

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania
rocznego sprawozdanie finansowego Towarzystwa Nasz Dom
z siedzibą w Warszawie przy al. Zjednoczenia 34
za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku**

Dla Walnego Zebrania Członków i Głównej Komisji Rewizyjnej Towarzystwa Nasz Dom

Opinia z zastrzeżeniem

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Towarzystwa Nasz Dom („Towarzystwo”), które zawiera:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 6 977 992,51 zł;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku wykazujący stratę netto w wysokości –514 619,68 zł;
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz informację dodatkową;

zwanego dalej „sprawozdaniem finansowym”.

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

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Towarzystwa na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz jego wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Towarzystwo przepisami prawa oraz statutem Towarzystwa;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii z zastrzeżeniem

W przypadku niektórych nieruchomości zabudowanych Towarzystwo zaklasyfikowało jako budynki całkowitą wartość początkową nieruchomości, obejmującą zarówno grunty jak i budynki, a następnie dokonuje odpisów umorzeniowych według zasad właściwych dla budynków. Stanowi to istotne odstępstwo od przepisów ustawy o rachunkowości, zgodnie z którymi wartość początkowa gruntów nie podlega amortyzacji. Wartość netto tych nieruchomości wykazana w bilansie wynosi 1,5 mln zł.

Towarzystwo nie dysponuje historycznymi informacjami o wartości początkowej nieruchomości w podziale na grunty i budynki, a dokonanie przez Towarzystwo takich oszacowań byłoby trudne w praktyce. Dlatego też w odniesieniu do tych składników aktywów nie jesteśmy w stanie wypowiedzieć się co do prawidłowości ich klasyfikacji według grup rodzajowych, jak również ocenić prawidłowości odpisów umorzeniowych za badany okres i według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku.

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”), 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 2025 r., poz. 1891 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 jednostki 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 ustalenia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów z późn. zm. („Kodeks etyki”) oraz 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 jednostki 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.

Odpowiedzialność Zarządu i Komisji Rewizyjnej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Towarzystwa 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 Towarzystwa zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Towarzystwo przepisami prawa i statutem, 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 Zarząd Towarzystwa jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Towarzystwa 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 Towarzystwa, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Towarzystwa oraz członkowie Komisji Rewizyjnej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Komisji Rewizyjnej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Towarzystwa.

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 Towarzystwa ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jego spraw przez Zarząd Towarzystwa 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 Towarzystwa;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Towarzystwa;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Towarzystwa 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 Towarzystwa 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 Towarzystwo 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 Komisji Rewizyjnej 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.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat rocznego sprawozdania merytorycznego z działalności organizacji pożytku publicznego

Zarząd Towarzystwa jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego sprawozdania merytorycznego z działalności organizacji pożytku publicznego zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzenie Przewodniczącego Komitetu do spraw Pożytku Publicznego z dnia 24 października 2018 roku w sprawie wzorów rocznego sprawozdania merytorycznego oraz rocznego uproszczonego sprawozdania merytorycznego z działalności organizacji pożytku publicznego (Dz.U. z 2018 r., poz. 2061 z późn. zm.).

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje rocznego sprawozdania merytorycznego z działalności organizacji pożytku publicznego. W odniesieniu do rocznego sprawozdania merytorycznego z działalności organizacji pożytku publicznego naszym zadaniem było zapoznanie się z nim i czyniąc to, rozpatrzenie, czy zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą o Towarzystwie i jego otoczeniu uzyskaną podczas badania sprawozdania finansowego, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone.

Naszym zdaniem roczne sprawozdanie merytoryczne z działalności organizacji pożytku publicznego zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest we wszystkich istotnych aspektach zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Towarzystwie i jego otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w rocznym sprawozdaniu merytorycznym z działalności organizacji pożytku publicznego istotnych zniekształceń.

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

Działający w imieniu Ndfk sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3174, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.



Krzysztof Rybarczyk

Biegły rewident nr ewid. 10925
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie

Ndfk sp. z o.o.
Firma audytorska nr 3174
z siedzibą w Warszawie (00-666)
ul. Noakowskiego 16 lok. 7

Warszawa, dnia 1 czerwca 2026 roku