

PKF

Sprawozdanie biegłego rewidenta

jakość

transparentność

kompetencje

etyka



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego
Capital Park S.A.
z siedzibą w Warszawie
za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Walnego Zgromadzenia Capital Park S.A.

Sprawozdanie biegłego rewidenta o sprawozdaniu finansowym

Wstęp

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Klimczaka 1, zwanej dalej Spółką, za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r. na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku, sprawozdanie z zysków i strat i innych z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe zawierające znaczące zasady (polityki) rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Roczne jednostkowe 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.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego 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 z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2017 r. poz. 2342 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą 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.

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

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089), zwanej dalej ustawą o biegłych rewidentach, rozporządzenia 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), zwanego dalej Rozporządzeniem 537/2014 oraz umowy zawartej ze Spółką na przeprowadzenie badania, w której zobowiązaliśmy się do przeprowadzenia badania zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów uchwałą nr 2783/52/2015 z dnia 10 lutego 2015 r. z późniejszymi zmianami. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Wystarczająca 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. 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.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania dotyczących kwot i ujawnień zawartych w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Dokonując oceny tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną w zakresie dotyczącym sporządzania oraz rzetelnej prezentacji sprawozdania finansowego Spółki w celu zaprojektowania stosownych w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

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

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

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.

Znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia

Znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia to zidentyfikowane przez nas ryzyka istotnego zniekształcenia, które według naszego osądu wymagają szczególnego rozważenia podczas badania.

Ryzyka te zostały przez nas zaadresowane w kontekście badania sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu o nim opinii i nie wydajemy osobnej opinii na temat kwestii zidentyfikowanych jako znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia.

Znaczące ryzyko	Reakcja na ryzyko
Utrata wartości pożyczek	
<p>W sprawozdaniu z sytuacji finansowej pożyczki udzielone jednostkom zależnym na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosły 527 476 tysięcy złotych.</p> <p>Spółka udziela pożyczek jednostkom zależnym na finansowanie bieżącej działalności oraz na cele inwestycyjne.</p> <p>Ze względu na to, że pożyczki stanowią istotną część aktywów (ok. 41%) ich wycena ma istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.</p> <p>Międzynarodowy Standard Rachunkowości 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena wymaga przeprowadzenia na każdy dzień bilansowy oceny, czy istnieją obiektywne dowody utraty wartości składnika aktywów finansowych. W przypadku stwierdzenia wystąpienia takich dowodów wymagane jest oszacowanie kwoty odpisu aktualizującego dla danego aktywa lub grupy aktywów.</p> <p>Ocena istnienia obiektywnych przesłanek utraty wartości jest kwestią osądu dotyczącego zdarzeń i okoliczności dotyczących pożyczkobiorcy. Natomiast określenie kwoty odpisu aktualizującego wymaga oszacowania przyszłych przepływów.</p> <p>Istnieje ryzyko, że osąd jednostki może być nieadekwatny do istniejących zdarzeń i okoliczności.</p> <p>W punkcie „Pożyczki i należności” Opisu przyjętych zasad polityki i rachunkowości opisana została polityka dotycząca oceny przesłanek oraz tworzenia odpisów aktualizujących dotyczących pożyczek. Nota 4 zawiera informacje o utracie wartości pożyczek.</p>	<p>Reagując na zidentyfikowane ryzyko przeprowadziliśmy szereg procedur. Poniżej opisaliśmy procedury kluczowe dla osiągnięcia celów badania.</p> <p>Zapoznaliśmy się z polityką rachunkowości dotyczącą oceny utraty wartości pożyczek oraz procesem identyfikowania przez Zarząd Spółki obiektywnych dowodów utraty wartości pożyczek.</p> <p>Przeanalizowaliśmy dane finansowe pożyczkobiorców w celu sformułowania naszej oceny ich kondycji finansowej. Omówiliśmy z Zarządem cele, założenia oraz obecny status projektów finansowanych pożyczkami.</p> <p>Dokonaliśmy oceny racjonalności analizy i oceny przeprowadzonej przez Zarząd Spółki.</p>



Znaczące ryzyko	Reakcja na ryzyka
Inwestycje w jednostkach zależnych – ryzyko utraty wartości	
<p>Na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość udziałów w jednostkach zależnych prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyniosła 593 768 tysięcy złotych.</p> <p>Na koniec każdego okresu sprawozdawczego, zgodnie z MSR 36 <i>Utrata wartości</i> aktywów jednostka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów, W przypadku stwierdzenia, iż takie przesłanki zachodzą, szacowana jest wartość odzyskiwalna składnika aktywów.</p> <p>Ocena czy występują przesłanki utraty wartości jest kwestią osądu, w tym dotyczącego przyszłych warunków rynkowych oraz zmian o charakterze gospodarczym i prawnym. Natomiast określenie kwoty odzyskiwalnej wymaga przyjęcia wielu założeń oraz oszacowania przyszłych przepływów wygenerowanych przez dane aktywów.</p> <p>Istnieje ryzyko, że osąd jednostki może być nieadekwatny do istniejących zdarzeń i okoliczności.</p> <p>W punkcie „Udziały w spółkach zależnych” Opisu przyjętych zasad polityki i rachunkowości opisana została polityka dotycząca oceny utraty wartości udziałów w spółkach zależnych oraz ustalania ich wartości odzyskiwalnej. Nota 1 zawiera informacje o utracie wartości tych aktywów.</p>	<p>Reagując na zidentyfikowane ryzyko przeprowadziliśmy szereg procedur. Poniżej opisaliśmy procedury kluczowe dla osiągnięcia celów badania.</p> <p>Zapoznaliśmy się z polityką rachunkowości dotyczącą utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych oraz procesem identyfikowania przez Zarząd Spółki przesłanek utraty wartości.</p> <p>Omówiliśmy z Zarządem Spółki istnienie przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości udziałów w spółkach zależnych.</p> <p>Oceniliśmy zidentyfikowane przez Zarząd Spółki przesłanki utraty wartości.</p> <p>Sprawdziliśmy w jaki sposób kierownictwo ustaliło wartość odzyskiwalną oraz dane na których ją oparto.</p> <p>Poddaliśmy ocenie racjonalność przyjętych założeń przy ustalaniu wartości godziwej w oparciu o nasze zrozumienie projektów inwestycyjnych i rynków nieruchomości w Polsce.</p>

Znaczące ryzyko	Reakcja na ryzyka
Aktywowanie strat podatkowych	
W nocie 15 sprawozdania finansowego Spółka prezentuje aktywa z tytułu	Reagując na zidentyfikowane ryzyko przeprowadziliśmy szereg procedur. Poniżej



podatku odroczonego od strat podatkowych w kwocie 6 475 tysięcy złotych.

Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 12 Podatek dochodowy straty podatkowe ujmuje się w zakresie, w którym jest prawdopodobne, że będzie dostępny przyszły dochód do opodatkowania, od którego można odpisać nierozliczone straty podatkowe, w tym w zakresie dotyczącym dodatnich różnic przejściowych.

Określenie wysokości straty podatkowej, która jest możliwa do aktywowania wymaga oszacowania momentu i wysokości dodatnich różnic przejściowych, które zostaną odwrócone w poszczególnych latach podatkowych oraz oszacowania dochodów podatkowych, a także oceny, czy nierozliczone straty podatkowe wynikają z możliwych do zidentyfikowania przyczyn, których ponowne pojawienie się jest mało prawdopodobne oraz czy jednostka ma możliwości planowania płatności podatkowych.

W punkcie „Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego” Opisu przyjętych zasad polityki i rachunkowości opisana została polityka dotycząca tworzenia rezerw i ustalania aktywa z tytułu podatku odroczonego. Nota 15 „Podatek bieżący i odroczonego zawiera informacje dotyczące aktywowanych strat podatkowych.

opisaliśmy procedury kluczowe dla osiągnięcia celów badania.

Zapoznaliśmy się z procesem identyfikowania w Spółce różnic przejściowych pomiędzy wartością bilansową a podatkową aktywów i pasywów, a także procesem szacowania aktywów na podatek odroczonego.

Sprawdziliśmy w jaki sposób kierownictwo ustaliło wysokość dochodu do opodatkowania w latach przyszłych oraz dane, na podstawie których przyjęto te założenia.

Dokonałiśmy oceny racjonalności przyjętych przez Zarząd istotnych założeń i osądów dotyczących szacowanego dochodu do opodatkowania w kolejnych latach.

Oceniłiśmy także zakres ujawnień w sprawozdaniu finansowym dotyczących strat podatkowych do rozliczenia w latach następujących.

Naszym zdaniem, załączone roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Capital Park S.A.:

- przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku, wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia zgodnie z MSSF UE i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami), zwanym dalej rozporządzeniem o informacjach bieżących i okresowych, oraz 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.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

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

Inne informacje zamieszczone w raporcie rocznym

Inne informacje obejmują informacje finansowe i niefinansowe inne niż sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z badania. Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje tych innych informacji oraz, o ile nie zostało to jednoznacznie wskazane w *Sprawozdaniu 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.

Sprawozdanie z działalności

Raport roczny zawiera sprawozdanie z działalności Spółki za 2017 rok. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za jego sporządzenie oraz złożenie w tym sprawozdaniu oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego. Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za zapewnienie, aby sprawozdanie z działalności było zgodne z wymogami rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych oraz ustawy o rachunkowości.

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, 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 sprawozdania finansowego, załączone sprawozdanie z działalności Capital Park S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku uwzględnia przepisy rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych i informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz 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 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz l rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych,
- informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 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.

Informacje i stwierdzenia wymagane przez Rozporządzenie 537/2014

Niezależność

W trakcie przeprowadzania badania PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. pozostawała niezależna, w rozumieniu ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasad etyki zawodowej przyjętych uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów, od Spółki.

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.

Powołanie firmy audytorskiej oraz całkowity nieprzerwany okres trwania zlecenia

Zostaliśmy wybrani do badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 20 czerwca 2017 roku. Sprawozdania finansowe Spółki jako jednostki zainteresowania publicznego badamy nieprzerwanie, przez kolejne 4 lata.

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.



Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

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, 23 marca 2018 roku

PKF CONSULT

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10