



**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

STADION WROCŁAW SP. Z O.O.

ul. Aleja Śląska 1

54-118 Wrocław

Wrocław, 27 marca 2025 roku

STADION WROCŁAW SP. Z O.O.

Sprawozdanie z badania za okres od: 2024-01-01 do: 2024-12-31

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Zgromadzenia Wspólników, Rady Nadzorczej i Zarządu Spółki:

STADION WROCŁAW SP. Z O.O.

ul. Aleja Ślaska 1

54-118 Wrocław

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki:

STADION WROCŁAW SP. Z O.O.

ul. Aleja Ślaska 1

54-118 Wrocław

które składa się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2024 roku zamykającego się sumą bilansową 674.818.146,74 PLN,
- rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku, (sporządzonego w wariantcie porównawczym) wykazującego stratę netto -32.715.827,78PLN,
- zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku,
- rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku,
- dodatkowych informacji i objaśnień,

określanych dalej jako („sprawozdanie finansowe”).

Sprawozdanie to zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego w dniu 27.03.2025 i opatrzone w dniu 27.03.2025 podpisami elektronicznymi osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych i Zarządu Spółki.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 r., poz. 120) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;

-
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
 - zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1035, z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętym uchwałą Nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., („Kodeks etyki”), 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 Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

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

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi na zidentyfikowane ryzyka

Zwracamy uwagę na zidentyfikowane ryzyka ujawnione w sprawozdaniu finansowym oraz w sprawozdaniu z działalności.

Największe ryzyko dla Spółki, związane jest z wahaniami stóp procentowych oraz wzrost kosztów finansowania dłużnego. Ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy obligacji.

W dalszym ciągu istnieją ryzyka związane z wojną w Ukrainie, a także nowe zagrożenia wynikające z obecnej sytuacji geopolitycznej. Zarząd Spółki zdaje sobie sprawę, że sytuacja jest dynamiczna i może mieć w przyszłych okresach wpływ na sytuację finansową i płynność.

Pomimo, iż po początkowych skokach wywołanych początkiem konfliktu ceny surowców w dużej części powróciły do poziomów sprzed wybuchu wojny nie można wykluczyć ponownych wzrostów cen. Zarząd Spółki uczestniczy we wspólnych działaniach antykryzysowych zainicjowanych przez właściciela, jak również prowadzi szeroko zakrojone prace w celu ograniczenia zużycia energii, w tym wykorzystanie farmy fotowoltaicznej oraz modernizację infrastruktury Stadionu na bardziej energooszczędnej.

Spółka narażona jest na ryzyko braku terminowych płatności ze strony kontrahentów, szczególnie w przypadku kilku kluczowych partnerów Spółki. Zarząd prowadzi intensywne działania windykacyjne oraz podejmuje próby mediacji z kontrahentami (w tym porozumienia oraz ugody sądowe). Działania te mają na celu minimalizowanie ryzyka powstania znacznych opóźnień w płatnościach kontrahentów.

Ponadto działalność Spółki jest narażona na ryzyko informatyczne związane z przerwami w działalności systemów w tym systemu zarządzania budynkiem BMS. Aby zminimalizować ekspozycję na ryzyko informatyczne Spółka podpisała szereg umów serwisowych z wyspecjalizowanymi firmami, jak również podejmuje kroki w celu zabezpieczenia kluczowych danych (system backupu danych).

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa pociągają za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym w jakim Spółka prowadzi działalność. W celu minimalizacji tego ryzyka Spółka na bieżąco współpracuje z kancelarią prawną oraz z firmą świadczącą usługi doradztwa podatkowego.

Zarząd Spółki uważa, że dziś nie jest możliwe przedstawienie szacunków ilościowych potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na wynik finansowy i ewentualną utratę wartości obiektu. Spółka na bieżąco monitoruje sytuację i podejmuje odpowiednie kroki, aby złagodzić negatywne skutki istniejących zagrożeń.

Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w wymienionych kwestiach.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości,

przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa a także umową Spółki, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

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

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

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

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

-
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
 - oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
 - wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki 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 Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
 - oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej 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.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa. Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki wraz z wyodrębnionymi częściami spełniały wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się

ze Sprawozdaniem z działalności i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności, w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

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

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Nie stwierdzono podczas badania istotnych naruszeń prawa lub umowy spółki mających wpływ na sprawozdanie finansowe.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta jest dr Monika Król-Stępień.

Działający w imieniu **Quatro sp. z o.o.** z siedzibą we Wrocławiu przy ul Kukułczej 1; 51-418 Wrocław wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3475 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

dr Monika Król-Stępień, biegły rewident wpisany do rejestru pod nr 10302

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Wrocław, 27 marca 2025