

**Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta  
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

**Grupy kapitałowej**

**PRIMA PARK S.A.**

Gdynia, ul. Jana z Kolna 4/6

81-348 Gdynia

**sporządzonego za okres**

**od 1 stycznia do 31 grudnia 2017r.**

Gdynia, maj 2018r

# SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Walnego Zgromadzenia Wspólników oraz dla Rady Nadzorczej

PRIMA PARK S.A.

## Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Opinia negatywna

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej PRIMA PARK S.A. („Grupa”), której jednostką dominującą jest PRIMA PARK S.A. („Spółka”) z siedzibą w Gdyni, ul. Jana z Kolna 4/6, które zawiera skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, ze względu na wagę i skutki sprawy opisanej w sekcji *Podstawa opinii negatywnej*, załączone sprawozdanie finansowe:

- nie przedstawia rzetelnego i jasnego obrazu sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2018 r., poz. 395) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

### Podstawa opinii negatywnej

Spółka wbrew obowiązującym zasadom rachunkowości:

- nie dokonała prawidłowej wyceny inwestycji długoterminowych w postaci nieruchomości, w Spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej,
- Spółka dominująca nie naliczyła odsetek od pożyczek i obligacji na koniec okresu sprawozdawczego,
- Spółka dominująca nie utworzyła aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy,
- Spółka dominująca nie dokonała korekty stanu środków transportowych przekazanych do leasingodawcy.

Naszym zdaniem, ze względu na wagę i skutki opisanych faktów, załączone sprawozdanie Grupy Kapitałowej nie przedstawia prawidłowo, rzetelnie i jasno wszystkich informacji istotnych dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31.12.2017r, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2017r do 31.12.2017r. i nie odpowiada wymogom ustawy o rachunkowości – dlatego nie możemy wyrazić o nim opinii pozytywnej.

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2017 r., poz. 1089). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania

### ***Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego***

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami 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 IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy, 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 negatywnej.

### **Istotna niepewność dotycząca kontynuacji działalności Grupy**

Zwracamy uwagę na fakt, iż Grupa Kapitałowa poniosła stratę netto w kwocie 44 499,00 tys. zł za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017r, oraz że na ten dzień zobowiązania krótkoterminowe przewyższają aktywa obrotowe o kwotę 1 700,00 tys. zł.

Ponadto Spółka dominująca nie wykupiła w dniu 28 maja 2018r obligacji serii U o wartości 6 000,00 tys. zł, a inne obligacje serii Y ,U, GU2016, CU2016, GU2017 również nie są obsługiwane i spłacane w terminie (ostateczne przesądowe wezwania do zapłaty).

Łącznie z innymi informacjami świadczą o istnieniu istotnej niepewności, która może powodować bardzo poważne wątpliwości, co do zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuacji działalności.

## **Odpowiedzialność Zarządu i członków Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Spółki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy 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 Zarząd Spółki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności. Zarząd Spółki dominującej oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy.

## **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane 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 Grupy, ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki dominującej obecnie lub w przyszłości.

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia 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 wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zмовы, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- 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 Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki dominującej 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 Grupy 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 Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się: skonsolidowane sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 r. („Sprawozdanie z działalności”).

#### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej**

Zarząd Spółki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności Grupy, 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 Grupy zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Kazimierz Jaszczkowski, działający w imieniu Pro-Bilans J.K. Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, ul. Chrzanowskiego 8 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 2397 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Kazimierz Jaszczkowski

Kluczowy biegły rewident

Nr ewidencyjny 1409

Gdynia, dnia 30.05.2018r.