

Sprawozdanie biegłego rewidenta

jakość

transparentność

kompetencje

etyka



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Lokum Deweloper S.A.

z siedzibą we Wrocławiu

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 Lokum Deweloper S.A.

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

Opinia o sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Lokum Deweloper S.A. z siedzibą we Wrocławiu (50-148) przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, zwanej dalej „Spółką”, za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 r., na które składa się jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 r., jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe zawierające znaczące zasady (polityki) rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Sprawozdanie to zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie *Jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A. za okres od 1.01.2019 r. do 31.12.2019 r.*, opatrzonego podpisami elektronicznymi Członków Zarządu Spółki w dniu 24 marca 2020 r.

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości i sprawozdawczości finansowej określonych w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości, Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjach ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanych dalej „MSSF UE”.

Naszym zdaniem załączone roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.:

- przedstawia rzetelnie i jasno obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2019 r., 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 2019 r. poz. 351 z późniejszymi zmianami) zwaną dalej

„ustawą o rachunkowości”, MSSF UE, 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 r. poz. 1421 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 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 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 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.

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.

Podczas badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego nie zidentyfikowaliśmy kluczowych spraw badania ani znaczących ryzyk, o których powinniśmy poinformować w sprawozdaniu z badania.

Inne informacje zamieszczone w raporcie rocznym

Inne informacje to informacje finansowe i niefinansowe zamieszczone w raporcie rocznym, inne niż sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z badania. Inne informacje obejmują między innymi sprawozdanie z działalności Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego o którym mowa w art. 49 ust 2a ustawy o rachunkowości za rok zakończony tego dnia.

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

Nasza opinia o rocznym jednostkowym 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 sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem jest, zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, przeczytanie innych informacji podczas wykonywania badania, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne ze 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 za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego, które prezentuje jasny i rzetelny obraz zgodnie z MSSF UE, 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 jednostkowego 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 rocznym jednostkowym 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 niezmnieszonym 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Celem badania jest uzyskanie racjonalnej pewności czy roczne jednostkowe 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 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 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 wnioski na temat odpowiedności 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 dotyczącej 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 oraz Komitetowi Audytu 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 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 Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

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 sformulowaliśmy w oparciu o prace wykonane w trakcie badania.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Sprawozdanie z działalności

Sprawozdanie z działalności Spółki zostało sporządzone wraz ze sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Developer S.A. jako jeden dokument w postaci pliku elektronicznego o nazwie *Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Developer za okres od 1.01.2019 r. do 31.12.2019 r.*, opatrzonego podpisami elektronicznymi Członków Zarządu Spółki w dniu 24 marca 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 i rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy sprawozdanie z działalności uwzględnia przepisy tego rozporządzenia oraz 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.

Jednocześnie jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiące wyodrębnioną część sprawozdania z działalności, 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 sprawozdaniu finansowym.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności, 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 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 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 jednostkowego sprawozdania finansowego, załączone sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r.:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 70 rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych,
- 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.

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem rocznego 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 sprawozdaniu finansowym.

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 24 marca 2020 r.

Inne informacje i stwierdzenia wymagane przez Rozporządzenie 537/2014

Spójność opinii o sprawozdaniu finansowym ze sprawozdaniem dodatkowym dla komitetu audytu

Nasza opinia o rocznym 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 jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 15 maja 2018 r. Sprawozdania finansowe Spółki jako jednostki zainteresowania publicznego badamy nieprzerwanie, z uwzględnieniem przedłużenia zlecenia oraz ponownego powołania, przez kolejne 4 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.

