

# Sprawozdanie biegłego rewidenta

jakość

transparentność



kompetencje

etyka

# **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania**

rocznego sprawozdania finansowego

Victoria Dom S.A.

z siedzibą w Warszawie

za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 r.



# SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

DLA Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Victoria Dom S.A.

## Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

### Opinia o sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kąty Grodzkie 105, zwanej dalej „Spółką”, za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 r., na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie to zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie „Sprawozdanie finansowe Victoria Dom SA 2019.xml”, opatrzonego podpisami elektronicznymi Zarządu Spółki w dniu 4 maja 2020 r. oraz osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych.

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości i sprawozdawczości finansowej określonych w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r. poz. 351 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe Victoria Dom S.A.:

- przedstawia rzetelnie i jasno obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia zgodnie z ustawą o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z ustawą o rachunkowości, a także z wpływającymi na jego treść postanowieniami statutu Spółki,
- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

### Podstawa opinii

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, zwanych dalej „Krajowymi Standardami Badania”, mających zastosowanie do badań sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy kończące się 31 grudnia 2019 r., ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2019 roku poz. 1421 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „ustawą o biegłych rewidentach”.

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została opisana poniżej w sekcji „Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego”.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych, zwanym dalej „Kodeksem IFAC”, przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach. Wypełniliśmy także nasze inne obowiązki etyczne określone w ustawie o biegłych rewidentach i Kodeksie IFAC.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

### Kluczowe sprawy (kwestie) badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Są one wyznaczone spośród:

- a) obszarów, dla których oszacowaliśmy ryzyko istotnego zniekształcenia jako wysokie,
- b) znaczących ryzyk istotnego zniekształcenia,
- c) naszych znaczących osądów odnoszących się do obszarów sprawozdania finansowego wymagających znaczących osądów Zarządu Spółki,
- d) zdarzeń oraz transakcji, które miały znaczący wpływ na nasze badanie.

Kluczowe sprawy badania zostały przez nas zaadresowane w kontekście badania rocznego sprawozdania finansowego



jako całości i przy formułowaniu o nim opinii i nie wydajemy osobnej opinii na ich temat.

| Kluczowa sprawa: <b>Ujmowanie przychodów</b>  |  |
|---|--|
| Czy kluczowa sprawa stanowiła ryzyko znaczące: <b>TAK</b>   |  |
| Moment rozpoznawania przychodów i ich ujmowanie   | Jak odniesiono się do tej sprawy w czasie badania  |
| <p>Przychody netto ze sprzedaży produktów stanowią 99,6% przychodów netto ze sprzedaży ogółem w 2019 r. i dotyczą sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, usługowych oraz garaży.</p> <p>Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości są ujmowane w dacie przekazania lokalu / domu na podstawie protokołu odbioru. Zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska” spółka kwalifikuje 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia przesłanek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu,</li> <li>o na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę</li> </ul> | <p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o zrozumienie i ocenę procesu ujmowania przychodów w tym wdrożenie KSR nr 8;</li> <li>o zidentyfikowanie kontroli w obszarze rozpoznawania przychodów;</li> <li>o przeprowadzenie testów kontroli wdrożonych procesów;</li> <li>o przeprowadzenie testów wiarygodności polegające na analizie marży, testach dokumentów – uzgadnianie do dokumentacji źródłowej (umowy deweloperskie, protokoły odbioru, akty notarialne, faktury sprzedaży oraz wyciągi bankowe);</li> <li>o ocenę poprawności i kompletności sprzedaży i ujęcie w odpowiednim okresie sprawozdawczym;</li> <li>o ocenę zakresu i adekwatności</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| <p>wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Spółka nie jest zobowiązana (na podstawie protokołu odbioru lub innego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy,</li> <li>o spółka otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy,</li> <li>o po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków,</li> </ul> <p>spółka nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską / przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży. We</p> | <p>dokonanych ujawnień dotyczących przychodów w sprawozdaniu finansowym.</p> |
|--|--|



wprowadzeniu do sprawozdania spółka ujawnia moment rozpoznania przychodów ze sprzedaży. Dane nt. wielkości sprzedaży zawarte są w rachunku zysków i strat oraz w informacji dodatkowej w nocy 34.

**Kluczowa sprawa: Wycena zapasów**

Czy kluczowa sprawa stanowiła ryzyko znaczące: **TAK**

| Wycena zapasów   | Jak odniesiono się do tej sprawy w czasie badania   |
|--|---|
| <p>Na dzień 31 grudnia 2019 r. zapasy stanowiły 62,7 % aktywów Spółki. Na zapasy składają się projekty mieszkaniowe w trakcie realizacji (produkcja w toku), mieszkania, lokale usługowe, garaże ukończone (produkty) oraz wartość gruntów lub wartość prawa wieczystego użytkowania (towary).</p> <p>Koszt wytworzenia zapasów obejmuje – między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Koszty budowy;</li> <li>o Koszty planowania i projektowania;</li> <li>o Wartość opłat i podatków za okres w trakcie realizacji projektu;</li> <li>o Koszty honorariów związanych z projektem;</li> <li>o Wartość gruntu lub prawa wieczystego użytkowania;</li> <li>o Inne koszty bezpośrednie.</li> </ul> <p>Zapasy wyceniane są po niższej spośród dwóch wartości – w koszcie wytworzenia lub w cenie możliwej do uzyskania. Spółka na podstawie przeprowadzonych analiz dokonuje oceny wartości netto możliwej</p> | <p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o zrozumienie i udokumentowanie procesu wyceny zapasów;</li> <li>o zidentyfikowanie istniejących kontroli w obszarze wyceny zapasów;</li> <li>o przeprowadzenie testów wdrożonych procesów;</li> <li>o przeprowadzenie testów wiarygodności na wybranej próbie polegających na omówieniu z Kierownictwem stosowanych metod wyceny włączając w to kalkulacje przeprowadzane dla poszczególnych projektów, porównanie założeń z osiągniętym TKW dla różnych projektów, uzgadnianie poniesionych nakładów do dokumentów źródłowych;</li> </ul> |

do uzyskania dla zakończonych projektów mieszkaniowych i w sytuacji gdy wartość jest niższa od kosztu wytworzenia dokonuje się odpisu do tej wartości. Na dzień bilansowy nie wystąpiła korekta kosztu wytworzenia z tego tytułu. Spółka dokonała łącznego odpisu w kwocie 3,63 ml PLN co stanowi 0,94 % wartości zapasów brutto. Odpis dotyczył aktualizacji wartości na wybudowane sieci wodno-kanalizacyjnej, która będzie sprzedana na rzecz MPWiK po cenie określonej przez MPWiK oraz na aktualizację wartości infrastruktury drogowej podlegającej przekazaniu do Zarządcy Dróg. Spółka we wprowadzeniu do sprawozdania ujawnia zasady wyceny zapasów, a szczegółowe dane nt. zapasów znajdują się w notach od 13 do 15 informacji dodatkowej.

- o ocenę poprawności i kompletności ujęcia zapasów w odpowiednim okresie sprawozdawczym;
- o ocenę zakresu i adekwatności dokonanych ujawnień dotyczących zapasów w sprawozdaniu finansowym.

**Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej a sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego, które prezentuje jasny i rzetelny obraz zgodnie z ustawą o rachunkowości, jego zgodność z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki, a także za prowadzenie ksiąg rachunkowych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego wolnego od istotnych zniekształceń powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie w sprawozdaniu finansowym, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności. Przy wyborze zasad i polityk rachunkowości oraz sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny, za przyjęcie założenia, że jednostka będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność w niezmińszonym istotnie zakresie, chyba że Zarząd Spółki zamierza dokonać likwidacji albo zaniechać prowadzenia działalności lub gdy nie ma innej realnej możliwości jej kontynuowania.





Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

#### Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Celem badania jest uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyższymi wskazanymi standardami 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.

Przeprowadzając badanie, zgodnie z Krajowymi Standardami Badania:

- stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, oraz
- 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, powstałego na skutek oszustwa lub innych nieprawidłowości jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na sprawozdanie finansowe;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej znaczącej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości, zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki założenia

kontynuacji działalności przy stosowaniu przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, oraz na podstawie zebranych dowodów badania, oceniamy czy istnieje istotna niepewność dotycząca zdarzeń lub warunków, które mogą budzić znaczące wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuacji działalności.

Gdy ocenimy, iż istotna niepewność istnieje, jesteśmy zobowiązani w naszym sprawozdaniu z badania albo zwrócić uwagę na ujawnienia w sprawozdaniu finansowym dotyczące tej niepewności, albo zmodyfikować naszą opinię o sprawozdaniu finansowym, jeżeli ujawnienia te są nieadekwatne. Nasza ocena jest oparta na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania z badania. Jednakże w przyszłości mogą wystąpić zdarzenia lub warunki, które mogą spowodować, iż Spółka nie będzie kontynuowała 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.

Komunikujemy Radzie Nadzorczej informacje związane z badaniem, w szczególności o planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikowaliśmy podczas badania.

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

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej 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 z badania w sekcji „Kluczowe sprawy (kwestie) badania”, za wyjątkiem spraw co do których 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 przeważałyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach jesteśmy także zobowiązani zawrzeć w sprawozdaniu z badania opinię o tym, czy sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem oraz opinię, czy zostało ono sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Opinie w tym zakresie sformułowaliśmy w oparciu o prace wykonane w trakcie badania.



## Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

**Informacje o wypełnieniu innych obowiązków wynikających z przepisów prawa dotyczących sprawozdania finansowego**

### Sprawozdanie z działalności

Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie „VD SA Sprawozdanie z działalności 2019 p.pdf”, opatrzonego podpisami elektronicznymi Zarządu Spółki w dniu 4 maja 2020 r.

#### 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 odpowiedzialni za zapewnienie, aby sprawozdanie z działalności było zgodne z wymogami ustawy o rachunkowości.

#### Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy sprawozdanie z działalności uwzględnia przepisy ustawy o rachunkowości, a także czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Dodatkowo jesteśmy zobowiązani sformułować oświadczenie, czy w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia, a w przypadku ich stwierdzenia wskazać na czym one polegają.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności. Przeanalizowaliśmy, czy zawiera ono informacje wymagane powyższymi przepisami prawa oraz sprawdziliśmy, czy informacje w nim zawarte są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Czytając sprawozdanie z działalności rozważyliśmy, w oparciu o naszą wiedzę o Spółce i jej otoczeniu, czy nie zawiera ono istotnych zniekształceń.

#### Opinia na temat sprawozdania z działalności

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem rocznego sprawozdania finansowego, załączone sprawozdanie z działalności Victoria Dom S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r.:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości,
- informacje prezentowane w tym sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

W świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

### Inne informacje

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w postaci elektronicznej, w strukturach logicznych i formacie udostępnianych w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych. Prawidłowe i pełne odczytanie danych i informacji zawartych w tym sprawozdaniu finansowym, wymaga użycia odpowiedniego narzędzia informatycznego, które odczytuje te dane i informacje w oparciu o odpowiednie schematy i definicje określone w tym Biuletynie.

Janina Kozłowska  
Biegły rewident nr 10277

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. firmy audytorskiej nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B  
02-695 Warszawa

Warszawa, dnia 4 maja 2020 roku

