

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Unibep S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Unibep S.A. („Jednostka dominująca”), które zawiera skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz informację dodatkową zawierającą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, 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 19 kwietnia 2021 r.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania („KSB”) w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2020 r. poz. 1415) 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 z późn. zm.). 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 zasadami etyki zawodowej określonymi w przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów Międzynarodowym Kodeksie etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowe standardy niezależności) („Kodeks etyki”) opracowanym i zatwierdzonym przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych 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 etyki. 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.

Nazwa Deloitte odnosi się do jednej lub kilku jednostek Deloitte Touche Tohmatsu Limited, prywatnego podmiotu prawa brytyjskiego z ograniczoną odpowiedzialnością i jego firm członkowskich, które stanowią oddzielne i niezależne podmioty prawne. Dokładny opis struktury prawnej Deloitte Touche Tohmatsu Limited oraz jego firm członkowskich można znaleźć na stronie www.deloitte.com/pl/onas

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Sąd Rejonowy m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000446833, NIP: 527-020-07-86, REGON: 010076870

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy. 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 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.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<i>Poprawność rozliczania kontraktów budowlanych</i>	
Grupa uzyskała w 2020 roku przychody z tytułu realizacji kontraktów budowlanych w kwocie 1.682.337 tys. zł, co skutkowało rozpoznaniem w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2020 roku aktywa z tytułu nadwyżki przychodów ustalonych nad zafakturowanymi w kwocie 90.948 tys. zł (nota 6.17). Grupa ujmuje przychody wynikające z realizacji kontraktów stosując zasady określone w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. Zgodnie z wymogami powyższego standardu, przychód jest ujmowany według stopnia zaawansowania, jeżeli spełnione są następujące kryteria: – nie powstaje składnik aktywów o alternatywnym zastosowaniu dla Grupy, oraz – gdy Grupie przysługuje egzekwowalne prawo do otrzymania zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. Wartość wykazywanych przychodów ujmowanych w danym roku, zależy w znaczącym stopniu od faktycznie poniesionych kosztów, określenia właściwej marży oraz oceny stopnia zaawansowania kontraktów jak i od dokładności i kompletności budżetów kontraktów budowlanych. Naszym zdaniem kluczowe osądy dotyczą dokładności i kompletności budżetów kontraktów budowlanych oraz ich wpływu na rozpoznawanie przychodów w kontekście wymogów Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 15 „Przychody z umów z klientami”. Ryzyko prawidłowego rozpoznania wszystkich ryzyk w budżecie kontraktów pozostaje kluczowym czynnikiem w działalności Grupy i znacząco wpływa na poprawność rozliczania kontraktów budowlanych. Ponadto poprawność rozliczania kontraktów budowlanych jest w znaczącym stopniu zależna od wyceny zmian specyfikacji oraz zmian zakresu prac. Ze względu na skalę realizowanych projektów, ich złożoność, niepewność dotyczącą kosztów ich zakończenia, wyników rozmów z zamawiającymi, zmian specyfikacji oraz zmian zakresu prac wymagają one znaczących subiektywnych ocen.	Nasze procedury badania w zakresie oceny poprawności rozliczenia kontraktów budowlanych obejmowały: – uzyskanie zrozumienia oraz oceny zaprojektowania i wdrożenia istniejących kluczowych mechanizmów kontrolnych związanych z rozliczaniem kontraktów budowlanych; – analizę poprawności modelu rozliczeniowego kontraktów budowlanych, w tym weryfikację poprawności matematycznej rozliczenia kontraktu i rozpoznania wyceny w księgach; – przeprowadzenie analizy portfela kontraktów w celu identyfikacji istotnych i podatnych na ryzyko kontraktów, które uwzględniono w próbie wybranej do dalszych szczegółowych procedur. Procedury obejmowały m.in.: - omówienie statusu realizacji kontraktów z Zarządem oraz Dyrektorami kontraktów, - analizę zmian w budżetach kontraktów w badanym okresie wraz z uzgodnieniem zmian prognozowanych przychodów i kosztów do dokumentów źródłowych; - analizę budżetów pod kątem kompletności ujęcia kosztów; - wizytację wybranych budów w celu potwierdzenia stopnia zaawansowania kontraktu; - w przypadku identyfikacji znaczących subiektywnych ocen w budżetach, uzyskaliśmy dodatkową pewność porównując stanowisko Zarządu z opiniami osób trzecich, m.in. specjalistów budowlanych, prawników i/lub sprawdzając udokumentowaną historię zmian specyfikacji i roszczeń; - analizę wrażliwości budżetów kontraktów na prognozowany dla rynku wzrost ceny materiałów, usług podwykonawców i wynagrodzeń; - analizę pism od prawników pod kątem ujęcia potencjalnych roszczeń; – oceniliśmy także kompletność ujawnień w zakresie przychodów z działalności budowlanej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Kluczowa sprawa badania

Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy

Wycena zapasów

Zapasy wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku uwzględniały zapasy deweloperskie, tj. grunty, nieruchomości mieszkalne w budowie, deweloperskie produkty gotowe oraz pozostałe zapasy w łącznej kwocie 306.576 tys. zł (nota 6.6), co stanowi istotny udział w skonsolidowanych aktywach Grupy Kapitałowej. Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest kalkulowana w oparciu o liczne szacunki, takie jak przewidywania co do ceny sprzedaży indywidualnych mieszkań, lokali usługowych, garaży oraz komórek lokatorskich wraz z prognozą czasu realizacji sprzedaży oraz przewidywania co do łącznych kosztów inwestycji opierając się o prognozy czasu trwania realizacji projektu inwestycyjnego.

Zarząd dokonuje indywidualnej analizy dla każdego realizowanych projektów deweloperskich oraz ocenia konieczność dokonania odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nasze procedury badania w zakresie oceny poprawności wyceny zapasów obejmowały:

- uzyskanie zrozumienia oraz oceny zaprojektowania i wdrożenia kluczowych mechanizmów kontrolnych związanych z procesem wyceny zapasów w szczególności w zakresie analizy w stosunku do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto;
- ocenę przygotowanej przez Grupę analizy, uwzględniając poziom kompetencji, umiejętności oraz obiektywizmu Zarządu. Dokonaliśmy analizy kluczowych założeń przyjętych w procesie ustalania możliwej do uzyskania ceny sprzedaży zapasów. Przeprowadziliśmy analizy dotyczące kluczowych założeń ujętych w budżetach inwestycyjnych, w tym w szczególności w zakresie:
 - budżetowanych cen sprzedaży zapasów, poprzez analizę rzeczywistych osiągniętych cen w ramach procesu przedsprzedaży, w sytuacji gdy Grupa prowadziła aktywną przedsprzedaż dla danych inwestycji;
 - budżetowanego poziomu cen sprzedaży poprzez porównanie do cen osiągniętych na rynku dla podobnych inwestycji;
 - budżetów kosztowych analizując założenia co do kosztów pozostałych do poniesienia w tym odnosząc budżetowane koszty do poziomu kosztów rynkowych ponoszonych dla podobnych inwestycji;
- dokonaliśmy także oceny kompletności ujawnień w zakresie wyceny zapasów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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 mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i 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 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, 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 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2021 r., poz. 217). 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.

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 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 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 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 Jednostki dominującej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ją 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 rok obrotowy 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

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego Sprawozdania (razem „Inne informacje”).

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Unibep i Spółki Unibep S.A. za 2020 rok, zgodnie z art. 55 ust. 2a Ustawy o rachunkowości, zostało sporządzone łącznie.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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 wraz z wyodrębnioną częścią 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 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 Grupa 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:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 71 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 („Rozporządzenie o informacjach bieżących” – Dz. U. z 2018 r., poz. 757 z późn. zm.),
- 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 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 pkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 pkt 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 Grupa korzystając ze zwolnienia, o którym mowa w art. 55 ust. 2c Ustawy o rachunkowości, nie sporządza oświadczenia na temat informacji niefinansowych. Grupa zamieściła w Sprawozdaniu z działalności informację o sporządzeniu odrębnego sprawozdania na temat informacji niefinansowych oraz zamieszczeniu tego sprawozdania na swojej stronie internetowej w terminie 6 miesięcy od dnia bilansowego. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa sporządziła odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych i zamieściła je na swojej stronie internetowej.

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

Raport niezależnego biegłego rewidenta z wykonania usługi atestacyjnej w zakresie sprawdzenia zgodności skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego w jednolitym elektronicznym formacie raportowania z wymogami rozporządzenia o standardach technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania

Przedmiot usługi

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy usługę atestacyjną dającą racjonalną pewność, której przedmiotem była ocena, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Delegowanym Komisji (UE) 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

Rozporządzenie ESEF określa, że emitenci przygotowujący swoje skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF, sporządzają to sprawozdanie w jednolitym elektronicznym formacie raportowania XHTML oraz znakują informacje zawarte w tym sprawozdaniu zgodnie z taksonomią MSSF z wykorzystaniem standardu Inline XBRL („format ESEF”).

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Zarząd jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF. Odpowiedzialność ta obejmuje wybór i zastosowanie odpowiednich znaczników XBRL, przy użyciu taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF.

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 skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnie z formatem ESEF.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym celem było wyrażenie wniosku, na podstawie przeprowadzonej usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu ESEF.

Usługę tę przeprowadziliśmy 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” przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów (dalej: „KSUA 3000 (Z)").

Standard ten nakłada na biegłego rewidenta obowiązek zaplanowania i wykonania procedur w taki sposób, aby zgromadzić informacje i wyjaśnienia uznane przez nas za niezbędne dla uzyskania racjonalnej pewności, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z formatem ESEF.

Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że usługa przeprowadzona 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, nie zaś w celu wyrażenia wniosku na temat skuteczności jej działania.

Wymogi kontroli jakości

Stosujemy przyjęte przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów 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” i zgodnie z nim utrzymujemy kompleksowy system kontroli jakości obejmujący udokumentowane polityki i procedury odnośnie zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

Wymogi etyczne i niezależności

Przestrzegamy wymogów niezależności i innych wymogów etycznych określonych w przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów Międzynarodowym Kodeksie etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowe standardy niezależności) opracowanym i zatwierdzonym przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych.

Podsumowanie wykonanych prac

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury obejmowały między innymi:

- uzyskanie zrozumienia procesu wyboru i zastosowania przez Spółkę znaczników XBRL i zapewniania zgodności z formatem ESEF, w tym zrozumienie mechanizmów systemu kontroli wewnętrznej związanych z tym procesem,
- ocenę spełnienia standardów technicznych dotyczących specyfikacji formatu ESEF, w tym zastosowania formatu XHTML, z wykorzystaniem specjalistycznego oprogramowania informatycznego,
- testowanie poprawności obliczeń matematycznych dla poszczególnych pozycji oznakowanych znacznikami iXBRL,
- uzgodnienie oznakowanych informacji zawartych w plikach zawierających skonsolidowane sprawozdanie finansowe do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- ocenę kompletności oznakowania informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym znacznikami XBRL,
- ocenę czy zastosowane znaczniki iXBRL 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 oraz
- 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 wniosku z wykonania usługi atestacyjnej.

Wniosek

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane 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 niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki dominującej i jej spółek zależnych nie 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 Jednostki dominującej i jej spółek zależnych w badanym okresie zostały wymienione w punkcie 7.7 Sprawozdania z działalności.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki dominującej nr 387 z dnia 4 lipca 2019 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2017 roku, to jest przez 4 kolejne lata obrotowe.

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

Działający w imieniu Deloitte Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 73, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Maciej Krasoń
nr w rejestrze 10149

Warszawa, 19 kwietnia 2021 r.