

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej spółki GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Bydgoszczy, przy Placu Kościeleckich 3, na które składają się: skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku oraz dodatkowe noty objaśniające zawierające opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku 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.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 30 kwietnia 2021 roku.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”) oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylające decyzję Komisji 2005/909/WE („rozporządzenie UE”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „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) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady 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 Spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach oraz w rozporządzeniu UE.

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

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 i 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
<p>Wycena i prezentacja nieruchomości inwestycyjnych</p> <p>Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa wykazała w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</p>	<p>W ramach badania zapoznaliśmy się i udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu wycen nieruchomości inwestycyjnych</p>

nieruchomości inwestycyjne, które według przyjętej przez Grupę polityki rachunkowości zgodnej z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 40 „Nieruchomości inwestycyjne” („MSR 40”) są wyceniane w wartości godziwej, w łącznej kwocie 104,7 milionów złotych.

Sprawa wyceny i prezentacji nieruchomości inwestycyjnych została określona jako kluczowa dla badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego z uwagi na istotną wartość nieruchomości inwestycyjnych, które stanowią około 16% sumy bilansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku, a także z uwagi na element profesjonalnego osądu Zarządu Jednostki dominującej związanego z ustaleniem szacunku wartości godziwej posiadanych aktywów oraz z klasyfikacją nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych. Ustalanie wartości godziwej wymaga uwzględnienia przez Zarząd Jednostki dominującej szeregu założeń oraz dokonania szacunków odzwierciedlających specyfikę poszczególnych nieruchomości, takich jak m.in. prognozowane przyszłe przychody z czynszów, zastosowane stopy dyskontowe czy oszacowany współczynnik strat z tytułu pustostanów. Ponadto, wyceny nieruchomości charakteryzują się istotną wrażliwością na zmiany opisanych wyżej parametrów.

Zarząd Jednostki dominującej dokonuje również analizy przeprowadzonych działań i posiadanych dowodów potwierdzających ewentualne zmiany sposobu użytkowania poszczególnych nieruchomości. Wynik przeprowadzonej analizy istotnie wpływa na prezentację i wycenę poszczególnych nieruchomości w skonsolidowanym sprawozdaniu

oraz oceniliśmy sposób zaprojektowania i funkcjonowania kontroli wewnętrznych w tym zakresie, jak również dokonaliśmy oceny przekazanych przez Zarząd Jednostki dominującej dokumentów określających wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Ponadto, w odniesieniu do wybranych nieruchomości inwestycyjnych, nasze procedury obejmowały, między innymi:

- omówienie z Zarządem Jednostki dominującej aktualnej sytuacji rynkowej oraz biznesowej w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych Grupy, w tym w szczególności w związku z trwającą pandemią COVID-19,
- ocenę przyjętych metod wyceny oraz przyjętych założeń i szacunków z uwzględnieniem wpływu pandemii COVID-19, korzystając z naszych wewnętrznych specjalistów z zakresu wycen i rynku nieruchomości, poprzez porównanie, między innymi:
 - zastosowanych stóp dyskontowych do poziomów rynkowych,
 - prognozowanych przyszłych przychodów z czynszu do obecnie obowiązujących umów a także wpływu pandemii COVID-19 na te przychody z uwzględnieniem oczekiwanych zmian umów,
 - cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych do wycen metodą porównawczą do dostępnych danych rynkowych,
- ocenę poprawności prezentacji poszczególnych nieruchomości w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym ocenę dowodów potwierdzających dokonane zmiany prezentacji w przypadku zmiany przeznaczenia w szczególności w kontekście

finansowym. Ponadto Zarząd Jednostki dominującej dokonuje analizy możliwości przeklasyfikowania rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych zgodnie z MSR 40.

Dodatkowo, z uwagi na bieżącą sytuację rynkową w związku z pandemią COVID-19, Zarząd Jednostki dominującej sporządził wyceny nieruchomości inwestycyjnych z uwzględnieniem wpływu pandemii na ich wyceny.

Polityka rachunkowości Grupy w zakresie wyceny i prezentacji nieruchomości inwestycyjnych została opisana w nocie 10.5 „Nieruchomości inwestycyjne” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Ujawnienia dotyczące przyjętych osądów zostały zaprezentowane w nocie 5 „Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Ujawnienia Grupy dotyczące głównych założeń oraz metodologii przyjętych do wyceny poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych, zmian w odniesieniu do okresu porównawczego (również w zakresie prezentacji), a także wyceny w wartości godziwej zostały zaprezentowane w nocie 20 „Nieruchomości inwestycyjne” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

reklasyfikacji rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych,

- ocenę kwalifikacji oraz kompetencji zatrudnionych przez Grupę rzeczoznawców majątkowych,
- przeprowadzanie przeglądu analitycznego wykonanych wycen nieruchomości inwestycyjnych,
- ocenę kompletności i zgodności ujawnień z wymogami MSR 40.

Rozpoznawanie przychodów w segmentach „Przemysł”, „Budownictwo” oraz „Automatyka i Elektroenergetyka”

Przychody Grupy ze sprzedaży wyniosły 532,4 milionów złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, w tym 302,1 milionów złotych dotyczyło przychodów z tytułu spełnienia zobowiązań do wykonania świadczeń w miarę upływu czasu w segmentach „Przemysł”, „Budownictwo Przemysłowe” oraz „Automatyka i Elektroenergetyka”.

Grupa ujmuje przychody zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej 15 „Przychody z umów z klientami” („MSSF 15”). Ze względu na występowanie różnych strumieni przychodów, rozpoznanie przychodów wymaga od Zarządu Jednostki dominującej i jej spółek zależnych odpowiedniej oceny warunków poszczególnych umów z klientami, oceny czy zobowiązania do wykonania świadczenia spełniane są w określonym momencie, czy w miarę upływu czasu.

Ponadto, wycena umów z klientami realizowanych w miarę upływu czasu wymaga od Zarządu Jednostki dominującej i jej spółek zależnych zastosowania profesjonalnego osądu i szacunków według stanu wiedzy na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, w tym w odniesieniu do stopnia całkowitego spełnienia zobowiązań do wykonania świadczeń określonych w umowach z klientami oraz całkowitych kosztów tych umów, uwzględniających wszystkie niezbędne szacunki dotyczące zidentyfikowanych ryzyk. Umowy te stanowią około 57% całości przychodów ze sprzedaży.

Nasze procedury badania w odniesieniu do rozpoznania przychodów obejmowały, między innymi:

- zrozumienie procesu sprzedaży i procesu wyceny umów z klientami w poszczególnych segmentach operacyjnych Grupy oraz środowiska kontroli wewnętrznej, odnoszącej się do procesu ujęcia i wyceny przychodów,
- omówienie z osobami merytorycznie odpowiedzialnymi w Grupie stopnia spełnienia zobowiązania z tytułu wybranych umów z klientami, w tym aktualności szacunków, oceny kluczowych ryzyk oraz ich uwzględnienia w wycenie przychodów,
- procedury badania wykonane na wybranych umowach z klientami obejmowały, między innymi:
 - analizę warunków umów z klientami, a także ich zmian, w tym ocenę przyjętych przez Grupę metod wyceny i ujęcia przychodów zgodnie z MSSF 15,
 - ocenę istotnych założeń i szacunków dokonanych przez Grupę w odniesieniu do przychodów i kosztów wybranych umów z klientami,
 - testy poprawności alokacji kosztów i przychodów do poszczególnych umów z klientami, w tym zgodność z zawartymi umowami,
 - analizę zmian marży w czasie realizacji poszczególnych umów z klientami,
 - analizę odchyień od pierwotnego budżetu wybranych umów z klientami,
 - uzgodnienie poszczególnych pozycji przychodów i kosztów do przedstawionej

Kwestia oceny prawidłowości wyceny i ujęcia przychodów, w tym realizacji kontraktów, została uznana za kluczową sprawę badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego z uwagi na fakt, iż wartość i moment rozpoznania przychodów są w istotny sposób uzależnione od zastosowania profesjonalnego osądu i oceny dokonanej przez Zarząd Jednostki dominującej i jej jednostek zależnych.

Dodatkowo, z uwagi na trwającą pandemię COVID-19, Zarząd Jednostki dominującej dokonał na moment sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego oceny potencjalnego wpływu zaistniałej sytuacji na przyszłą realizację umów z klientami, w tym oceny prawdopodobieństwa otrzymania kwoty przysługującego Spółce wynagrodzenia.

Polityka rachunkowości Grupy w zakresie wyceny i ujmowania przychodów została szerzej opisana w nocie 10.22 „Przychody umów z klientami” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ujawnienia dotyczące przyjętych osądów zostały zaprezentowane w nocie 5 „Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W nocie 11 „Informacje dotyczące segmentów działalności” oraz w nocie 27 „Aktywa i zobowiązania z tytułu umów” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki dominującej zaprezentował pozostałe ujawnienia wymagane przez MSSF 15.

dokumentacji źródłowej, w tym posiadanych przez Zarząd Jednostki dominującej wewnętrznych oraz zewnętrznych opracowań odnoszących się do potencjalnych i istniejących ryzyk oraz sporów związanych z realizacją umów z klientami,

- omówienie z Zarządem Jednostki dominującej wyników przeprowadzonej przez Zarząd analizy wpływu skutków pandemii COVID-19 na realizowane przez Grupę umowy z klientami, z uwzględnieniem wpływu prawdopodobieństwa otrzymania kwoty przysługującego jej wynagrodzenia zarówno na moment zawierania umowy z klientami, jak i na dzień bilansowy a także analizy terminowej realizowalności zawartych umów oraz możliwości przyznania ewentualnych kar za opóźnienia,
- ocenę adekwatności ujawnień w zakresie przychodów z umów z klientami w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z wymogami MSSF 15 oraz bieżącą sytuacją rynkową.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i aktywów z tytułu prawa do użytkowania przypisanych do segmentu operacyjnego „Hotelarstwo”

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa zaprezentowała aktywa przypisane do segmentu operacyjnego „Hotelarstwo”: rzeczowe aktywa trwałe oraz aktywa z tytułu prawa do użytkowania o łącznej wartości 179,6 milionów złotych co stanowi łącznie 28% sumy bilansowej.

Wartość utworzonych odpisów aktualizujących powyższe aktywa na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 6,2 milionów złotych.

W związku ze zidentyfikowanymi przesłankami utraty wartości powyższych aktywów, wynikającymi głównie z ponoszonych strat w segmencie operacyjnym „Hotelarstwo” w związku ze skutkami trwającej pandemii COVID-19, Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości i oszacowała wartość odzyskiwalną ośrodków wypracowujących środki pieniężne.

Zgodnie z wymogami MSR 36 Utrata wartości aktywów, rzeczowe aktywa trwałe są testowane wyłącznie w przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości. Ocena w odniesieniu do potencjalnej utraty wartości opiera się na szacunkach i stanowi element profesjonalnego osądu kierownictwa Grupy.

Testy na utratę wartości są w dużym stopniu zależne od szacunków Zarządu dotyczących między innymi: prognozowanych przepływów pieniężnych, w tym związanych

W ramach badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu identyfikacji przesłanek utraty wartości oraz przeprowadzania testów na utratę w wartości aktywów, w tym szacowania przyszłych przepływów pieniężnych.

Nasze procedury badania, w odniesieniu do opisanej kluczowej sprawy badania, obejmowały między innymi:

- zrozumienie środowiska kontroli wewnętrznej w zakresie oceny występowania przesłanek utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych, aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz aktywów niematerialnych,
- ocenę dokonanej przez Zarząd Jednostki dominującej analizę wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów,
- ocenę zasad definiowania przez Grupę ośrodków wypracowujących środki pieniężne oraz poprawności i ciągłości alokacji aktywów do poszczególnych ośrodków,
- ocenę przyjętego poziomu średnioważonego kosztu kapitału poprzez analizę danych wsadowych zastosowanych przy jego wyliczeniu, przy wsparciu naszych specjalistów z zakresu wycen,
- analizę przyjętych prognoz finansowych poprzez porównanie kluczowych założeń, leżących u podstaw przeprowadzonych testów, do wskaźników rynkowych, do dotychczasowych strumieni przychodów, kosztów, osiągniętej marży i przepływów pieniężnych, w tym ocenę realizacji prognoz historycznych a także omówienie z Zarządem Jednostki

z planowanymi nakładami inwestycyjnymi, planowanych obciążeń hoteli, średnioważonego kosztu kapitału oraz krańcowej stopy wzrostu. Te szacunki dotyczą w dużym stopniu zdarzeń przyszłych i w związku z tym obarczone są znaczącym ryzykiem ze względu na zmieniające się warunki rynkowe, w szczególności związane z trwającą epidemią koronawirusa. W związku z nieodłączną niepewnością dotyczącą realizacji istotnych założeń w przyszłości oraz istotność tych aktywów uznaliśmy analizę utraty wartości za kluczową sprawę badania.

Polityka rachunkowości Grupy w zakresie utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych została szerzej opisana w nocie 10.9 „Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ujawnienia dotyczące przyjętych osądów zostały zaprezentowane w nocie 5 „Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ujawnienia Grupy dotyczące głównych założeń oraz metodologii przyjętych do przeprowadzenia testu, a także wyniki przeprowadzonej analizy zostały zaprezentowane w nocie 17 „Rzeczowe aktywa trwałe” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

dominującej wpływu trwającej pandemii COVID-19,

- sprawdzenie spójności przyjętych założeń do testów na utratę wartości z innymi założeniami,
- analizę przyjętych założeń makroekonomicznych,
- sprawdzenie poprawności arytmetycznej modeli zdyskontowanych przepływów pieniężnych i uzgodnienie źródłowych danych do budżetów operacyjnych przyjętych przez kierownictwo spółek z Grupy,
- uzyskanie szczegółowych oświadczeń Zarządu Jednostki dominującej co do kompletności i poprawności przekazanych nam danych i istotnych założeń,
- ocenę analizy wrażliwości wyników testów na zmianę kluczowych parametrów,
- ocenę ujęcia w księgach rachunkowych wyników testów na utratę wartości,
- ocenę adekwatności ujawnień w zakresie testów na utratę wartości, w tym ocenę przygotowanej analizy wrażliwości pod kątem wymogów MSR 36 „Utrata wartości aktywów” oraz MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” a także wpływu pandemii COVID-19 na możliwe wyniki testów.

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 skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej oraz skonsolidowanego wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej, 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 (Jednostki dominującej oraz istotnych jednostek) 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 (Jednostki dominującej lub istotnych jednostek), 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 roku o rachunkowości („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.

Zgodnie z § 5 Międzynarodowego Standardu 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 opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

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 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 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 Komitetowi Audytu 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 Komitetowi Audytu 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 działaniach podjętych w celu eliminacji zagrożeń lub zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Komitetowi Audytu 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 przeważąłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku („Sprawozdanie z działalności Grupy”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania (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. Naszym obowiązkiem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Jednostka dominująca w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy

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

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz § 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („rozporządzenie o informacjach bieżących”),
- 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 Grupy istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Grupa zawarła informacje określone w § 70 ust. 6 punkt 5 rozporządzenia o informacjach bieżących.

Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w § 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz i tego rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Informacja na temat informacji niefinansowych

Zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach informujemy, że Jednostka dominująca zamieściła w Sprawozdaniu z działalności Grupy informację o sporządzeniu odrębnego sprawozdania na temat informacji niefinansowych, o którym mowa w art. 55 ust. 2c ustawy o rachunkowości oraz że Jednostka Dominująca sporządziła takie odrębne sprawozdanie.

Nie wykonaliśmy żadnych prac atestacyjnych dotyczących odrębnego sprawozdania na temat informacji niefinansowych i nie wyrażamy jakiegokolwiek zapewnienia na jego temat.

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Grupy są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust. 1 rozporządzenia UE oraz art. 136 ustawy o biegłych rewidentach. Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Grupy w badanym okresie sprawozdawczym zostały wymienione w sprawozdaniu z działalności Grupy.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy po raz pierwszy uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 26 maja 2014 roku oraz ponownie uchwałą z dnia 26 czerwca 2019 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2014 roku; to jest przez okres siedmiu kolejnych lat.

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2021 roku

Kluczowy biegły rewident

Marek Musiał
biegły rewident
nr w rejestrze: 90036

działający w imieniu:
Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr na liście firm audytorskich: 130