

## 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 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 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 2019 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 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 8 maja 2020 roku.

## Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę 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 Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami 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 IFAC. 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>Kontynuacja działalności – analiza ryzyka płynności</p> <p>Załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Jednostkę dominującą</p>	<p>W ramach naszych procedur badania zapoznaliśmy się z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• budżetem oraz prognozami krótkoterminowych przepływów pieniężnych</li> </ul>

oraz spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. przez okres co najmniej 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego.

Ze względu na szereg czynników bieżącego otoczenia rynkowego powodujących istotną presję na płynność finansową Grupy, jakie występowały po dniu bilansowym w związku z epidemią koronawirusa SARS-Cov-2, Zarząd Jednostki dominującej dokonał na moment sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego oceny potencjalnego wpływu zaistniałej sytuacji na kontynuację działalności, w tym na przyszłe przepływy pieniężne, między innymi poprzez analizę możliwych negatywnych scenariuszy wpływu sytuacji rynkowej na przyszłe przepływy pieniężne Jednostki dominującej, istotnych jednostek Grupy oraz Grupy jako całości. Dokonana przez Zarząd Jednostki dominującej ocena zdolności do kontynuowania działalności przez Jednostkę dominującą oraz pozostałe spółki Grupy wymaga sformułowania osądu o przyszłych skutkach zdarzeń lub uwarunkowań istniejących na określony moment, co wiąże się z nieodłączną niepewnością. W związku z powyższym faktem uważamy niniejszą kwestię za kluczową sprawę badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W nocie nr 6 „Podstawa sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki dominującej ujawnił czynniki i działania leżące u podstaw sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przy założeniu kontynuacji działalności.

na rok 2020 z uwzględnieniem założeń scenariuszy alternatywnych (tzw. stress tests) w związku bieżącą sytuacją rynkową przygotowanymi przez Zarząd Jednostki dominującej,

- aktualnym portfelem podpisanych oraz już realizowanych kontraktów w ramach Grupy na lata 2020-2021,
- warunkami umów kredytowych oraz kwotami dostępnymi w ramach finansowania, a także warunkami umów na otwarte linie gwarancyjne.

Dodatkowo w ramach naszych procedur badania:

- zapoznaliśmy się z planami biznesowymi Zarządu Jednostki dominującej oraz protokołami z posiedzeń Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Walnych Zgromadzeń, a także omówiliśmy te plany z Zarządem Jednostki dominującej,
- omówiliśmy z Zarządem Jednostki dominującej wyniki przeprowadzonej przez Zarząd analizy zdarzeń po dniu bilansowym,
- zapoznaliśmy się z aktualnym poziomem środków pieniężnych, dostępnością finansowania w ramach Grupy, podjętymi działaniami zmierzającymi do ograniczenia wpływu otoczenia rynkowego na sytuację finansową Grupy oraz poszczególnych jednostek w ramach Grupy oraz omówiliśmy z Zarządem Jednostki dominującej ewentualne zdarzenia, jakie mogłyby w istotny sposób wpływać i modyfikować założenie kontynuacji działalności,
- poddaliśmy ocenie przyjęte przez Zarząd Jednostki dominującej założenia scenariuszy alternatywnych,
- omówiliśmy z Zarządem Jednostki dominującej wyniki przeprowadzonej przez Zarząd analizy kontynuacji działalności, w tym ocenę Zarządu, co do wpływu potencjalnych skutków epidemii koronawirusa SARS-Cov-2 na planowane przepływy pieniężne,

	<p>dokonanej na podstawie analizy negatywnych scenariuszy mogących mieć wpływ na działalność Grupy po dniu bilansowym w związku z epidemią,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zapoznaliśmy się formalnym stanowiskiem Zarządu Jednostki dominującej dotyczącym planów i założeń z uwzględnieniem ryzyka dalszego rozprzestrzeniania się pandemii koronawirusa mogącego mieć wpływ na działalność Grupy oraz dokonaliśmy oceny ujawnienia zawartego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.</li> </ul>
<p>Wycena i prezentacja nieruchomości inwestycyjnych</p> <p>Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa wykazała w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej 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 96,3 milionów złotych.</p> <p>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 14% sumy bilansowej na dzień 31 grudnia 2019 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</p>	<p>W ramach badania zapoznaliśmy się i udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu wycen nieruchomości inwestycyjnych 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.</p> <p>Ponadto, w odniesieniu do wybranych nieruchomości inwestycyjnych, nasze procedury obejmowały m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• omówienie z Zarządem Jednostki dominującej aktualnej sytuacji rynkowej oraz biznesowej w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych Grupy, a także wpływu odnośnie potencjalnych skutków rozprzestrzeniania się COVID-19,</li> <li>• ocenę przyjętych metod wyceny oraz przyjętych założeń i szacunków z uwzględnieniem potencjalnego wpływu COVID-19, korzystając z naszych wewnętrznych specjalistów z zakresu wycen i rynku nieruchomości, poprzez porównanie m.in.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zastosowanych stóp dyskontowych do poziomów rynkowych,</li> </ul> </li> </ul>

poszczególnych nieruchomości, takich jak między innymi: 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 finansowym. Ponadto Zarząd Jednostki dominującej dokonuje analizy możliwości przeklasyfikowania rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”.

Dodatkowo, z uwagi na bieżącą sytuację rynkową, Zarząd Jednostki dominującej dokonał na moment sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego oceny potencjalnego wpływu zaistniałej sytuacji na przyszłą wycenę nieruchomości inwestycyjnych.

Polityka rachunkowości Grupy w zakresie wyceny i prezentacji nieruchomości inwestycyjnych została opisana w notcie 11.5 „Nieruchomości inwestycyjne” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Ujawnienia dotyczące przyjętych osądów zostały zaprezentowane w notcie 5 „Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach” dodatkowych not objaśniających do

- prognozowanych przyszłych przychodów z czynszu do obecnie obowiązujących 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 reklasyfikacji rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych,
- ocenę kwalifikacji oraz kompetencji zatrudnionych przez Grupę rzeczoznawców majątkowych,
- przeprowadzanie przeglądu analitycznego i ocenę zmian wartości godziwej w świetle bieżących warunków rynkowych,
- ocenę kompletności i zgodności ujawnień z wymogami MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”.

<p>skonsolidowanego sprawozdania finansowego.</p> <p>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 21 „Nieruchomości inwestycyjne” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</p>	
<p>Rozpoznawanie przychodów w segmentach „Przemysł”, „Budownictwo Przemysłowe” oraz „Automatyka i Elektroenergetyka”</p> <p>Przychody Grupy ze sprzedaży wyniosły 418,9 milionów złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, w tym 197,7 milionów złotych dotyczyło przychodów z tytułu spełnienia zobowiązań do wykonania świadczeń w miarę upływu czasu w segmentach „Budownictwo przemysłowe”, „Budownictwo Przemysłowe” oraz „Automatyka i Elektroenergetyka” (dalej „kontrakty”).</p> <p>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.</p>	<p>Nasze procedury badania w odniesieniu do rozpoznania przychodów we wskazanych segmentach obejmowały m.in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zrozumienie procesu sprzedaży i procesu wyceny kontraktów w poszczególnych segmentach operacyjnych Grupy oraz środowiska kontroli wewnętrznej, odnoszącej się do procesu ujęcia i wyceny przychodów,</li> <li>• omówienie z osobami wyznaczonymi przez Zarząd Jednostki dominującej stopnia spełnienia zobowiązania z tytułu wybranych kontraktów, w tym aktualności szacunków, oceny kluczowych ryzyk oraz ich uwzględnienia w wycenie przychodów,</li> <li>• procedury badania wykonane na wybranych umowach z klientami obejmowały m.in.: <ul style="list-style-type: none"> <li>– analizę warunków kontraktów oraz pozostałych umów z klientami, w tym ocenę przyjętych przez Grupę metod wyceny i ujęcia przychodów zgodnie z MSSF 15,</li> </ul> </li> </ul>

Ponadto, wycena kontraktów 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 kontraktach oraz całkowitych kosztów kontraktów, uwzględniających wszystkie niezbędne szacunki dotyczące zidentyfikowanych ryzyk.

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 epidemię koronawirusa SARS-Cov-2 stanowiącą zdarzenie po dniu bilansowym, Zarząd Jednostki dominującej dokonał na moment sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego oceny potencjalnego wpływu zaistniałej sytuacji na przyszłą realizację kontraktów.

Polityka rachunkowości Grupy w zakresie wyceny i ujmowania przychodów została opisana w nocie 11.22 „Przychody z 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

- ocenę istotnych założeń i szacunków dokonanych przez Grupę w odniesieniu do przychodów i kosztów wybranych kontraktów,
- testy poprawności alokacji kosztów i przychodów do poszczególnych kontraktów, w tym zgodność z zawartymi umowami,
- analizę zmian marży w czasie realizacji poszczególnych kontraktów,
- analizę odchyłeń od pierwotnego budżetu wybranych kontraktów,
- uzgodnienie poszczególnych pozycji przychodów i kosztów do przedstawionej dokumentacji źródłowej,
- omówienie z Zarządem Jednostki dominującej wyników przeprowadzonej przez Zarząd Jednostki dominującej analizy zdarzeń po dniu bilansowym, w tym oceny Zarządu Jednostki dominującej co do wpływu potencjalnych skutków epidemii na realizowane przez Grupę kontrakty, dokonanej na podstawie analizy negatywnych scenariuszy mogących mieć wpływ na działalność Grupy po dniu bilansowym w związku z epidemią,
- ocenę adekwatności ujawnień w zakresie przychodów z umów z klientami w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z wymogami MSSF 15 oraz sytuacji związanej z bieżącą sytuacją rynkową.

<p>sprawozdania finansowego. W nocie 12 „Informacje dotyczące segmentów działalności” oraz w nocie 28 „Aktywa i zobowiązania z tytułu umów” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki dominującej zaprezentował pozostałe ujawnienia wymagane przez MSSF 15.</p> <p>Kwestia oceny zdarzeń po dniu bilansowym w odniesieniu do COVID-19 została opisana w nocie 49 „Zdarzenia następujące po dniu bilansowym” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.</p>	
<p>ATREM S.A. – rozliczenie nabycia oraz ujęcie spraw spornych i zobowiązań warunkowych</p> <p>Jak opisano w nocie 42.1 „Nabycie jednostek” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w dniu 9 maja 2019 roku Grupa Kapitałowa Immobile S.A. nabyła 66% akcji w jednostce ATREM S.A. („Spółka”). Nabyty podmiot jest istotny z punktu widzenia sytuacji majątkowej i wyniku finansowego Grupy, a przejęcie kontroli i rozliczenie nabycia wiązało się z szeregiem profesjonalnych osądów oraz szacunków, w tym dotyczących określenia daty przejęcia kontroli, określenia ceny nabycia, identyfikacji i ustalenia wartości godziwej aktywów netto na moment nabycia, w szczególności rozpoznanego zysku na okazym nabyciu w kwocie 2,7 milionów złotych.</p> <p>Z uwagi na powyższe kwestie uznaliśmy transakcję nabycia ATREM S.A. jako istotną sprawę badania.</p>	<p>Nasze procedury badania w odniesieniu do rozliczenia nabycia ATREM S.A. obejmowały m.in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zrozumienie biznesowych aspektów przeprowadzonej transakcji poprzez rozmowy z Zarządem Jednostki dominującej,</li> <li>• analizę sposobu ujęcia księgowego wymaganej zapłaty i uzgodnienie płatności do wyciągów bankowych,</li> <li>• omówienie z Zarządem Jednostki dominującej przyjętego sposobu rozliczenia nabycia, w tym kompletność identyfikacji wartości niematerialnych,</li> <li>• analizę prawidłowości i kompletności dokonanej wyceny w wartości godziwej nabywanych aktywów netto przejmowanej jednostki,</li> <li>• zapoznanie się i dokonanie oceny w zakresie zastosowania się do przyjętej polityki rachunkowości w zakresie wyceny akcji niedających kontroli,</li> </ul>



Ponadto Spółka jest stroną spraw spornych, w tym spraw sądowych, które w zależności od oceny Zarządu Spółki ujmowane są jako rezerwy lub zobowiązania warunkowe.

Podstawą ujęcia rezerw i ujawnienia zobowiązań warunkowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są osądy Zarządu Jednostki dominującej oraz jednostki zależnej dotyczące prawdopodobieństwa wystąpienia negatywnych skutków dla spółek Grupy, rozstrzygnięć sporów oraz postępowań sądowych, które mogą powodować wpływ korzyści ekonomicznych. Wyniki spraw sądowych znajdują się poza kontrolą spółek Grupy.

Sprawa została określona jako kluczowa dla badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy z uwagi na istotność przedmiotowych spraw spornych jednostki zależnej oraz element profesjonalnego osądu kierownictwa jednostki, co do ich wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Ujawnienie dotyczące rozliczenia nabycia zostało zamieszczone w nocie 42.1 „Nabycie jednostek” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Ujawnienie dotyczące przedmiotowych spraw spornych zostało zawarte w nocie 40 „Sprawy sądowe” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

- ocenę dokonanego rozliczenia oraz zasadność rozpoznania zysku na okazyjnym nabyciu,
- ocenę adekwatności ujawnień zgodnie z wymogami określonymi w Międzynarodowym Standardzie Sprawozdawczości Finansowej 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”.

W odniesieniu do spraw sądowych i zobowiązań warunkowych nasze procedury obejmowały:

- zrozumienie procesu dokonywania osądu przez Zarząd Jednostki dominującej oraz jej jednostki zależnej w odniesieniu do spraw oraz postępowań o charakterze sądowym,
- monitorowanie publicznych informacji w celu identyfikacji naruszenia lub potencjalnego naruszenia przez Spółkę przepisów prawa,
- analizę przedstawionej do badania dokumentacji dotyczącej spraw sądowych i innych spraw spornych oraz omówienie istotnych roszczeń ich z doradcami prawnymi Spółki,
- analizę kosztów usług prawnych poniesionych w ciągu roku, w tym identyfikację podmiotów świadczących usługi prawne na rzecz Spółki,
- uzyskanie pisemnych wyjaśnień od prawników obsługujących Spółkę w zakresie prowadzonych przez nich spraw sądowych i innych spraw spornych oraz analizę przedstawionych wyjaśnień,
- analizę poziomu oraz kompletności rezerw oraz ujawnień dotyczących spraw spornych, w tym sądowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w kontekście istniejącej dokumentacji prawnej, w tym weryfikacja podstawy do dokonania korekty błędów poprzednich okresów w związku z brakiem rezerwy na zobowiązanie z tytułu opóźnienia w realizacji jednego z kontraktów budowlanych,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• analizę i ocenę zmian zobowiązań warunkowych oraz zmian wartości rezerw na roszczenia i na sprawy sądowe,</li> <li>• przegląd protokołów z posiedzeń organów Spółki, protokołów z kontroli organów nadzoru oraz korespondencji z tymi organami,</li> <li>• analizę adekwatności ujawnień w odniesieniu do postępowań sądowych i pozasądowych oraz związanych z nimi rezerw i zobowiązań warunkowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.</li> </ul>
<p>Zastosowanie Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 16 „Leasing” („MSSF 16”) po raz pierwszy</p> <p>Zarząd Jednostki dominującej zdecydował o wdrożeniu MSSF 16 z zastosowaniem zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. z łącznym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania tj. 1 stycznia 2019 roku.</p> <p>MSSF 16 wymaga analizy umów i relacji biznesowych, a także dokonania szeregu osądów i szacunków związanych z ustaleniem, czy dana umowa jest w zakresie MSSF 16 i jak powinna być ujęta zgodnie z tym standardem (m.in. ustalenie zakresu stosowania nowego standardu, okresów leasingu, płatności leasingowych czy też stóp dyskontowych).</p> <p>W wyniku ujęcia aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań leasingowych, w związku z pierwszym zastosowaniem MSSF 16, nastąpiło zwiększenie sumy bilansowej Grupy w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej o 67,6 milionów złotych na dzień 1 stycznia 2019 roku w stosunku do danych zaprezentowanych</p>	<p>W ramach badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu analizy i rozpoznania prawa do użytkowania aktywów, dokonaliśmy także oceny środowiska kontroli wewnętrznej dotyczącej tego obszaru.</p> <p>Nasze procedury obejmowały ocenę prawidłowości przyjętych założeń i dokonanych wyliczeń odnośnie wdrożenia MSSF 16, w tym między innymi w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• klasyfikacji umów podlegających wycenie zgodnie z MSSF 16,</li> <li>• ustalenia płatności leasingowych,</li> <li>• określenia okresów leasingu,</li> <li>• ustalenia stóp dyskontowych.</li> </ul> <p>Ponadto, nasze procedury badania obejmowały również między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• przeprowadzenie testów wiarygodności dla próby umów (na dzień pierwszego zastosowania standardu oraz na dzień bilansowy) w celu weryfikacji prawidłowości parametrów wykorzystanych do kalkulacji zobowiązania leasingowego oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania,</li> </ul>

w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok finansowy.

W związku z powyższym oraz w związku z faktem, że Grupa zastosowała ten standard do sporządzenia załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po raz pierwszy oraz, że wartość aktywów z tytułu prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 87,2 milionów złotych (co stanowi 13% sumy bilansowej), a także istotnym elementem profesjonalnego osądu Zarządu Jednostki dominującej i jej jednostek zależnych zostało to uznane za kluczową sprawę badania.

Ujawnienia dotyczące wyceny prawa do użytkowania aktywów oraz zobowiązania leasingowego, zamieszczone zostały w nocy 7.1 „MSSF 16 Leasing” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

- analizę kompletności identyfikacji umów wchodzących w zakres MSSF 16.

Ponadto, dokonaliśmy oceny adekwatności ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w odniesieniu do wytycznych zawartych w MSSF 16, a także dotyczących kluczowych osądów w zakresie ujmowania umów leasingu oraz wpływu wdrożenia nowego standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

#### 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 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 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku („Sprawozdanie z działalności Grupy”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego i oświadczeniem na temat informacji niefinansowych, o którym mowa w art. 55 ust. 2b ustawy o rachunkowości, które są wyodrębnionymi częściami 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 poinformowania, czy Jednostka dominująca sporządziła oświadczenie na temat informacji niefinansowych oraz 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 sześciu kolejnych lat.

Wrocław, dnia 8 maja 2020 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