



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Unibep S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nasza opinia

Naszym zdaniem, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Unibep S.A. („Jednostka dominująca”) i jej jednostek zależnych (razem „Grupa”) na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy 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 z naszym sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu Jednostki dominującej, które wydaliśmy z dniem niniejszego sprawozdania.

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Unibep S.A., które zawiera:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 r.;
- skonsolidowany rachunek zysków lub strat za rok obrotowy zakończony tego dnia;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy zakończony tego dnia;

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska; T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 746 4040

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Polna 11, 00-633 Warszawa wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000750050, NIP 5260210228.

- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy zakończony tego dnia;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony tego dnia, oraz
- informację o istotnych politykach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego („KSB”), a także stosownie do postanowień ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE („Rozporządzenie UE”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z wymogami etycznymi Rozporządzenia UE, które mają zastosowanie do badań sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego, wymogami etycznymi Ustawy o biegłych rewidentach, które mają zastosowanie do badań sprawozdań finansowych w Polsce oraz „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” („Kodeks etyki”), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów mającym zastosowanie do badań sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego. Wypełniliśmy również nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z wymogami etycznymi Rozporządzenia UE, wymogami etycznymi Ustawy o biegłych rewidentach i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie



Istotność ogólna przyjęta do badania została określona na poziomie 21 225 tys. zł, co stanowi 0,9% przychodów ze sprzedaży Grupy

Przeprowadziliśmy badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Jednostki dominującej i informacji finansowych dwóch istotnych komponentów tj. Grupy Kapitałowej Unidevelopment S.A. oraz spółki zależnej Unihouse S.A.

- Ujęcie księgowo przychodów z umów o usługi budowlane
- Wycena zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy, gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia kontroli wewnętrznej przez Zarząd Jednostki dominującej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy, czy wystąpiły dowody na stroniczość, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości, którą przedstawiamy poniżej. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi, umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość.

Ogólna istotność dla Grupy

21 225 tys. zł

Podstawa ustalenia

0,9% przychodów ze sprzedaży Grupy

Uzasadnienie przyjętej podstawy

Przyjęliśmy przychody ze sprzedaży jako podstawę określenia istotności, ze względu na historyczną fluktuację zysku brutto oraz ze względu na to, że jest to wskaźnik monitorowany oraz analizowany zarówno przez właścicieli, jak i użytkowników sprawozdań finansowych Grupy. Istotność przyjęliśmy na poziomie ok. 0,9%, ponieważ na podstawie naszego profesjonalnego osądu mieści się on w zakresie akceptowalnych progów ilościowych istotności.

Uzgodniliśmy z Komitetem Audytu Jednostki dominującej, że poinformujemy o zidentyfikowanych podczas badania zniekształceniach skonsolidowanego sprawozdania finansowego o wartości większej niż 1 060 tys. zł, a także zniekształceniach poniżej tej kwoty, jeżeli w naszej ocenie byłoby to uzasadnione ze względu na czynniki jakościowe.

Zakres badania Grupy

Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako całości, biorąc pod uwagę strukturę Grupy, procesy księgowo i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

Przeprowadziliśmy badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Jednostki dominującej oraz informacji finansowych Grupy Kapitałowej Unidevelopment S.A. oraz spółki Unihouse S.A. będącymi istotnymi komponentami Grupy. Wykonaliśmy ograniczone procedury w ramach testów wybranych istotnych sald występujących w innych komponentach Grupy.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii i nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Ujęcie księgowo przychodów z umów o usługi budowlane

W 2025 roku Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży usług budowlanych w kwocie 1 996 449 tys. zł (w 2024 roku w kwocie 2 103 190 tys. zł), które wykazała w pozycji „Przychody z umów z klientami” w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat oraz w nocie 6.20. Na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniki wyceny kontraktów budowlanych zaprezentowane zostały w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w aktywach w kwocie 144 511 tys. zł oraz w zobowiązaniach w kwocie 216 577 tys. zł, odpowiednio w pozycjach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej „Aktywa kontraktowe” oraz „Zobowiązania kontraktowe”. Odnośne polityki rachunkowości zostały opisane w nocie 3.1, a rozliczenia kontraktów budowlanych w nocie 6.17 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Przychód z kontraktów budowlanych rozpoznawany jest w czasie w miarę postępu stopnia wykonania prac. Spółki wchodzące w skład Grupy dokonują pomiaru stopnia wykonania kontraktów według stopnia zaawansowania udziału kosztów poniesionych w całkowitych planowanych kosztach. Stosując metodę opartą na nakładach, przychody z wykonania kontraktów budowlanych w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego, z uwzględnieniem przychodów, które wpłynęły na wynik finansowy w latach ubiegłych, ustalane są

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- zrozumienie systemu kontroli wewnętrznej w obszarze wyceny kontraktów budowlanych oraz ustalania wyniku za okres z tytułu tych kontraktów;

- testowanie wybranych kontroli na próbie, istotnych dla ustalenia prawidłowej wyceny kontraktów budowlanych dotyczących w szczególności:

- (a) sporządzania oraz cyklicznej analizy budżetów projektowych, a także w odpowiednich przypadkach ich aktualizacji;

- (b) weryfikacji i odpowiedniej alokacji kosztów projektowych; testy te obejmowały potwierdzenie przypisania faktury kosztowej do odpowiedniego projektu budowlanego;

- testowanie wybranej kontroli na wybranej próbie poprzez weryfikację zgodności zapisów z umowy z klientem, zatwierdzonego przez klienta protokołu odbioru prac, wystawionej faktury sprzedaży oraz płatności klienta;

- przeprowadzenie testów detalicznych 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 odchylenia rzeczywistej marży w stosunku do marży zabudżetowanej oraz tam

proporcjonalnie do stopnia realizacji danego kontraktu w drodze porównania kosztów poniesionych na danym kontrakcie według inwentaryzacji kosztów na dzień bilansowy do ogółu budżetu kosztów danego kontraktu. Biorąc pod uwagę specyfikę działalności Grupy, ustalenie kwoty przychodów należnych w danym roku obrotowym wiąże się z koniecznością dokonania szacunku oraz opiera się na prognozowanych (budżetowanych) kosztach i przychodach całkowitych dla każdego kontraktu. Szacunki dotyczą nieplanowanych wcześniej kosztów pojawiających się w toku realizacji kontraktu prac. Zarząd Jednostki dominującej regularnie analizuje wszystkie przypadki kontraktów, na których pojawia się ryzyko dodatkowych istotnych kosztów, początkowo nieuwzględnionych w budżecie. W przypadku pojawienia się takich sytuacji budżet jest aktualizowany. Mając na uwadze nieodłączne ryzyko niepewności związane z istotnymi szacunkami dokonywanymi przez Zarząd Jednostki dominującej oraz wielkość przychodów z kontraktów budowlanych w Grupie uznaliśmy, że jest to kluczowa sprawa naszego badania.

gdzie uznaliśmy to za niezbędne, weryfikacja tych odchyleń do dokumentacji źródłowej;

- uzgodnienie wybranej próby wystawionych faktur przychodowych do płatności klientów;
- weryfikacja przebiegów pomiędzy kosztami przypisanymi do poszczególnych projektów w celu zaadresowania ryzyka nieprawidłowej alokacji kosztów kontraktowych;
- test poprawności ujęcia w odpowiednim okresie faktur kosztowych otrzymanych po dniu bilansowym;
- przeprowadzenie testów detalicznych na kosztach oraz kontrola akceptacji faktur kosztowych wraz z weryfikacją przypisania poszczególnych kosztów do projektów;
- weryfikacja realizacji rezerw na podwykonawców do faktur kosztowych
- w przypadku przychodów z roszczeń, weryfikację ich zasadności oraz odzyskiwalności;
- ocenę dowodów źródłowych dotyczących spraw spornych dla trwających i zakończonych projektów oraz ewentualnych kar i roszczeń;
- ocenę kompletności i prawidłowości ujawnień kontraktów budowlanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Wycena zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę

Na dzień 31 grudnia 2025 r., w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę wyniosły łącznie 355 925 tys. zł (na 31 grudnia 2024 r.: 406 459 tys. zł), co stanowiło 18% wartości

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- a) ocenę zgodności przyjętych polityk rachunkowości w zakresie wyceny zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej;

sumy bilansowej na ten dzień (na 31 grudnia 2024 r.: 21% sumy bilansowej). Polityki rachunkowości zostały opisane w nocy 3.1, a ujawnienia dotyczące zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę zostały opisane w Informacjach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocy 6.7. Na zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę składają się nakłady poniesione w związku z projektami wielorodzinnych budynków mieszkalnych, których mieszkania przeznaczone są na sprzedaż, na początkowym etapie procesu inwestycyjnego, projekty w budowie oraz projekty zakończone. Grupa wycenia zapasy, które obejmują projekty budowlane w toku i projekty zakończone, po koszcie wytworzenia, nie wyższym niż wartość netto możliwa do uzyskania. Koszt wytworzenia zapasów obejmuje, między innymi, koszt nabycia gruntów, wartość prawa wieczystego użytkowania, koszty budowy, koszty planowania i koszty projektowe, koszty finansowania zewnętrznego ponoszone w okresie budowy oraz inne koszty bezpośrednio powiązane z projektem. Grupa szacuje wartość netto możliwą do uzyskania oraz odpis wartości zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o analizy bazujące na licznych założeniach, między innymi, takich, jak: przewidywana cena sprzedaży za metr kwadratowy, szacowane koszty budowy oraz prognozowany termin sprzedaży poszczególnych mieszkań. Zarząd Jednostki dominującej ocenia potencjalne odpisy wartości zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę oddzielnie

- b) zrozumienie i ocenę procesu wyceny zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, w tym ustalenie wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży;
- c) identyfikację mechanizmów kontrolnych w tym obszarze;
- d) przeprowadzenie rozmów z Zarządem Jednostki dominującej dotyczących kluczowych osądów i szacunków przy wycenie zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę, odniesienie tych założeń do podobnych projektów na rynku oraz rzeczywistych cen sprzedaży zrealizowanych na poszczególnych projektach;
- e) wykorzystanie wewnętrznych ekspertów z obszaru wycen nieruchomości w zakresie sprawdzenia poprawności przyjętych założeń;
- f) weryfikacja budżetów projektowych dla wybranych projektów deweloperskich;
- g) przeprowadzenie wizji lokalnej na budowach dla wybranych projektów deweloperskich;
- h) przeprowadzenie testów wiarygodności, na wybranej losowo próbie, celem potwierdzenia możliwych do uzyskania cen sprzedaży i oczekiwanej marży, w szczególności testy dokumentów w postaci zawartych umów sprzedaży mieszkań; przeprowadzenie rozmów z kierownictwem dotyczących kluczowych osądów i szacunków przy wycenie zapasów, takich jak: przewidywana cena za metr kwadratowy, szacowane koszty budowy oraz prognozowany termin sprzedaży poszczególnych inwestycji;
- i) ocenę poprawności i kompletności przedmiotowych ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

dla każdego projektu. Mając na uwadze nieodłączne ryzyko niepewności związane z istotnymi osądami i szacunkami dokonywanymi przez Zarząd oraz istotność kwot zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, uznaliśmy, że jest to kluczowa sprawa naszego badania.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z 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 uważa 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 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”). 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 ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie 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 przeszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy 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 stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w 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 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;
- planujemy i przeprowadzamy badanie grupy w celu uzyskania wystarczających odpowiednich dowodów badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub jednostek biznesowych wewnątrz Grupy jako podstawy do wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania

finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przegląd pracy wykonanej na potrzeby badania grupy. Jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z Komitetem Audytu Jednostki dominującej odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Komitetowi Audytu Jednostki dominującej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz komunikujemy wszystkie powiązania i inne sprawy, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o działaniach podjętych w celu wyeliminowania tych zagrożeń oraz zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw komunikowanych Komitetowi Audytu Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ujawnienia na ich temat lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być komunikowana w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści dla interesu publicznego takiego ujawnienia.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składają się:

- łączne sprawozdanie z działalności Jednostki dominującej i Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego i sprawozdawczością zrównoważonego rozwoju, które są wyodrębnionymi częściami tego Sprawozdania z działalności,
- inne dokumenty zawarte w Raporcie Rocznym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r., (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 oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności 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 wynikającym z KSB jest przeczytanie Innych informacji, i czyniąc to, rozważenie czy są one istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania lub w inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone. Jeżeli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie 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, w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafu 73 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 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”), czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz wydanie oświadczenia, czy w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdzono istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Grupa w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Oświadczenie na temat Innych informacji

Oświadczamy, że w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania:

- nie mamy nic do zaraportowania odnośnie stwierdzenia istotnych zniekształceń w Innych informacjach;
- nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności, w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, istotnych zniekształceń.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności, w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafu 73 Rozporządzenia o informacjach bieżących;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Grupa zawarła informacje określone w paragrafie 72 ust. 7 punkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 72 ust. 7 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.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia o zgodności oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wymogami Jednolitego Europejskiego Formatu Elektronicznego („ESEF”)

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostaliśmy zaangażowani przez Zarząd Jednostki dominującej na podstawie umowy do przeprowadzenia usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w celu wyrażenia opinii, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania zawarte w pliku o nazwie uni-2025-12-31-1-pl.xbri („skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF”) zostało oznakowane zgodnie z wymogami określonymi w artykule 4 Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) nr 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r. uzupełniającego Dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania („Rozporządzenie ESEF”).

Opis przedmiotu zlecenia i mające zastosowanie kryteria

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki dominującej w celu spełnienia wymogów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania oraz oznakowania, 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 tam określone stanowią, naszym zdaniem, odpowiednie kryteria do sformułowania przez nas opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF zgodnie z 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 Rozporządzeniu ESEF. Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej obejmuje również zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej zapewniającej sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF wolnego od istotnych niezgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF oraz jego oznakowanie zgodnie z tymi wymogami.

Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, obejmującej również sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z formatem wynikającym z 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, we wszystkich istotnych aspektach, 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” („KSUA 3001PL”) oraz gdzie jest to stosowne 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 i przeglądy historycznych informacji finansowych” („KSUA 3000 (Z)”).

Standardy te nakładają na nas obowiązek planowania i wykonywania procedur w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi kryteriami.

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

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.

Wymogi zarządzania jakością i etyczne

Stosujemy Krajowy Standard Kontroli Jakości 1 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Zarządzania Jakością (PL) 1 - „Zarządzanie jakością dla firm wykonujących badania lub przeglądy sprawozdań finansowych lub zlecenia innych usług atestacyjnych lub pokrewnych” opracowanego przez Radę Międzynarodowych Standardów Badania i Usług Atestacyjnych, przyjęty uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytorów („KSKJ 1”). Zgodnie z wymogami KSKJ 1, utrzymujemy kompleksowy system kontroli jakości, obejmujący udokumentowane polityki i procedury odnośnie zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

Przeprowadzając usługę, przestrzegaliśmy wymogów niezależności i innych wymogów etycznych w Kodeksie etyki. Kodeks etyki oparty jest na podstawowych zasadach 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.

Podsumowanie wykonanej pracy

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury miały na celu uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z obowiązującymi wymogami. Nasze procedury obejmowały między innymi:

- uzyskanie zrozumienia procesu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF obejmującego proces wyboru i zastosowania przez Grupę znaczników XBRL i zapewniania zgodności z Rozporządzeniem ESEF, w tym zrozumienie mechanizmów systemu kontroli wewnętrznej związanych z tym procesem;
- uzyskanie wystarczających i odpowiednich dowodów związanych z operacyjną efektywnością mechanizmów kontrolnych związanych ze znakowaniem znacznikami XBRL, gdy w ramach procesu oceny ryzyka uznaliśmy, że inne procedury niż testowanie mechanizmów kontrolnych nie pozwolą uzyskać wystarczających dowodów badania;
- uzgodnienie, na wybranej próbie, oznakowanych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- ocenę spełnienia standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, w tym zastosowania formatu XHTML;

- ocenę kompletności oznakowania informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF znacznikami XBRL;
- ocenę czy znaczniki XBRL z taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF zostały odpowiednio zastosowane oraz, czy odpowiednio 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 są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii.

Opinia

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

Oświadczenie na temat świadczenia usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki dominującej i jednostek przez nią kontrolowanych w ramach Unii Europejskiej są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach.

Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki dominującej i jednostek przez nią kontrolowanych w okresie od rozpoczęcia badanego okresu do wydania sprawozdania z badania zostały wymienione w nocie 6.40 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki dominującej z dnia 22 kwietnia 2025 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy badamy po raz pierwszy.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Natalia Łyko.

Natalia Łyko

Kluczowy Biegły Rewident

Numer w rejestrze: 13711

Warszawa, 31 marca 2026 r.