

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**ARCHE SPÓŁKA AKCYJNA
WARSZAWA, UL. PUŁAWSKA 361**

ZA ROK 2024

Primefields
Audit & Advisory



Primefields Sp. z o.o.
ul. Graniczna 29
40-017 Katowice
tel. +48 32 735 24 49
fax. +48 32 721 88 65
www.primefields.pl

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA
DLA WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY I RADY NADZORCZEJ
ARCHE SPÓŁKA AKCYJNA**

**Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego**

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Arche Spółka Akcyjna („Jednostka Dominująca”), („Grupa”), które zawiera wprowadzenie, skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2024 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2024 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” – Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi grupę kapitałową przepisami prawa oraz statutem Jednostki Dominującej.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2272/38a/2022 z dnia 7 lipca 2022 r. z późn. zm., zmieniającą uchwałą nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów („KSB”) oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/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 2024 r. poz. 1035 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 „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)”, zwanym dalej „Kodeksem etyki”, przyjętym uchwałą Nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, ze 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 etyki. 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.

Objaśnienia ze zwróceniem uwagi:

/Udział przychodów i sumy bilansowej Spółek zależnych niepodlegających badaniu, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym/

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, że udział przychodów i sumy bilansowej Spółek zależnych, w skonsolidowanych przychodach wynosi 3,1%, a w sumie bilansowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Arche Spółka Akcyjna wynosi 1,9%. Sprawozdania finansowe tych Spółek nie podlegały badaniu. Naszym zdaniem fakt ten nie wpływa na sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej oraz na rzetelność i jasność przedstawienia, we wszystkich istotnych aspektach, sytuacji majątkowej i finansowej, jak też wyniku finansowego grupy kapitałowej. Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w odniesieniu do tej sprawy.

/Inne informacje mogące w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy/

Zwracamy uwagę na notę informacji dodatkowej, dotyczącą innych informacji, mogących w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Grupy, w której opisano potencjalny wpływ sytuacji na Ukrainie na dalszą działalność Grupy. Ostateczne skutki tych zdarzeń, na moment sporządzenia niniejszego sprawozdania z badania nie mogą zostać wiarygodnie oszacowane. Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w odniesieniu do tej sprawy.

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
Ujmowanie przychodów z działalności deweloperskiej	
Przychody z działalności deweloperskiej stanowią ponad 44% wartości całej pozycji skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży produktów, dotyczą głównie sprzedaży nieruchomości lokali mieszkalnych i usługowych oraz pokoi w hotelach i są w całości osiągane przez Jednostkę Dominującą (Spółkę) Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości są ujmowane w dacie przekazania nieruchomości na podstawie protokołu odbioru. Zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska” spółka rozpoznaje przychody w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia przesłanek: - nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości bądź jej części zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu, - na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp. - nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Spółka nie jest zobowiązana (na podstawie protokołu odbioru lub innego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy, - spółka otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy, - po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków, - spółka nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską/przedwstępną do wykonania	Nasze procedury badania w zakresie oceny poprawności ujmowania przychodów z działalności obejmowały w szczególności 1. analizę polityki rachunkowości w zakresie ujmowania przychodów z działalności deweloperskiej, 2. analizę adekwatności i poprawności w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości w obszarze przychodów, 3. zrozumienie i ocenę procesu ujmowania przychodów, w tym w kontekście KSR nr 8, 4. weryfikację poprawności ujęcia przychodów na wybranej próbie transakcji, w szczególności pod kątem daty przekazania oraz ceny sprzedanych produktów, 5. weryfikację transakcji sprzedaży mających miejsce na przełomie lat 2024/2025, w celu potwierdzenia prawidłowości prezentowania przychodów we właściwym okresie sprawozdawczym, 6. analizę poziomu przychodów i marży w poszczególnych miesiącach badanego roku oraz w odniesieniu do roku poprzedniego, 7. ocenę zakresu, adekwatności i poprawności dokonanych ujawnień dotyczących przychodów netto ze sprzedaży w sprawozdaniu finansowym, 8. weryfikację otrzymanych od prawników informacji dotyczących spraw sądowych, 9. analizę zapisów umownych.

innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży. Dane dotyczące wielkości sprzedaży zawarte są w nocie II.1A dodatkowych informacji i objaśnień.	
Wycena zapasów	
Na dzień 31 grudnia 2024 r. zapasy stanowiły 49% aktywów Grupy. Na zapasy składają się projekty deweloperskie, realizowane przez Jednostkę Dominującą, w trakcie realizacji (produkcja w toku), lokale usługowe i mieszkalne ukończone (produkty) oraz wartość gruntów lub wartość prawa wieczystego użytkowania (towary). Koszt wytworzenia zapasów obejmuje – między innymi: 1. koszty budowy, 2. koszty planowania i projektowania, 3. wartość opłat i podatków za okres w trakcie realizacji projektu, 4. koszty wynagrodzeń pracowników związanych z projektem, 5. cena nabycia gruntu lub prawa wieczystego użytkowania wraz z kosztami pośrednictwa, 6. inne koszty bezpośrednie. Zapasy wyceniane są po niższej spośród dwóch wartości: w koszcie wytworzenia lub w cenie sprzedaży możliwej do uzyskania. We wprowadzeniu do sprawozdania Spółka ujawnia zasady wyceny zapasów, a szczegółowe dane na temat zapasów znajdują się w notach od 6 do 6A dodatkowych informacji i objaśnień.	Nasze procedury badania obejmowały w szczególności: 1. ocenę poprawności i adekwatności stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości w obszarze zapasów, 2. zrozumienie i ocenę procesu wyceny i ujmowania zapasów, 3. weryfikację poprawności rozpoznania i wyceny zapasów na wybranej próbie transakcji w szczególności poprzez uzgadnianie poniesionych nakładów do dokumentów źródłowych, 4. przeprowadzenie testów na ujęcie i rozchody towarów (gruntów) w księgach w celu potwierdzenia m.in. prawidłowości wyceny zapasów, 5. ocenę poprawności i kompletności ujęcia zapasów w odpowiednim okresie sprawozdawczym, 6. potwierdzenie istnienia dla wybranej próby zapasów poprzez inspekcję trwających projektów, 7. ocenę zakresu i adekwatności dokonanych ujawnień dotyczących zapasów w sprawozdaniu finansowym.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego grupy kapitałowej zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi grupę przepisami prawa i statutem jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

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 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 są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej grupy kapitałowej.

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.

Zgodnie z Krajowym Standardem Badania 320, 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu biegłego rewidenta z badania, w tym stwierdzenia dotyczące innych wymogów prawa i regulacji, wyrażane są z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności grupy kapitałowej 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 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 dominującej;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości 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 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 2024 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej 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 istotnych zniekształceń.

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

Działający w imieniu podmiotu Primefields Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (40-017), ul. Graniczna 29, wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 3503, w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe:

.....

Adam Buzo
nr ewid. 11645

Katowice, 24 kwietnia 2025 roku