

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Adatex S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Adatex („Grupa”), w której Jednostką dominującą jest Adatex S.A. („Jednostka dominująca”), które zawiera skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. oraz informację dodatkową zawierającą istotne informacje dotyczące zasad (polityki) rachunkowości i inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę 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 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn.zm. 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1035 z późn. zm. – „Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność i etyka

Jesteśmy niezależni od spółek Grupy zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętym uchwałą nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn.zm. („Kodeks etyki”) oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania skonsolidowanych 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 spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

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
UJĘCIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY	
Przychody uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku wyniosły 74 miliona złotych. W zakresie przychodów zidentyfikowano m.in. ryzyko związane z ich niewłaściwym ujęciem i wyceną oraz ryzyko związane z ujmowaniem fikcyjnych transakcji bądź ujęciem ich w niewłaściwym okresie sprawozdawczym. <i>Odniesienie do ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym</i> Ujawnienia dotyczące przychodów zaprezentowano w nocie 4.15. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych, opis przyjętej polityki rachunkowości został	Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanej kluczowej sprawy badania obejmowały między innymi: • zapoznaliśmy się z zasadami (polityką) rachunkowości w zakresie ujmowania przychodów ze sprzedaży, • oceniliśmy czy przychody są ujmowane zgodnie z wymogami MSSF, a jednostka dokonała wszystkich wymaganych przekształceń, • omówiliśmy procesy oraz zidentyfikowaliśmy mechanizmy kontrolne funkcjonujące w Grupie dotyczące tego obszaru, a następnie przeprowadziliśmy testy kontroli,

przedstawiony w punkcie 3.12 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.	- wykonaliśmy testy na kompletność i występowanie transakcji, - zweryfikowaliśmy prawidłowość rozgraniczenia w czasie przychodów ze sprzedaży, - przeanalizowaliśmy kompletność ujawnień. Powyższe procedury zostały wykonane dla wszystkich okresów prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF po raz pierwszy.
---	---

ZAPASY

Zapasy na dzień 31 grudnia 2024 roku obejmowały grunty przeznaczone pod zabudowę, budowy w toku, lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży oraz zaliczki na dostawy i usługi. Zagadnienie zostało uznane za kluczową sprawę badania z uwagi na to iż stanowi najistotniejszą pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej. Wartość zapasów na 31 grudnia 2024 roku wynosi 189 milionów złotych co stanowi 90% sumy bilansowej. <i>Odniesienie do ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym</i> Ujawnienia dotyczące zapasów zostały przedstawione w nocie 4.20 zapasy, opis przyjętej polityki rachunkowości został przedstawiony w punkcie 3.4 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.	Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanej kluczowej sprawy badania obejmowały między innymi: - zapoznaliśmy się z zasadami (polityką) rachunkowości w zakresie ujmowania i wyceny zapasów, - oceniliśmy czy zapasy są ujmowane zgodnie z wymogami MSSF, a jednostka dokonała wszystkich wymaganych przekształceń, - przeanalizowaliśmy konieczność ujęcia korekt szacunków w związku z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy, - omówiliśmy procesy oraz zidentyfikowaliśmy mechanizmy kontrolne funkcjonujące w Grupie dotyczące tego obszaru, - na wybranej próbie przeprowadziliśmy procedury wiarygodności dotyczące kosztów poniesionych na wytworzenia zapasów, - przeanalizowaliśmy kompletność ujawnień. Powyższe procedury zostały wykonane dla wszystkich okresów prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF po raz pierwszy.
---	---

ZASTOSOWANIE MSSF PO RAZ PIERWSZY

W dniu 07.11.2024 r. Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie zasad rachunkowości i zastosowaniu MSSF dla kolejnych okresów sprawozdawczych.

W związku z tym skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2024 jest pierwszym rocznym sprawozdaniem sporządzonym zgodnie z MSSF. Zgodnie z poprzednimi zasadami rachunkowości Spółka korzystała z wyłączeń i nie sporządzała skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy wymaga m.in.:

- poprawnego rozpoznania aktywów i pasywów, których ujęcia wymagają MSSF,
- wykluczenie aktywów i pasywów, które nie spełniają definicji MSSF
- przeklasyfikowanie pozycji aktywów, pasywów i kapitałów własnych zgodnie z MSSF,
- zmiany metod wyceny,
- ujęcia nowych szacunków zgodnie z MSSF,
- ujęcia danych porównawczych zgodnie z MSSF dla trzech okresów porównawczych w przypadku sprawozdania z sytuacji finansowej oraz dla dwóch okresów porównawczych w przypadku sprawozdania z przepływów pieniężnych, sprawozdania z całkowitych dochodów i zestawienia zmian w kapitałach,
- ujawnienia uzgodnień pomiędzy poprzednio stosowanymi zasadami rachunkowości, a MSSF,
- korekty błędów w ramach wcześniej stosowanych zasad rachunkowości.

Ryzyko związane z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy uznano za kluczową sprawę badania z uwagi na konieczność wykonania dodatkowych procedur w zakresie oceny poprawności

Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanej kluczowej sprawy badania obejmowały między innymi:

- zapoznano się ze zmianami w zasadach (polityce) rachunkowości,
- przeanalizowano wpływ zmian w zasadach rachunkowości na skonsolidowane sprawozdanie finansowe,
- przeanalizowano poprawność i kompletność ujęcia korekt wynikających z zastosowania MSSF po raz pierwszy, w szczególności wymogów ujętych w MSSF 1,
- sprawdzono czy rozpoznano wszystkie aktywa i pasywa, których ujęcia wymagają MSSF,
- sprawdzono poprawność stosowanych metod wyceny,
- przeanalizowano kompletność ujawnień.

Powyższe procedury zostały wykonane dla wszystkich okresów prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF po raz pierwszy.

przekształcenia danych finansowych dla wszystkich prezentowanych okresów.

Odniesienie do ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Ujawnienia dotyczące zastosowania MSSF po raz pierwszy zostały przedstawione w nocie 1.4, ujawnienia dotyczące uzgodnień pomiędzy poprzednio stosowanymi zasadami rachunkowości, a MSSF oraz ujawnienie korekt błędów z lat ubiegłych o których jednostka uświadomiła sobie w trakcie przekształcania danych na MSSF, a których ujęcie byłoby zgodne z poprzednio stosowanymi zasadami rachunkowości przedstawiono w nocie 4.29. W notach sekcji trzeciej (3.1-3.18) ujawniono zasady rachunkowości stosowane zgodnie z MSSF.

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 Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z 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.

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 z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm. – „Ustawa 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 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 Grupy;
- 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 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 przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

Inne informacje

Na Inne informacje składa się Sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Sprawozdanie z działalności Grupy”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego Sprawozdania z działalności Grupy oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Raport roczny”) (razem „Inne informacje”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy Inne informacje nie są istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania.

Nie mamy nic do przekazania odnośnie Innych informacji.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności Grupy, w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Grupa w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Sprawozdanie z działalności Grupy uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a Raport Roczny będzie dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Raporcie Rocznym, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Jednostki dominującej.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Oświadczenie na temat Sprawozdania z działalności Grupy

Oświadczamy, że w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w regulaminach, o których mowa w art. 61 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz.U. 2024 r. poz. 620 z późn.zm.). Ponadto stwierdzamy, że informacje zawarte w oświadczeniu o zastosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest dr Roman Seredyński

.....
Nr ewidencyjny 10395

działający w imieniu UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3886, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Warszawa, 29.05.2025 r.