



PREMIUM AUDYT
— BASED ON QUALITY —

KOLEJKOWO S.A.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta
z badania rocznego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2025 roku

dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego KOLEJKOWO S.A. (NIP 6112732881, dalej: Spółka, Jednostka) z siedzibą w Jeleniej Górze (kod pocztowy 58-506) przy ulicy Legnickiej 2 za rok obrotowy, który zakończył się w dniu 31 grudnia 2025 roku, na które składa się:

- a. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **27 086 585,55 zł**,
- b. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku, który wykazuje zysk netto w wysokości **6 038 374,11 zł**,
- c. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku,
- d. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku,
- e. informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
(dalej: sprawozdanie finansowe).

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- a. przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2026 roku, poz. 522, dalej: ustawa o rachunkowości) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b. jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Jednostkę przepisami prawa oraz statutem Jednostki,
- c. 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 uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Kontroli Jakości i Krajowym Standarem Badania 220 (Z) przyjętymi uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego (łącznie dalej: KSB), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 roku, poz. 1891, dalej: ustawa o biegłych rewidentach). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została opisana w sekcji pod tytułem: Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Jednostki zgodnie z zasadami etyki określonymi w Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności) (dalej: Kodeks etyki) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Jednostki 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.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania rocznego 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 rocznego 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.

Lp.	Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy?
1.	Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w szczególności środki trwałe w budowie Sprawa uznana za kluczową ze względu na istotny, procentowy udział rzeczowych aktywów trwałych w strukturze sumy bilansowej	Nasze procedury badania obejmowały w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> • analizę poniesionych nakładów w badanym roku obrotowym, w tym w szczególności związanych z nową wystawą zlokalizowaną w budynku Warsaw Towers przy ul. Siennej 39 w Warszawie, • analizę dokumentów źródłowych w związku z poniesionymi nakładami, • przyjęcie do ewidencji środków trwałych inwestycji związanych z nową wystawą zlokalizowaną w budynku Warsaw Towers przy ul. Siennej 39 w Warszawie, • rozliczanie w czasie przychodów z tytułu otrzymanych zwrotów za poniesione koszty związane z adaptacją lokalizacji pod wystawy makiet (kontrybucja), • rozmowy z kluczowymi pracownikami Spółki.
2.	Rozgraniczenie przychodów i kosztów oraz ich rozpoznanie w odpowiednich okresach Weryfikacja sprzedaży paragonowej	Nasze procedury badania obejmowały w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> • osiągnięcie zrozumienia i weryfikacja schematu księgowego w zakresie ewidencjonowania i rozliczenia sprzedaży paragonowej, • analizę przychodów w okresach miesięcznych za rok badany, • analizę rozliczenia sprzedaży paragonowej w okresach miesięcznych, • weryfikację dokumentów źródłowych związanych ze sprzedażą oraz weryfikacja dokumentów rozliczających sprzedaż paragonową, • analizę zmian wielkości sprzedaży z uwzględnieniem lokalizacji.

Odpowiedzialność Kierownika Jednostki i Rady Nadzorczej

Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Jednostki zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Jednostkę przepisami prawa i statutem Jednostki, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Kierownik Jednostki uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Jednostki 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 Kierownik Jednostki albo zamierza dokonać likwidacji Jednostki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Kierownik Jednostki oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszym celem jest 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 Jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Kierownika Jednostki obecnie lub w przyszłości.

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

- a. 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 błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej,
- b. 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 Jednostki,
- c. oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Kierownika Jednostki,
- d. wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Kierownika Jednostki 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 Jednostki 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 Jednostka zaprzestanie kontynuacji działalności,
- e. 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 Jednostki informacje m.in. o znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej Jednostki oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności, oraz że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej Jednostki ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy w wyjątkowych okolicznościach ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu z badania, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

INNE INFORMACJE, W TYM SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności, oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego oraz raport roczny za badany rok obrotowy.

Odpowiedzialność Kierownika Jednostki i Rady Nadzorczej

Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa. Kierownik Jednostki oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje innych informacji.

W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie są one istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się być 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 prawa oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto jesteśmy zobowiązani do poinformowania, czy Jednostka sporządziła oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego oraz wydania opinii, czy zawarła w tym oświadczeniu wymagane przepisami prawa informacje oraz stwierdzenie, czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami prawa oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Raport roczny za badany rok obrotowy będzie dostępny po wydaniu niniejszego sprawozdania z badania.

Opinia o sprawozdaniu z działalności Jednostki

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

- a. zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości,
- b. jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

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

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w regulaminach, o których mowa w art. 61 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2025 roku, poz. 592). Ponadto stwierdzamy, że informacje zawarte w oświadczeniu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego zgodne są z mającymi zastosowanie przepisami prawa oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

dr Grzegorz Skąlecki

Prezes Zarządu
Biegły rewident nr ewid. **12430**

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie w imieniu

PREMIUM AUDYT sp. z o.o.

ul. Czartoria 1/1, 61-102 Poznań

Podmiot wpisany na listę firm audytorskich
prowadzoną przez PANA pod nr ewid. **3992**

Maciej Jasiński

Wiceprezes Zarządu

Niniejszy dokument został podpisany w dniu 30 kwietnia 2026 roku.