



**Building a better  
working world**

Ernst & Young Audyty Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa

+48 (0) 22 557 70 00  
+48 (0) 22 557 70 01  
warszawa@pl.ey.com  
www.ey.com/pl

---

## 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 spółka GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Bydgoszczy, Plac Kościeleckich 3, na które składają się: skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 roku, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 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 2022 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 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 28 kwietnia 2023 roku.

---

### Podstawa opinii

---

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów („KRSB”) 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 537/2014z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego 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 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 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 przedstawiiliśmy 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 data-bbox="215 772 598 840"><b>Wycena i ujęcie nieruchomości inwestycyjnych</b></p> <p data-bbox="215 862 790 1153">Na dzień 31 grudnia 2022 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”) wyceniane są do wartości godziwej, w łącznej kwocie 118 512 tysięcy złotych.</p> <p data-bbox="215 1176 790 1579">Sprawa wyceny i ujęcia nieruchomości inwestycyjnych została określona jako kluczowa dla badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego z uwagi na istotną wartość nieruchomości inwestycyjnych, które stanowią około 12% sumy bilansowej na dzień 31 grudnia 2022 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.</p> <p data-bbox="215 1601 790 1948">Ustalanie wartości godziwej wymaga przyjęcia 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.</p> <p data-bbox="215 1971 790 2029">Zarząd Jednostki dominującej przeprowadza analizę, czy w oparciu o stan faktyczny</p>	<p data-bbox="813 862 1388 1187">W ramach badania zapoznaliśmy się i udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu wycen nieruchomości inwestycyjnych oraz oceniliśmy sposób zaprojektowania i funkcjonowania procedur wewnętrznych w tym zakresie, jak również dokonaliśmy oceny przekazanych przez Zarząd Jednostki dominującej dokumentów określających wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy.</p> <p data-bbox="813 1209 1388 1299">Ponadto, w odniesieniu do wybranych nieruchomości inwestycyjnych, nasze procedury obejmowały, między innymi:</p> <ul data-bbox="829 1321 1388 1982" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="829 1321 1388 1489">• omówienie z Zarządem Jednostki dominującej aktualnej sytuacji rynkowej oraz biznesowej w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych Grupy,</li> <li data-bbox="829 1512 1388 1713">• ocenę przyjętych metod wyceny oraz przyjętych założeń i szacunków, korzystając z naszych wewnętrznych specjalistów z zakresu wycen i rynku nieruchomości, poprzez porównanie, między innymi: <ul data-bbox="877 1736 1388 1982" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="877 1736 1388 1803">– zastosowanych stóp dyskontowych do poziomów rynkowych,</li> <li data-bbox="877 1825 1388 1982">– prognozowanych przyszłych przychodów z czynszu do obecnie obowiązujących umów najmu z uwzględnieniem oczekiwanych zmian tych umów,</li> </ul> </li> </ul>

dotyczący sposobu użytkowania poszczególnych nieruchomości, dana nieruchomość spełnia wymogi nieruchomości inwestycyjnych zgodnie z MSR 40. Wynik przeprowadzonej analizy wpływa na klasyfikację nieruchomości, a tym samym na ujęcie i ewentualną wycenę poszczególnych nieruchomości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z MSR 40.

Polityka rachunkowości Grupy w zakresie wyceny i prezentacji nieruchomości inwestycyjnych została opisana w notcie 9.6 „Nieruchomości inwestycyjnych” 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Ujawnienia Grupy dotyczące głównych założeń oraz metod przyjętych do wyceny poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych, a także wyceny w wartości godziwej zostały zaprezentowane w notcie 18 „Nieruchomości inwestycyjne” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Przychody ze sprzedaży wyniosły 886 503 tysięcy złotych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, w tym 384 505 tysięcy złotych (około 43% całości łącznych przychodów ze sprzedaży Grupy) 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, ujmowanie przychodów wymaga od Zarządu Jednostki dominującej i jej spółek zależnych odpowiedniej oceny spełnienia warunków poszczególnych umów z klientami,

- cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych do wycen metodą porównawczą do dostępnych danych rynkowych,

- ocenę poprawności klasyfikacji dokonanej przez Zarząd Jednostki dominującej poszczególnych nieruchomości w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym ocenę dowodów potwierdzających dokonane zmiany klasyfikacji w przypadku zmiany przeznaczenia, w szczególności w kontekście dokonanych reklasyfikacji rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych,
- ocenę kwalifikacji oraz kompetencji zatrudnionych przez Grupę rzeczoznawców majątkowych,
- przeprowadzanie procedur analitycznych dokonanych wycen nieruchomości inwestycyjnych,
- ocenę adekwatności i zakresu dokonanych ujawnień zgodnie z wymogami MSR 40.

Nasze procedury badania w odniesieniu do ujmowania przychodów obejmowały m.in.:

- zrozumienie procesu sprzedaży i rodzajów strumieni przychodów generowanych w ramach poszczególnych segmentów oraz zrozumienie procesu dotyczącego kwalifikacji umów z klientami jako ujmowanych w miarę upływu czasu i w punkcie czasu, a także podejścia do określania przychodów dla umów rozliczanych w miarę upływu czasu, a także zrozumienie środowiska kontroli wewnętrznej, odnoszącej się do procesu ujmowania przychodów,
- omówienie z osobami wyznaczonymi przez Zarząd Jednostki dominującej stopnia spełnienia zobowiązania z tytułu wybranych umów z klientami, w tym aktualności

identyfikacji odpowiednich zobowiązań do wykonania świadczeń i alokacji do nich wynagrodzenia oraz oceny czy zobowiązania do wykonania świadczenia spełniane są w określonym momencie, czy w miarę upływu czasu.

Ponadto, wycena przychodów z umów z klientami wymaga od Zarządu Jednostki dominującej i jej spółek zależnych zastosowania profesjonalnego osądu i szacunków, 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.

Kwestia oceny prawidłowości wyceny i ujęcia przychodów, w tym stopnia realizacji umów z klientami, 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.

Polityka rachunkowości Grupy w zakresie wyceny i ujmowania przychodów została szerzej opisana w nocie 9.24 „Przychody z umów z klientami” a ujawnienia dotyczące przyjętych osądów zostały ujęte w nocie 5 „Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ponadto w nocie 10 „Informacje dotyczące segmentów działalności” oraz w nocie 11 „Przychody z umów z klientami” dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki dominującej zaprezentował pozostałe ujawnienia wymagane przez MSSF 15.

szacunków, oceny kluczowych ryzyk oraz ich uwzględnienia w wycenie przychodów,

- następujące procedury badania wykonane na wybranych umowach z klientami obejmujące m.in.:
  - 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,
  - procedury wiarygodności w odniesieniu do 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 dokumentacji źródłowej, w tym posiadanych przez Zarządy spółek Grupy wewnętrznych oraz zewnętrznych opracowań odnoszących się do potencjalnych i istniejących ryzyk oraz sporów związanych z realizacją umów z klientami,
  - dyskusję z Zarządem Jednostki dominującej oraz kierownikami wybranych kontraktów na temat założeń przyjętych w budżetach kontraktów oraz prawdopodobieństwa zmiany wyników na tych kontraktach,
  - ocenę adekwatności i zakresu dokonanych ujawnień w zakresie przychodów z umów z klientami w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z wymogami MSSF 15 oraz bieżącą sytuacją rynkową.

## Utrata wartości aktywów trwałych przypisanych do segmentu operacyjnego „Hotelarstwo” oraz „Odzieżowy”

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa prezentuje aktywa przypisane do segmentu operacyjnego „Hotelarstwo” (w tym głównie rzeczowe aktywa trwałe oraz aktywa z tytułu prawa do użytkowania) i „Odzieżowy” (w tym głównie znak towarowy, rzeczowe aktywa trwałe oraz aktywa z tytułu prawa do użytkowania) o łącznej wartości 339 605 tysięcy złotych, co stanowi łącznie około 34% sumy bilansowej.

Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 36 „Utrata wartości aktywów” („MSR 36”) Grupa przeprowadziła na dzień 31 grudnia 2022 roku testy na utratę wartości aktywów przypisanych do ośrodka generującego środki pieniężne w ramach segmentu „Hotelarstwo” oraz przypisanych do segmentu „Odzieżowy”.

Wartość rozpoznanych odpisów aktualizujących powyższe aktywa trwałe w segmencie „Odzieżowy” na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi 10 383 tysięcy złotych. Wartość odwróconych w badanym okresie odpisów aktualizujących aktywa trwałe w segmencie „Hotelowy” wynosi 6 176 tysięcy złotych.

Zgodnie z wymogami MSR 36 „Utrata wartości aktywów”, aktywa trwałe są testowane w przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości, przesłanek wskazujących na to, że odpis przestał istnieć albo uległ zmniejszeniu, a także ze względu na obowiązek przeprowadzenia testu na utratę wartości znaku towarowego o nieokreślonym okresie użytkowania. 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 Jednostki dominującej dotyczących między innymi: prognozowanych przepływów pieniężnych, w tym związanych z planowanymi nakładami inwestycyjnymi, 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

W ramach badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu identyfikacji wystąpienia bądź ustania przesłanek utraty wartości oraz przeprowadzania testów na utratę 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 znaku towarowego, rzeczowych aktywów trwałych oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania,
- ocenę dokonanej przez Zarząd Jednostki dominującej analizy wystąpienia oraz ustania 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 wewnętrznych specjalistów z zakresu wycen,
- analizę przyjętych prognoz finansowych poprzez porównanie kluczowych założeń, leżących u podstaw przeprowadzonych testów, do wskaźników rynkowych, dotychczasowych strumieni przychodów, kosztów, osiągniętej marży i przepływów pieniężnych, w tym ocenę realizacji prognoz historycznych, a także omówienie z Zarządem Jednostki dominującej wpływu bieżącej sytuacji rynkowej na wartość odzyskiwalną aktywów,

się warunki rynkowe. W związku z nieodłączną niepewnością dotyczącą realizacji istotnych założeń w przyszłości oraz istotnością 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 9.10 „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.

- sprawdzenie spójności przyjętych założeń do testów na utratę wartości z innymi założeniami,
- analizę przyjętych założeń makroekonomicznych, w tym dotyczących poziomu inflacji oraz prognozowanych przepływów pieniężnych, w tym związanych z planowanymi nakładami inwestycyjnymi, średnioważonego kosztu kapitału oraz krańcowej stopy wzrostu,
- 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”.

---

## 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.

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 przeszłości.

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 zmywy, 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 z nimi 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 przeważąby 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 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku („Sprawozdanie z działalności Grupy”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania oraz oświadczeniem na temat informacji niefinansowych oraz Skonsolidowany Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku („Skonsolidowany raport roczny”) (razem „Inne informacje”). Inne informacje nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.



### *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 odnośnie do Innych informacji udostępnionych nam przed wydaniem sprawozdania z badania, 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.

---

### Oświadczenie na temat Innych informacji

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

Oświadczenie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej dotyczące funkcjonowania Komitetu Audytu oraz ocena Rady Nadzorczej Jednostki dominującej skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy zostaną nam udostępnione po wydaniu sprawozdania z badania. Zapoznamy się z nimi po ich udostępnieniu. Jeśli stwierdzimy w nich istotne zniekształcenie, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Jednostki dominującej.

Nie mamy nic do przekazania odnośnie do pozostałych Innych informacji udostępnionych nam przed wydaniem sprawozdania z badania

---

## 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 skonsolidowanym 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.

---

## Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

---

Opinia na temat zgodności oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sporządzonego w jednolitym elektronicznym formacie raportowania, z wymogami rozporządzenia o standardach technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostaliśmy zaangażowani do przeprowadzania usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w celu wyrażenia opinii czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2022, sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania, zawarte w pliku o nazwie „GKI\_2022-12-31\_pl.zip” („skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF”), zostało oznakowane zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) nr 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r., uzupełniającym dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania („Rozporządzenie ESEF”).

### *Identyfikacja kryteriów i opis przedmiotu usługi*

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki dominującej w celu spełnienia wymogów dotyczących oznakowania oraz wymogów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF.

Przedmiotem naszej usługi atestacyjnej jest zgodność oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF z wymogami Rozporządzenia ESEF, a wymogi określone w tych regulacjach stanowią, naszym zdaniem, odpowiednie kryteria do sformułowania przez nas opinii.

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

Zarząd jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF zgodnie z wymogami dotyczącymi oznakowania oraz wymogami technicznymi dotyczącymi specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF. Odpowiedzialność ta obejmuje wybór i zastosowanie odpowiednich znaczników XBRL przy użyciu taksonomii określonej w tych regulacjach.

Odpowiedzialność Zarządu obejmuje również zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej zapewniającego sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF, wolnego od istotnych niezgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, obejmującego również sporządzenie sprawozdań finansowych zgodnie z formatem wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Naszym celem było wyrażenie opinii, na podstawie przeprowadzonej usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Wykonaliśmy usługę zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych dotyczącym badania sprawozdań finansowych sporządzonych w jednolitym elektronicznym formacie raportowania 3001PL (dalej: „KSUA 3001PL”) oraz, gdzie jest to stosowne, zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (Zmienionego) – „Usługi atestacyjne inne niż badania lub przeglądy historycznych informacji finansowych” (dalej: „KSUA 3000 (Z)”).

Standard ten nakłada na biegłego rewidenta obowiązek zaplanowania i wykonania procedur w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało przygotowane zgodnie z określonymi kryteriami.

Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że usługa przeprowadzona zgodnie z KSUA 3001PL oraz, gdzie jest to stosowne, zgodnie z KSUA 3000 (Z), zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie.

Wybór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od jego oszacowania ryzyka wystąpienia istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem. Przeprowadzając oszacowanie tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF w celu zaplanowania stosownych procedur, które mają zapewnić biegłemu rewidentowi wystarczające i odpowiednie do okoliczności dowody. Ocena funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej nie została przeprowadzona w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności jej działania.

#### *Podsumowanie wykonanych prac*

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury obejmowały między innymi:

- uzyskanie zrozumienia procesu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF, obejmującego proces wyboru i zastosowania znaczników XBRL i zapewniania zgodności z Rozporządzeniem ESEF, w tym zrozumienie mechanizmów systemu kontroli wewnętrznej związanych z tym procesem;
- uzgodnienie oznakowanych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- przy użyciu specjalistycznego narzędzia informatycznego i przy wsparciu eksperta z zakresu IT ocenę spełnienia standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania;
- przy użyciu specjalistycznego narzędzia informatycznego ocenę kompletności oznakowania informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF znacznikami XBRL;
- ocenę, czy zastosowane znaczniki XBRL z taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF zostały odpowiednio zastosowane oraz, czy użyto rozszerzeń taksonomii w sytuacjach, gdy w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF nie zidentyfikowano odpowiednich elementów;
- ocenę prawidłowości zakotwiczenia zastosowanych rozszerzeń taksonomii w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii na temat zgodności oznakowania z wymogami Rozporządzenia ESEF.

#### *Wymogi etyczne, w tym niezależność*

Przeprowadzając usługę biegły rewident i firma audytorska przestrzegali wymogów niezależności i innych wymogów etycznych określonych w Kodeksie IESBA. Kodeks IESBA oparty jest na podstawowych zasadach dotyczących uczciwości, obiektywizmu, zawodowych kompetencji i należytej staranności, zachowania poufności oraz profesjonalnego postępowania. Przestrzegaliśmy również innych wymogów niezależności i etyki, które mają zastosowanie dla niniejszej usługi atestacyjnej w Polsce.

#### *Wymogi kontroli jakości*

Firma audytorska stosuje krajowe standardy kontroli jakości w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Kontroli Jakości 1 - „Kontrola jakości firm przeprowadzających badania i przeglądy sprawozdań finansowych oraz wykonujących inne zlecenia usług atestacyjnych i pokrewnych” przyjęte uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów (dalej „KSKJ”).

Zgodnie z wymogami KSKJ, firma audytorska utrzymuje kompleksowy system kontroli jakości, obejmujący udokumentowane polityki i procedury odnośnie do zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

#### *Opinia na temat zgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF*

Podstawę sformułowania opinii biegłego rewidenta stanowią kwestie opisane powyżej, dlatego opinia powinna być czytana z uwzględnieniem tych kwestii.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

---

#### **Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych**

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi, które świadczyliśmy na rzecz Grupy są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie były świadczone usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, 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 24 czerwca 2021 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2014 roku; to jest przez okres dziewięciu kolejnych lat.

Wrocław, dnia 28 kwietnia 2023 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