



**Sprawozdanie**  
**niezależnego biegłego rewidenta**  
z badania rocznego skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego dla Zgromadzenia  
Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Skyline  
Investment Spółka Akcyjna

**Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

*Opinia*

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Skyline Investment Spółka Akcyjna („Jednostka dominująca”) z siedzibą przy ul. ul. Relaksowa 45, 02-796 Warszawa, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, sporządzone na 31.12.2020r. wykazujące po stronie aktywów i pasywów sumę **86 785 tys. PLN**,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. wykazujące zysk w kwocie **2 571 tys. PLN**,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. wykazujące zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę **431 tys. PLN**,
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **87 tys. PLN**,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31.12.2020r., oraz jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 01.01.2020r. do 31.12.2020r., zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (MSSF) oraz przyjętymi zasadami (polityka) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i postanowieniami statutu Skyline Investment Spółka Akcyjna.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 26.04.2021 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 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz.U. z 2019 r., poz. 1571 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE” – Dz. U. UE L158).

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie 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 Spółki 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.

## **Inne sprawy**

Nie wnosząc zastrzeżeń do zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na notę 4.38 opisującą zagrożenia kontynuacji działalności oraz wpływu wydarzeń po dniu bilansowym, opisanych w notcie 4.15, na przedstawione przez Zarząd wnioski. W związku z powyższym biegły rewident uważa, że założenie zrobione przez Zarząd, przedstawione w sprawozdaniu finansom odnośnie kontynuacji działalności, za prawidłowe.

Z uwagi spór sądowy, którego efektem było wstrzymanie wykonania uchwał nadzwyczajnego zgromadzenia akcjonariuszy z marca 2020r., jednostka nie mogła przeprowadzić w sposób skuteczny zmian w Krajowym Rejestrze Sadowym odnośnie:

- zmian w zarządzie jednostki dominującej
- zmian w składzie rady nadzorczej
- publikacji sprawozdań finansowych za 2019 rok wraz ze stosownymi uchwałami.

Realizacja wpisu jest nadal procedowana i nie została zakończona do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania z badania.

Należy zauważyć, że toczące postępowanie nie dotyczy uchwały związanej z powołaniem aktualnych członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Skyline Investment Spółka Akcyjna, za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu firmy audytorskiej Mistery Auditor Adviser Sp. z o.o. biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą na temat tego sprawozdania w dniu 29 czerwca 2020 roku.

## **Kluczowe sprawy badania**

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania 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 sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

<b>Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia</b>	<b>Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko oraz najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka</b>
<p><b>Kontynuacja działalności w aspekcie wydarzeń po dniu bilansowym</b></p> <p>Dane finansowe Grupy Kapitałowej na dzień kończący bieżący rok obrotowy wskazują, na istotne zagrożenia wynikające z płynności finansowej. Biorąc pod uwagę fakt, że przed publikacją sprawozdania finansowego Jednostka dominująca dokonała istotnej sprzedaży inwestycji w postaci udziałów w jednostce NURTOS Sp. z o.o. generując pozytywne przepływy pieniężne pozwalające na spłatę bieżących zobowiązań, zagrożenie to ulega istotnemu ograniczeniu</p>	<p>Nasze procedury z badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeprowadzenie porównawczej analizy wskaźnikowej w aspekcie płynności finansowej jednostki na dzień kończący rok obrotowy i dzień zatwierdzenia do publikacji</li> <li>- zapoznanie się z dokumentacją prawną związaną ze sprzedażą jednostki</li> <li>- sprawdzenie poprawności rozliczenia transakcji jako wydarzenia po dacie bilansowej</li> <li>- ocena prawidłowości wyceny ( w aspekcie testów na utratę wartości) udziałów w NUTROS Sp. z o.o.</li> </ul>
<p><b>Nieruchomości inwestycyjne</b></p> <p>Nieruchomości inwestycyjne stanowią 66% jej sumy bilansowej grupy kapitałowej, w związku z czym przeprowadzający badanie uznał pozycję za kluczową pozycję badania.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zrozumienie i ocenę stosowanych metod wyceny nieruchomości pod kątem zgodności z polityką rachunkowości</li> <li>- analizę wyceny nieruchomości dokonaną przez rzeczoznawcę</li> <li>- ocenę adekwatności prezentacji i kompletności ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej</li> </ul>

*Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe*

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z MSSF, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego 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 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 sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31.12.2020r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego.

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności 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 Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, 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 Grupa sporządziła oświadczenie na temat informacji niefinansowych oraz wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

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

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 91 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 oraz z 2016 r. poz. 860), które traci moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o zmianie ustawy o obrocie instrumentami finansowymi oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 791));
- 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 paragrafie 70 ust. 6 punkt o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.



## **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

*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.

*Wybór firmy audytorskiej*

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Grupy uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 26.08.2020 roku. Sprawozdania finansowe Spółki badamy po raz pierwszy.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest:

Daniel Mach,  
Nr ewid. 12040

Kluczowy biegły rewident,  
przeprowadzający badanie w imieniu:

BGGM Audyt Sp. z o.o.  
Nr ewid. 3489

Warszawa