

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej Victoria Dom

za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r.



etyka
jakość
kompetencje
transparentność

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Victoria Dom S.A.

Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Daniszewskiej 14, dalej „Jednostka Dominująca”, „Grupa”, za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r., na które składa się skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe zawierające wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia dalej „skonsolidowane sprawozdanie finansowe”.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie SSF_VD_2024.xml, opatrzonego podpisami elektronicznymi Zarządu Jednostki Dominującej w dniu 15 maja 2025 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości i sprawozdawczości finansowej określonych w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, dalej „ustawa o rachunkowości”, oraz

rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych, dalej „rozporządzenie w sprawie zasad konsolidacji”, mającymi zastosowanie do sporządzenia sprawozdań finansowych za okresy kończące się 31 grudnia 2024 r.

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2024 r., jej skonsolidowanego wyniku finansowego oraz skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia zgodnie z ustawą o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa a także z wpływającymi na jego treść postanowieniami statutu Jednostki Dominującej.

Podstawa opinii

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, Krajowym Standardem Badania 220 (Z) przyjętym przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego, dalej „Krajowe Standardy Badania”, ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, dalej „ustawa o biegłych rewidentach”, mającymi zastosowanie do badań sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy kończące się 31 grudnia 2024 r.

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została opisana w sekcji „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), dalej „Kodeks IESBA”, przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach. Wypełniliśmy także nasze inne obowiązki etyczne określone w ustawie o biegłych rewidentach i Kodeksie IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Kluczowe sprawy (kwestie) 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

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczevska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevels Cekiera Sp. k.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechanie działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477
www.pkfpolska.pl

przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.

Przedstawione poniżej kluczowe sprawy badania obejmują wszystkie najbardziej znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia oraz inne kwestie, które uznaliśmy za kluczowe sprawy badania.

Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa: Ujmowanie przychodów	
Opis kluczowej sprawy	Jak odniesiono się do tej sprawy w czasie badania
Przychody netto ze sprzedaży produktów stanowią 99,97 % przychodów netto ze sprzedaży ogółem w 2024 r. i dotyczą sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, usługowych oraz garaży. Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości są ujmowane w dacie przekazania lokalu / domu na podstawie protokołu odbioru. Zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska” Grupa kwalifikuje 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia przesłanek: - o nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu, - o 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. - o nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Grupa 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, - o Grupa otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy, - o po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków, - o spółki z Grupy nie są zobowiązane zgodnie z umową deweloperską / przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży. We wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa ujawnia zasady rozpoznawania przychodów ze sprzedaży. Dane na temat wielkości sprzedaży zawarte zostały w dodatkowych informacjach i objaśnieniach w notach od 39 do 41.	Nasze procedury badania obejmowały w szczególności: - o ocenę poprawności i adekwatności stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości w obszarze przychodów, - o zrozumienie i ocenę procesu ujmowania przychodów w tym wdrożenie KSR nr 8; - o zidentyfikowanie kontroli w obszarze rozpoznawania przychodów; - o weryfikację poprawności ujęcia przychodów na wybranej próbie transakcji, w szczególności pod kątem daty przekazania oraz ceny sprzedanych towarów lub produktów; - o test transakcji sprzedaży mających miejsce na przełomie lat 2024/2025, w celu potwierdzenia prawidłowości prezentowania przychodów we właściwym okresie sprawozdawczym; - o porównanie wielkości zaksięgowanej sprzedaży z wielkością podlegającą opodatkowaniu VAT na podstawie deklaracji; - o analizę poziomu przychodów i marży w poszczególnych miesiącach badanego roku; - o weryfikację obrotów z jednostkami powiązanymi poprzez uzgodnienie ich do pozyskanych potwierdzeń obrotów z tymi jednostkami; - o ocenę zakresu i adekwatności dokonanych ujawnień dotyczących przychodów netto ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczewska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevels Cekiera Sp. k

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechanie działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477
www.pkfpolska.pl

Kluczowa sprawa: Wycena zapasów	
Opis kluczowej sprawy	Jak odniesiono się do tej sprawy w czasie badania
Na dzień 31 grudnia 2024 r. zapasy stanowiły 65,2% aktywów Grupy. Na zapasy składają się projekty mieszkaniowe w trakcie realizacji (produkcja w toku), mieszkania, lokale usługowe, garaże ukończone (produkty) oraz wartość gruntów lub wartość prawa wieczystego użytkowania (towary). Koszt wytworzenia zapasów obejmuje – między innymi: - o Koszty budowy; - o Koszty planowania i projektowania; - o Wartość opłat i podatków za okres w trakcie realizacji projektu; - o Koszty wynagrodzeń pracowników związanych z projektem; - o Cena nabycia gruntu lub prawa wieczystego użytkowania wraz z kosztami pośrednictwa; - o Inne koszty bezpośrednie. Zapasy wyceniane są po niższej spośród dwóch wartości – w koszcie wytworzenia lub w cenie sprzedaży możliwej do uzyskania. Spółki Grupy na podstawie przeprowadzonych analiz dokonują oceny wartości netto możliwej do uzyskania dla zakończonych projektów mieszkaniowych i w sytuacji, gdy wartość jest niższa od kosztu wytworzenia dokonuje się odpisu do tej wartości. Na dzień bilansowy nie wystąpiła korekta kosztu wytworzenia z tego tytułu. Wartość brutto zapasów została pomniejszona o odpis aktualizujący utworzony w poprzednich okresach w łącznej kwocie 2,2 mln PLN co stanowi 0,18% wartości zapasów brutto. Odpis dotyczył aktualizacji wartości wybudowanych sieci wodno-kanalizacyjnych, które będą sprzedane na rzecz MPWiK po cenie określonej przez MPWiK oraz aktualizacji wartości infrastruktury drogowej podlegającej przekazaniu do Zarządcy Dróg. Grupa we wprowadzeniu do sprawozdania ujawnia zasady wyceny zapasów, a szczegółowe dane na temat zapasów znajdują się w notach od 18 do 20 dodatkowych informacji i objaśnień.	Nasze procedury badania obejmowały w szczególności: - o ocenę poprawności i adekwatności stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości w obszarze zapasów, - o zrozumienie i ocenę procesu wyceny i ujmowania zapasów, - o zidentyfikowanie istniejących kontroli w obszarze ujmowania i wyceny zapasów, - o weryfikację poprawności rozpoznania i wyceny zapasów na wybranej próbie transakcji w szczególności poprzez uzgadnianie poniesionych nakładów do dokumentów źródłowych, - o przeprowadzenie testów na ujęcie i rozchody towarów (gruntów) w księgach w celu potwierdzenia m.in. prawidłowości wyceny zapasów, - o ocenę poprawności i kompletności ujęcia zapasów w odpowiednim okresie sprawozdawczym, - o ocenę zakresu i adekwatności dokonanych ujawnień dotyczących zapasów w sprawozdaniu finansowym.

Odpowiedzialność Zarządu oraz 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 oraz wyniku finansowego Grupy, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki Dominującej.

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia 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 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.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczeńska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevells Cekiera Sp. k.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechania działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477
www.pkfpolska.pl

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszym celem jest 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 powyżej wskazanymi standardami 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 Krajowymi Standardami Badania 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 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, 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 i 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.

Komunikujemy Radzie Nadzorczej Jednostki Dominującej informacje związane z badaniem, w szczególności o planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikowaliśmy podczas badania.

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 z badania w sekcji „Kluczowe sprawy (kwestie) badania”, z wyjątkiem spraw co do których 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 przeważałyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach jesteśmy także zobowiązani zawrzeć w sprawozdaniu z badania opinię o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki Dominującej. Opinię w tym zakresie sformułowaliśmy w oparciu o prace wykonane w trakcie badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

Inne informacje to informacje finansowe i niefinansowe inne niż skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie

z badania. Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 r., dalej „Inne informacje”.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczewska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevells Cekiera Sp. k.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechanie działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477
www.pkfpolska.pl

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

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

Zarząd 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 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.

Z wyjątkiem spraw omówionych w sekcji *Opinia na temat sprawozdania z działalności Grupy* 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 nie dotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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.

Sprawozdanie z działalności

Sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie SDZ_GKVD_2024.pdf, opatrzonego

podpisami elektronicznymi Zarządu Jednostki Dominującej w dniu 15 maja 2025 r.

Opinia na temat sprawozdania z działalności Grupy

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, załączone sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Victoria Dom za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości,

- informacje prezentowane w tym sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

Radostaw Ożga
Biegły rewident nr 13421

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
firmy audytorskiej nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B
02-695 Warszawa
Oddział w Warszawie

Warszawa, dnia 15 maja 2025 r.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczevska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevells Cekiera Sp. k.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechanie działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477
www.pkfpolska.pl