

Sprawozdanie biegłego rewidenta

jakość

transparentność

kompetencje

etyka



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej LOKUM DEWELOPER S.A.
za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r.



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Walnego Zgromadzenia Lokum Deweloper S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej LOKUM DEWELOPER S.A., zwanej dalej „Grupą”, w której jednostką dominującą jest LOKUM DEWELOPER S.A. z siedzibą w Wrocławiu (50-148) przy ul. przy ul. Krawieckiej 1 lok 101, zwana dalej „Jednostką Dominującą”, za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r., na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie to zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie *SSF GK LD za 2018* opatrzonego podpisami elektronicznymi Zarządu Jednostki Dominującej w dniu 26 marca 2019 r.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej „MSSF UE”.

Naszym zdaniem załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LOKUM DEWELOPER S.A.:

- przedstawia rzetelnie i jasno obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia zgodnie z mającymi zastosowanie MSSF UE i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 (Dz.U. z 2018 r. poz. 757 z późniejszymi zmianami), zwanym dalej „rozporządzeniem o informacjach bieżących i okresowych”, ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2018 r. poz. 395 z późniejszymi zmianami) zwaną dalej „ustawą o rachunkowości”, MSSF UE, a także z wpływającymi na jego treść postanowieniami statutu Jednostki Dominującej,

Podstawa opinii

Badanie rocznego skonsolidowanego 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 2018 r. lub później, ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „ustawą o biegłych rewidentach”, oraz rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66), zwanym dalej „Rozporządzeniem 537/2014”.

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

Jesteśmy niezależni od Grupy 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 i w Rozporządzeniu 537/2014. Wypełniliśmy także nasze inne obowiązki etyczne określone w ustawie o biegłych rewidentach, Rozporządzeniu 537/2014 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, w tym znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia prezentowane zgodnie z wymogami Rozporządzenia 537/2014

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania rocznego skonsolidowanego 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 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymagających znaczących osądów Zarządu Jednostki Dominującej,
- d) zdarzeń oraz transakcji, które miały znaczący wpływ na nasze badanie.

Jednocześnie Rozporządzenie 537/2014 nakłada na nas obowiązek przedstawienia w sprawozdaniu z badania wszystkich znaczących ryzyk istotnego zniekształcenia, w tym też i tych, które nie stanowiły dla nas kluczowej sprawy badania. Znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia to zidentyfikowane przez nas ryzyka istotnego zniekształcenia, które według naszego osądu wymagają szczególnego rozważenia podczas badania.

Przedstawione poniżej kluczowe sprawy badania obejmują wszystkie znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia, o których mowa w Rozporządzeniu 537/2014 oraz inne kwestie, które uznaliśmy za kluczowe sprawy badania.

Kluczowe sprawy badania oraz znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia zostały przez nas zaadresowane w kontekście badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu o nim opinii i nie wydajemy osobnej opinii na ich temat.

Kluczowa sprawa: Rozpoznanie i moment ujęcia przychodów ze sprzedaży

Czy kluczowa sprawa jest identyfikowana jako ryzyko znaczące: **TAK**

Opis kluczowej sprawy	Jak odniesiono się do tej sprawy w czasie badania
<p>Głównym źródłem przychodów Grupy są przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami, które wynoszą 315.760 tys. zł, co stanowi 97,9% wszystkich przychodów Grupy za rok 2018 wykazanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.</p> <p>Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy Kapitałowej przychody te są ujmowane w momencie transferu kontroli nad produktami, co jest zgodne z postanowieniami MSSF 15 <i>Przychody z umów z klientami</i>. Za moment ujęcia przychodów Grupa uznaje jedno z niżej wymienionych zdarzeń, w zależności od tego, które z nich nastąpi wcześniej:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zawarcie notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości, albo b) wydanie nieruchomości nabywcy oraz otrzymanie przez sprzedającego całości lub znacznej części płatności; przy czym zdarzenie to będzie uważane za spełnione, gdy nastąpi realizacja wszystkich poniższych warunków: <ol style="list-style-type: none"> i) została zawarta z nabywcą umowa przedwstępna, warunkowa, deweloperska albo inna umowa zobowiązująca, w której określono cenę nieruchomości oraz warunki jej wpłaty, ii) nastąpiło zakończenie robót budowlanych budynku, w którym znajduje się nieruchomość (dotyczy nieruchomości lokalowych), iii) nastąpił odbiór nieruchomości przez nabywcę stwierdzony protokołem odbioru i przekazanie mu kluczy do nieruchomości, co jest równoznaczne z faktem, iż sprzedający nie jest zobowiązany do usunięcia istotnych wad nieruchomości uniemożliwiających korzystanie z nieruchomości w tym również realizację przez nabywcę prac wykończeniowych, iv) wraz z odbiorem nieruchomości przez nabywcę przeszły na niego ciężary i ryzyka związane z nieruchomością takie jak w szczególności obowiązek pieczy nad nią, v) wraz z odbiorem nieruchomości przez nabywcę może on swobodnie, w granicach wyznaczonych przez przepisy prawa, 	<p>Zapoznaliśmy się z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości ujmowania i sposobu wyceny przychodów.</p> <p>Dokonałiśmy oceny przyjętych przez Zarząd Jednostki Dominującej zasad rachunkowości pod kątem ich zgodności z obowiązującymi ramowymi zasadami sprawozdawczości finansowej</p> <p>Uzyskaliśmy zrozumienie procesu kontroli wewnętrznej funkcjonującej w Jednostce Dominującej, która obsługuje procesy operacyjne w spółkach zależnych, w tym proces sprzedaży lokali.</p> <p>Uzyskaliśmy szczegółowe wyjaśnienia od pracowników Jednostki Dominującej odpowiedzialnych za proces sprzedaży w zakresie zasad rejestrowania umów deweloperskich, protokołów przekazania oraz aktów notarialnych a w konsekwencji sposobu rejestrowania przychodów w spółkach Grupy Kapitałowej.</p> <p>Zidentyfikowaliśmy kluczowe mechanizmy kontroli związane z procesem ujmowania przychodów w księgach rachunkowych spółek Grupy Kapitałowej.</p> <p>Przeprowadziliśmy testy kontroli dotyczące procesu rejestrowania protokołów przekazania lokali mieszkalnych pod kątem ich kompletności ujęcia i zgodności danych szczegółowych z umowami deweloperskimi oraz ujęcia przychodów we właściwym okresie sprawozdawczym w odpowiedniej spółce Grupy Kapitałowej.</p> <p>Przeprowadziliśmy procedury wiarygodności w obszarze przychodów, polegające na analizie marż realizowanych w roku 2018 na poszczególnych projektach, szacowaniu poziomu przychodów na podstawie średnich cen sprzedaży i sprzedanych metrów kwadratowych, a także dokonaliśmy uzgodnienia zapisów w księgach rachunkowych dla wybranych spółek zależnych z danymi z raportów z systemu obsługującego obieg dokumentów</p>

- dokonywać adaptacji nieruchomości oraz zmian aranżacyjnych,
- vi) wraz z odbiorem nieruchomości nabywca może swobodnie użytkować nieruchomość w tym również wynajmować ją,
 - vii) nabywca uiszczył sprzedającemu co najmniej 80% płatności należnej za nieruchomość, po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od zawartej uprzednio umowy (przedwstępnej bądź deweloperskiej, a także innej umowy zobowiązującej do wybudowania nieruchomości) i konieczność zwrócenia wpłaconych przez niego środków,
 - viii) sprzedający nie jest zobowiązany zgodnie z umową, o której mowa w ppkt. i) do wykonania innych ważnych czynności poza przystąpieniem do zawarcia umowy przyrzeczonej.

związanych ze sprzedażą lokali (umów deweloperskich, protokołów przekazania, aktów notarialnych) pod kątem ich wartości i kompletności.

Ze względu na znaczącą wartość pozycji oraz specyficzny moment rozpoznania przychodów odnoszący się do tej pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego, właściwe rozpoznanie i ujmowanie przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych zostało zidentyfikowane jako kluczowa sprawa badania.

Zasady ujmowania przychodów zostały opisane w Dodatkowych informacjach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w części *Zasady rachunkowości - Przychody operacyjne*.

Kluczowa sprawa: *Kompletność i prawidłowość wyceny aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego*

Czy kluczowa sprawa jest identyfikowana jako ryzyko znaczące: TAK

Opis kluczowej sprawy	Jak odniesiono się do tej sprawy w czasie badania
<p>Odroczony podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w roku 2018 wynosi 15 503 tys. zł, co stanowi niemalże 100% pozycji podatek dochodowy Grupy za ten rok. Natomiast w bilansie, według stanu na 31.12.2018 r, Zarząd Jednostki Dominującej zaprezentował w pozycji <i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i> kwotę 28.797 tys. zł oraz w pozycji <i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i> kwotę 13.338 tys. zł</p>	<p>Zapoznaliśmy się z modelem ustalania przez Jednostkę Dominującą różnic przejściowych stanowiących podstawę do oszacowania wartości aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.</p> <p>Otrzymaliśmy analizę rozliczeń podatkowych realizowanych pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej uzasadniające sens ekonomiczny transakcji, zidentyfikowane przez Zarząd Jednostki Dominującej dodatnie i ujemne różnice przejściowe oraz oszacowanie</p>

Zgodnie z MSR 12 *Podatek dochodowy*, Grupa tworzy aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi oraz z tytułu nierozliczonej straty podatkowej, natomiast rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi. Różnice przejściowe ustala się drogą porównania wartości bilansowych składników aktywów i zobowiązań wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z odpowiednią wartością podatkową ustaloną przez Zarządy każdej ze spółek zależnych wchodzących w skład Grupy, a następnie Zarząd Jednostki Dominującej analizuje ustalone różnice przejściowe i dokonuje oszacowania wartości aktywów i rezerw na podatek odroczony.

Analiza różnic przejściowych oraz oszacowanie wartości podatku odroczonego wymaga dokonania osądów, przyjęcia wielu założeń przez Zarząd Jednostki Dominującej, w tym oszacowania wartości dochodu do opodatkowania, który zostanie osiągnięty w przyszłości i pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych, w tym rozliczenie strat podatkowych.

Zasady ustalania i wyceny odroczonego podatku dochodowego zostały opisane w Dodatkowych informacjach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w części *Zasady rachunkowości – Podatek dochodowy*.

W notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego - noty nr 24 i 25 - zostały zaprezentowane istotne informacje i dane dotyczące podatku odroczonego oraz aktywów i rezerw na podatek odroczony.

podatku odroczonego w związku z tymi różnicami .

Uzyskaliśmy także budżet dotyczący działalności Grupy na lata 2019-2021, zawierający przewidywane dochody do opodatkowania, oraz wyjaśnienia dotyczące jego podstawowych założeń i szczegółowe wyliczenia.

Analizując otrzymany budżet zwróciliśmy szczególną uwagę, czy przyjęte przez Zarząd Jednostki Dominującej założenia są racjonalne i oparte na danych historycznych.

Przeprowadziliśmy procedury wiarygodności oszacowanego przez Zarząd Jednostki Dominującej podatku odroczonego, które polegały na uzgodnieniu poszczególnych kwot różnic przejściowych do odpowiednich danych finansowych spółek Grupy Kapitałowej oraz do wartości wynikających z wprowadzonych korekt konsolidacyjnych pod kątem ich wartości i kompletności. Dokonaliśmy także analizy zasadności przyjętego przez Zarząd Jednostki Dominującej założenia, że zidentyfikowane różnice przejściowe odwrócą się w najbliższej przyszłości. Sprawdziliśmy także prawidłowość przyjętej stopy procentowej oraz poprawność rachunkową obliczeń.

Inne informacje zamieszczone w skonsolidowanym raporcie rocznym

Inne informacje to informacje finansowe i niefinansowe zamieszczone w skonsolidowanym raporcie rocznym, inne niż roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z badania. Inne informacje obejmują między innymi sprawozdanie z działalności Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego o którym mowa w art. 49 ust 2a ustawy o rachunkowości.

Za przygotowanie innych informacji odpowiedzialność ponoszą odpowiednio Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej.

Nasza opinia o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje tych innych informacji oraz, o ile nie zostało to jednoznacznie wskazane w sekcji „*Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji*”, nie wyrażamy żadnej formy zapewnienia o tych innych informacjach. Ponadto zakres naszych prac oraz charakter naszego zapewnienia są wyłącznie takie jak opisujemy.

W związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem jest, zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, przeczytanie innych informacji podczas wykonywania badania, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania lub w inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone.

Jeżeli, na podstawie pracy, którą wykonaliśmy w odniesieniu do innych informacji, które uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, stwierdzimy, że występuje istotne zniekształcenie tych innych informacji, jesteśmy zobowiązani zamieścić taką informację w sprawozdaniu z badania. Nie mamy nic do przekazania w tym zakresie.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej za roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które prezentuje jasny i rzetelny obraz zgodnie z MSSF UE, jego zgodność z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki Dominującej.

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

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

Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy.

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

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Przeprowadzając badanie, zgodnie z Krajowymi Standardami Badania:

- stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, oraz
- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia rocznego 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, 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 roczne skonsolidowane 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 Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości, zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki Dominującej;
- oceniamy zasadność przyjęcia przez Zarząd Jednostki Dominującej założenia kontynuacji działalności przy sporządzaniu i prezentacji rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, oraz na podstawie zebranych dowodów badania, oceniamy czy istnieje istotna niepewność dotycząca zdarzeń lub warunków, które mogą budzić poważne wątpliwości co do zdolności Grupy do kontynuacji działalności. Gdy ocenimy, iż istotna niepewność istnieje, jesteśmy zobowiązani w naszym sprawozdaniu z badania albo zwrócić uwagę na ujawnienia w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dotyczące tej niepewności, albo zmodyfikować naszą opinię o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jeżeli roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera odpowiednich ujawnień dotyczących istotnej niepewności. 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 Grupa nie będzie kontynuowała działalności.
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie informacji finansowych jednostek i przedsięwzięć wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy Radzie Nadzorczej oraz Komitetowi Audytu Jednostki Dominującej 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.

Złożyliśmy Komitetowi Audytu Jednostki Dominującej oświadczenie, że przestrzegamy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować Komitet 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.

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

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej Jednostki Dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania rocznego skonsolidowanego 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 oraz znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia prezentowane zgodnie z Rozporządzeniem 537/2014*”, z 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 przeważąłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach jesteśmy także zobowiązani zawrzeć w sprawozdaniu z badania opinię o tym, czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki Dominującej. Opinie w tym zakresie sformułowaliśmy w oparciu o prace wykonane w trakcie badania.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Sprawozdanie z działalności Grupy

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej LOKUM DEWELOPER S.A. zostało sporządzone łącznie ze sprawozdaniem z działalności Spółki jako jedno sprawozdanie, zwane dalej „sprawozdaniem z działalności Grupy”.

Sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie *SZZd GK LD za 2018*, opatrzonego podpisami elektronicznymi Zarządu Jednostki Dominującej w dniu 26 marca 2019 r.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa. Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej 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 i rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy sprawozdanie z działalności Grupy uwzględnia przepisy tego rozporządzenia oraz ustawy o rachunkowości, a także czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

Jednocześnie jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiące wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy, zawiera określone informacje wskazane w rozporządzeniu o informacjach bieżących i okresowych, a odnośnie do niektórych informacji wskazanych w tym rozporządzeniu, czy informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami prawa oraz z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności Grupy, w tym z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego. Przeanalizowaliśmy, czy zawiera ono informacje wymagane powyższymi przepisami prawa oraz sprawdziliśmy, czy informacje w nim zawarte są zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Odnośnie do niektórych informacji zawartych w oświadczeniu o ładzie korporacyjnym przeanalizowaliśmy, czy są one zgodne z przepisami prawa. Czytając sprawozdanie z działalności rozważyliśmy, w oparciu o naszą wiedzę o Grupie i jej otoczeniu, czy nie zawiera ono istotnych zniekształceń.

Opinia na temat sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, załączone sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 71 rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych,
- informacje prezentowane w tym sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego zawiera informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych,
- informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz i tego rozporządzenia zawarte w tym oświadczeniu są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w zbadanym rocznym sprawozdaniu finansowym.

Inne informacje i stwierdzenia wymagane przez Rozporządzenie 537/2014

Spójność opinii o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ze sprawozdaniem dodatkowym dla komitetu audytu

Nasza opinia o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, o którym mowa w Rozporządzeniu 537/2014.

Wybór firmy audytorskiej oraz całkowity nieprzerwany okres trwania zlecenia

Zostaliśmy wybrani do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 15 maja 2018 r. Roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy, w okresie gdy Jednostka Dominująca jest jednostką zainteresowania publicznego badamy nieprzerwanie, z uwzględnieniem przedłużenia zlecenia oraz ponownego powołania przez kolejne 3 lata.

Usługi niebędące badaniem ustawowym

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014 w okresach w nim wskazanych.

Rafał Barycki
Biegły rewident nr 10744

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
Oddział Wrocław

Wrocław, dnia 26 marca 2019 roku