 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów („KSB”) a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2022 r. poz. 1302). 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 Etycznych 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 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.

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi na ujawnienia w sprawozdaniu finansowym dotyczące istotnych zdarzeń jakie nastąpiły po dniu bilansowym

Zwracamy uwagę na część 6 pkt 2 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego, w którym Zarząd Spółki zwraca uwagę na fakt, iż obecna sytuacja na rynku budowlanym (wykonawczym), mocno rozhuśtanym już w trakcie 2021 roku, została dodatkowo zaburzona wybuchem wojny w Ukrainie. Spowodowało to odpływ części pracowników wykonawczych a także mocne zaburzenia w dostawach materiałów (logistyka i ceny). Inwestycja INCEPTI Gaj obecnie realizowana – przez spółkę celową Incepti Sp. z o.o. Gaj s.k. jest w znaczącej części zabezpieczona przed negatywnym wpływem zmian na rynku poprzez: zawieranie kontraktów z podwykonawcami poszczególnych zakresów prac (większa specjalizacja, dokładność planowania, mniejsza wartość jednostkowa kontraktów) oraz stosowanie cen ryczałtowych, uwzględniających całość kosztów, w tym materiały i robociznę. W zakresie pozostałych do zakontraktowania prac Inwestor Zastępczy i Generalny Wykonawca będą ze szczególną uwagą dobierać wykonawców i termin zakontraktowania – jednak niewielki zakres prac do zakontraktowania, nawet w przypadku uzyskania cen powyżej budżetu – w ostatecznym rachunku nie powinien przełożyć się na przekroczenie rezerwy budżetowej zaplanowanej dla całego projektu.

Od początku 2022 roku obserwowany jest dalszy znaczący wzrost inflacji w Polsce, co przekłada się na wzrost stóp procentowych kredytów i zmniejszenie zdolności kredytowej potencjalnych klientów Spółki-córki (Dewelopera). W związku z zaciągniętymi przez Spółkę-córkę zobowiązaniami finansowymi na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, które oprocentowane są na bazie stopy zmiennej opartej o WIBOR 3-M, Deweloper będzie ponosił

koszty odsetek wyższe niż w sytuacji stabilnej, niskiej inflacji, z którą mieliśmy do czynienia w poprzednich latach. Kierownictwo Spółki szacuje wpływ zwiększania stopy WIBOR na łączny koszt finansowania inwestycji w wysokości kilkuset tysięcy złotych, co stanowić będzie mniej niż 5% planowanego zysku. Od maja 2022 r. kierownictwo jednostki odnotowało zauważalny wpływ tych zmian na sprzedaż, poprzez zmniejszenie liczby zawieranych umów deweloperskich i wydłużenie procesów decyzyjnych i związanych z pozyskaniem kredytowania przez klientów. Biorąc pod uwagę aktualny stopień zaawansowania sprzedaży (ok. 70% inwestycji zostało sprzedane), nie będzie to miało istotnego wpływu na możliwość terminowego rozliczenia i spłaty zobowiązań wynikających z umów kredytów na inwestycje (Deweloper) oraz z tytułu obligacji przez Spółkę.

W ocenie Zarządu prawdopodobieństwo realizacji scenariusza pesymistycznego (załamanie rynku po stronie popytu, drastyczna obniżka cen sprzedaży) jest bardzo niskie i nie wpływa na zdolność do kontynuacji działalności.

Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w tej kwestii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Kierownik jednostki 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 jednostki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi jednostkę 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 Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności badanej 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 Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji jednostki 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.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd 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 jednostki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez kierownictwo jednostki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez kierownictwo 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 jednostka 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.

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 na temat sprawozdania 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:

*Elżbieta Mularczyk
wpisana do rejestru biegłych rewidentów
pod nr 10825*

*Podpisano kwalifikowanym podpisem
Elektronicznym*

Wrocław, 13 lipca 2022 roku

Działająca w imieniu Quatro Sp. z o. o.

*ul. Kukulcza 1
51-418 Wrocław*

Podmiot wpisany na listę firm audytorskich

pod nr 3475

*w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał
sprawozdanie finansowe*