

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska P.S.A.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy UNIBEP Spółka Akcyjna

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej (Grupa Kapitałowa), w której jednostką dominującą jest UNIBEP Spółka Akcyjna (Spółka Dominująca) z siedzibą w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2023 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierająca informację o istotnych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Naszym zdaniem załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki Dominującej.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu wydanym z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z:

- ustawą z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Ustawa o biegłych rewidentach),
- Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego (KSB) i
- rozporządzeniem 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, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Rozporządzenie 537/2014).

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

Jesteśmy niezależni od spółek Grupy Kapitałowej zgodnie z *Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych* (w tym *Międzynarodowymi standardami niezależności*) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych (Kodeks IESBA) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów jako zasady etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. W szczególności w trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu 537/2014. Ponadto wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA.

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

Istotna niepewność dotycząca kontynuacji działalności

Zwracamy uwagę na fakt, że Zarząd Spółki Dominującej przedstawił w punkcie 1.2. Informacji ogólnych do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego następujące okoliczności oraz wynikającą z nich istotną niepewność: Skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku wykazuje stratę netto w kwocie 156 486 tysięcy złotych, a kapitał własny Grupy Kapitałowej na ten dzień wynosi 213 126 tysięcy złotych. W rezultacie negatywnych wyników finansowych wskazanych powyżej jeden z bankowych wskaźników finansowych tzw. covenantów wg stanu na 31 grudnia 2023 roku został złamany. Stan ten wskazuje na istnienie istotnej niepewności, która może budzić znaczące wątpliwości co do możliwości kontynuowania działalności przez Grupę Kapitałową. We wspomnianej wyżej nocie Zarząd Spółki Dominującej przedstawił również działania podjęte w celu wyeliminowania tych zagrożeń. Zdaniem Zarządu Spółki Dominującej działania te zostaną uwieńczone powodzeniem, jednak pewności takiej nie ma. Nasza opinia nie zawiera modyfikacji odnośnie tej sprawy.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania rocznego 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 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz uwzględniliśmy je przy formułowaniu naszej opinii o tym sprawozdaniu. Poza kwestią opisaną w *sekcji Istotna niepewność dotycząca kontynuacji działalności* uznaliśmy sprawy opisane poniżej za kluczowe sprawy badania, które powinny być przedstawione w naszym sprawozdaniu. Poniżej podsumowaliśmy również 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.

UJĘCIE KSIĘGOWE KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH

Opis

W 2023 roku Grupa rozpoznała przychody z tytułu realizacji kontraktów budowlanych w kwocie 2 100 611 tysięcy złotych. W wyniku wyceny kontraktów budowlanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 roku zaprezentowano aktywa kontraktowe w kwocie 186 762 tysiące złotych, oraz zobowiązania kontraktowe z tytułu umów budowlanych w kwocie 359 149 tysięcy złotych.

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 określone w standardzie kryteria.

Wartość wykazywanych przychodów ujmowanych w danym roku zależy w znaczącym stopniu od zaawansowania kontraktów, a ono od faktycznie poniesionych kosztów oraz budżetów kontraktów budowlanych. Naszym zdaniem kluczowe osądy dotyczą przede wszystkim dokładności i kompletności tych budżetów. Ryzyko prawidłowego rozpoznania wszystkich ryzyk w budżecie kontraktów pozostaje ważnym czynnikiem w działalności Grupy Kapitałowej i znacząco wpływa na poprawność rozliczania kontraktów budowlanych. Ponadto prawidłowość rozliczania kontraktów budowlanych jest w znaczącym stopniu zależna od wyceny zmian specyfikacji oraz zmian zakresu prac, która ze względu na skalę realizowanych projektów, ich złożoność, niepewność dotyczącą kosztów ich zakończenia i wyników negocjacji z zamawiającymi, wymaga znaczących subiektywnych ocen.

Mając na uwadze nieodłączną niepewność związaną z wyżej opisanymi istotnymi szacunkami dokonywanymi przez Zarząd Spółki Dominującej oraz wielkość przychodów z kontraktów budowlanych uznaliśmy, że jest to kluczowe zagadnienie dla naszego badania.

Ujawnienia na temat kontraktów budowlanych zostały przedstawione w notach 3, 6.17 i 6.20 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Reakcja biegłego rewidenta

Procedury audytowe przeprowadzone w tym obszarze obejmowały między innymi:

- zrozumienie systemu kontroli wewnętrznej w obszarze wyceny kontraktów budowlanych oraz ustalania wyniku z tytułu tych kontraktów;
- analizę zmian w budżetach kontraktów w badanym okresie wraz z uzgodnieniem zmian do dokumentów źródłowych;
- 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 do dokumentów źródłowych;
 - analizę budżetów pod kątem kompletności ujęcia kosztów;
 - analizę wrażliwości budżetów kontraktów na prognozowany dla rynku wzrost ceny materiałów, usług podwykonawców i wynagrodzeń;
 - analizę pism od prawników pod kątem ujęcia potencjalnych roszczeń;
- przetestowanie wybranej próby w celu weryfikacji zgodności fakturowania z warunkami umowy;
- przeprowadzenie testów szczegółowych na wybranej próbie kontraktów, wyselekcjonowanych przy zastosowaniu kryteriów ilościowych oraz jakościowych, m.in.:
 - uzgodnienie przychodów z kontraktów do umowy;
 - przeliczenie przychodów według przyjętego przez spółki z Grupy stopnia wykonania projektu, uzgodnienie poniesionych kosztów, przeliczenie planowanej marży;

- zrozumienie, poprzez rozmowy z kierownictwem oraz analizę dokumentów, powodów odchyłeń rzeczywistej marży w stosunku do marży zabudżetowanej oraz tam gdzie uznaliśmy to za niezbędne, weryfikacja tych odchyłeń do dokumentacji źródłowej;
- uzgodnienie wybranej próby wystawionych faktur przychodowych do płatności klientów;
- ocenę kompletności ujawnień w zakresie przychodów z działalności budowlanej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

WYCENA ZAPASÓW

Opis

Zapasy wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku uwzględniają zapasy deweloperskie, tj. grunty, nieruchomości mieszkalne w budowie, deweloperskie produkty gotowe oraz pozostałe zapasy o łącznej wartości 457 932 tysiące złotych, 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 w oparciu o prognozy czasu trwania realizacji projektu inwestycyjnego. Zarząd dokonuje indywidualnej analizy dla każdego z realizowanych projektów deweloperskich oraz ocenia konieczność dokonania odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Mając na uwadze nieodłączne ryzyko niepewności związane z istotnymi szacunkami dokonywanymi przez Zarząd Spółki Dominującej oraz udział zapasów w skonsolidowanych aktywach Grupy Kapitałowej uznaliśmy, że jest to kluczowe zagadnienie dla naszego badania.

Ujawnienia na temat zapasów zostały przedstawione w notach 3 i 6.7 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Reakcja biegłego rewidenta

Procedury audytowe przeprowadzone w tym obszarze obejmowały między innymi:

- uzyskanie zrozumienia oraz oceny zaprojektowania i wdrożenia kluczowych mechanizmów kontrolnych związanych z procesem wyceny zapasów, w szczególności w zakresie analizy możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto;
- ocenę przygotowanej przez Grupę analizy, uwzględniającą 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;
- ocenę kompletności ujawnień w zakresie wyceny zapasów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej za roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi przepisami prawa a także statutem Spółki Dominującej. Zarząd Spółki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie założenia kontynuowania działalności, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Spółki Dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy Kapitałowej, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Ustawa o rachunkowości) Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy Kapitałowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności, czy roczne 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 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki 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 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające na te ryzyka i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może być związane ze zмовą, fałszerstwem, celowymi pominięciami, wprowadzeniem w błąd lub obejściem 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 Kapitałowej;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz racjonalność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki Dominującej;

- oceniamy odpowiedniość przyjęcia przez Zarząd Spółki Dominującej założenia kontynuacji działalności oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą podawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy Kapitałowej do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na związane z tym ujawnienia w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, zmodyfikowanie naszej opinii. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa Kapitałowa nie będzie kontynuować działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące jego podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy Kapitałowej w celu wyrażenia opinii na temat rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy Kapitałowej i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Spółki 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 Spółki Dominującej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz informujemy 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 Spółki Dominującej określiliśmy 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 przeważąby korzyści dla interesu publicznego wynikające z upublicznienia takiej informacji.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania z działalności i odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych („Raport zrównoważonego rozwoju”), o którym mowa w art. 55 ust. 2c Ustawy o rachunkowości, oraz skonsolidowany raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku (z wyłączeniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i naszego sprawozdania biegłego rewidenta).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

Za sporządzenie innych informacji zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej. Ponadto Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje innych informacji i nie wyrażamy o nich żadnej formy zapewnienia wynikającej z KSB. W związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z innymi informacjami, i podczas wykonywania tego, rozpatrzenie, czy są one istotnie niespójne z rocznym 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 innych informacji, 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 Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do poinformowania, czy Spółka Dominująca sporządziła oświadczenie lub odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych oraz wydania opinii, czy Spółka Dominująca w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej, odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych („Raport zrównoważonego rozwoju”), pismo Prezesa Zarządu, wybrane dane finansowe, oświadczenie Zarządu o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej, informacja Zarządu o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami, uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a pozostałe elementy skonsolidowanego raportu rocznego zostaną nam udostępnione po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w skonsolidowanym raporcie rocznym, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki Dominującej.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, to jest zgodnie z postanowieniami art. 55 ust. 2a 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 w sprawie informacji bieżących i okresowych) i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka Dominująca zawarła informacje określone w § 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych. Informacje wskazane w § 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Informacja o sporządzeniu odrębnego sprawozdania na temat informacji niefinansowych

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

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 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostaliśmy zaangażowani do przeprowadzania usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w celu wyrażenia opinii, czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania zawarte w pliku o nazwie *uni-2023-12-31-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 roku 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 Spółki 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 Spółki Dominującej

Zarząd Spółki Dominującej 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 Spółki Dominującej 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 Spółki 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 Innych niż Badanie i Przegląd 3001PL *Badanie sprawozdań finansowych sporządzonych w jednolitym elektronicznym formacie raportowania*, który został przyjęty uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów (KSUA 3001PL) oraz, tam gdzie ma to zastosowanie, 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, który został przyjęty uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów (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, tam gdzie ma to zastosowanie, 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 przez Zarząd Spółki Dominującej 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 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- ocenę spełnienia standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, w tym zastosowania formatu XHTML, przy użyciu specjalistycznych narzędzi informatycznych,
- 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 zarządzania jakością

Firma audytorska stosuje krajowe standardy kontroli jakości w brzmieniu przyjętym uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego, które wymagają, aby firma audytorska zaprojektowała, wdrożyła i stosowała system zarządzania jakością obejmujący polityki lub 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 nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za lata 2022-2024 uchwałą Rady Nadzorczej Spółki Dominującej z dnia 22 czerwca 2022 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2022 roku, to jest przez dwa kolejne lata obrotowe.

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu
Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, 18 kwietnia 2024 roku.