

Sprawozdanie biegłego rewidenta

jakość

transparentność

kompetencje

etyka



Opinia niezależnego biegłego rewidenta

z badania jednostkowego sprawozdania finansowego
Lokum Deweloper S.A.
z siedzibą we Wrocławiu
za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.



OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Lokum Deweloper S.A.

Opinia o sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziliśmy badanie załączonego jednostkowego sprawozdania finansowego Lokum Deweloper S.A. z siedzibą we Wrocławiu, u. Krawiecka 1/101, zwanej dalej Spółką, na które składa się: sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz noty objaśniające

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jego zgodność z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem, a także za prowadzenie ksiąg rachunkowych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą o rachunkowości. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz ustawy o rachunkowości.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

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

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów (uchwała nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późniejszymi zmianami), zwanych dalej Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej, oraz rozdziału 7 ustawy o rachunkowości. 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.

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.

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

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

Opinia

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

- przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku, wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską,
- 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 z wpływającymi na jego treść postanowieniami statutu Spółki,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Inne informacje zamieszczone w raporcie rocznym

Inne informacje obejmują informacje finansowe i niefinansowe inne niż jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz opinia wraz z raportem z badania. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za te inne informacje. 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.

W związku z przeprowadzaniem badaniem sprawozdania finansowego naszym zadaniem, zgodnie z wymogami z Krajowych Standardów Rewizji Finansowej, jest zapoznanie się z tymi innymi informacjami oraz rozważenie, czy nie zawierają one istotnej niespójności ze zbadanym sprawozdaniem finansowym. Jeśli stwierdzimy takie istotne niespójności jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszej opinii.

Nie mamy nic do przekazania w tym zakresie.

Sprawozdanie z działalności

Raport roczny zawiera sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r. 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 rachunkowości i rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych, jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności oraz oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego uwzględniają przepisy rozporządzenia, a odnośnie do sprawozdania z działalności także ustawy o rachunkowości, i są zgodne z informacjami zawartymi w 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 i oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego. Przeanalizowaliśmy, czy zawierają one informacje wymagane powyższymi przepisami prawa oraz sprawdziliśmy, czy informacje w nich 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 o sprawozdaniu z działalności i oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

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

- sprawozdanie z działalności uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, 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,
- oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, zawiera, we wszystkich istotnych aspektach, informacje wymagane rozporządzeniem o informacjach bieżących i okresowych oraz informacje zawarte w tym oświadczeniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Inne stwierdzenia o sprawozdaniu z działalności wymagane przez przepisy prawa

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

Rafał Barycki
Biegły rewident nr 10744

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

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

Wrocław, dnia 21 marca 2017 r.

Raport

z badania jednostkowego sprawozdania finansowego
Lokum Deweloper S.A.
we Wrocławiu
za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.



Spis treści

1.	Część ogólna raportu	2
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	2
1.1.1.	Nazwa jednostki	2
1.1.2.	Siedziba jednostki	2
1.1.3.	Dane rejestracyjne jednostki	2
1.1.4.	Przedmiot działalności jednostki	2
1.1.5.	Struktura własności i jednostki powiązane	2
1.1.6.	Kierownik jednostki	2
1.2.	Informacje dotyczące przeprowadzonego badania	3
1.2.1.	Formalne wymogi dotyczące badania	3
1.2.2.	Informacja o uzyskaniu żądanych informacji, wyjaśnień i oświadczeń	3
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	3
2.	Część szczegółowa raportu	4
2.1.	Sytuacja majątkowa i finansowa jednostki oraz jej wynik finansowy	4
2.1.1.	Sytuacja majątkowa i finansowa	4
2.1.2.	Wynik finansowy	5
2.1.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	5
2.2.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	6

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

1.1.1. Nazwa jednostki

Lokum Deweloper S.A.

1.1.2. Siedziba jednostki

ul. Krawiecka 1/101, 50-148 Wrocław

1.1.3. Dane rejestracyjne jednostki

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data: 2011-08-11
Numer rejestru: KRS0000392828
REGON: 021677137
NIP: 8992725235

1.1.4. Przedmiot działalności jednostki

Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest:
- działalność holdingów finansowych (PKD 64.20 Z)

1.1.5. Struktura własności i jednostki powiązane

Na dzień 31.12.2016 r. oraz na dzień wydania opinii, według oświadczenia Zarządu Spółki, struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 3.600.000 zł przedstawia się następująco:

Akcjonariusze	Ilość akcji w szt.	Ilość głosów w %	Wartość nominalna w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym w %
Halit s.à r.l.	15 100 000	83,89 %	3 020	83,89 %
Pozostali akcjonariusze (poniżej 5%)	2 900 000	16,11 %	580	16,11 %
RAZEM	18 000 000	100,00%	3 600	100,00%

Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu:

- jest spółką zależną od Halit s.a.r.l, która jako spółka dominująca posiada 83,89% udziału w jej kapitale i 83,89% w prawach głosu;
- jest spółką dominującą dla Olczyk Sp. z o.o., w której posiada 100% udziału w kapitale i 100% w prawach głosu;
- jest spółką dominującą dla Lokum Holding 1 Sp. z o.o., w której posiada 100% udziału w kapitale i 100% w prawach głosu;
- jest spółką dominującą dla Lokum Holding 4 Sp. z o.o., w której posiada 100% udziału w kapitale i 100% w prawach głosu;
- jest spółką dominującą dla Lokum Investment SCSP, w której posiada 99,90% udziału w zyskach.

1.1.6. Kierownik jednostki

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki w roku badanym oraz do dnia wydania opinii wchodził:

<u>imię i nazwisko</u>	<u>Funkcja</u>
Bartosz Kuźniar	Prezes Zarządu
Marzena Przeniosło	Wiceprezes Zarządu

1.2. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

1.2.1. Formalne wymogi dotyczące badania

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy zgodnie z umową z dnia 03.12.2014 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 27.07.2016 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. spełniają wymóg niezależności od badanej Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jedn. Dz. U. 2016, poz. 1000).

1.2.2. Informacja o uzyskaniu żądanych informacji, wyjaśnień i oświadczeń

Zakres naszych prac nie został ograniczony. W trakcie badania sprawozdania finansowego uzyskaliśmy żądane przez nas informacje oraz wyjaśnienia niezbędne do uzyskania właściwych i odpowiednich dowodów badania.

Zarząd Spółki złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezrealizowaniu zdarzeń po dniu bilansowym wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 12.04.2016 r. przez Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że strata netto za ubiegły rok obrotowy w kwocie 4.756 tys. złotych będzie pokryta z części kapitału zapasowego Spółki pochodzącego z agio.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 15.04.2016 r.

2. Część szczegółowa raportu

2.1. Sytuacja majątkowa i finansowa jednostki oraz jej wynik finansowy

2.1.1. Sytuacja majątkowa i finansowa

AKTYWA	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2016-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE					
Rzeczowe aktywa trwałe	8 979	3,8%	9 138	3,2%	1,8%
Wartości niematerialne	50	0,0%	25	0,0%	-49,6%
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	133 746	56,7%	35 959	12,5%	-73,1%
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	59 256	25,1%	125 288	43,6%	111,4%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	484	0,2%	672	0,2%	38,9%
	202 515	85,8%	171 082	59,5%	-15,5%
AKTYWA OBROTOWE					
Należności handlowe i pozostałe (w tym RMK)	4 798	2,0%	106 051	36,9%	2110,3%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	28 607	12,1%	10 202	3,6%	-64,3%
	33 405	14,2%	116 253	40,5%	248,0%
AKTYWA RAZEM	235 920	100,0%	287 335	100,0%	21,8%
PASYWA	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2016-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitał zakładowy	3 600	1,5%	3 600	1,3%	0,0%
Kapitał zapasowy	163 413	69,3%	147 497	51,3%	-9,7%
Zysk/strata netto	-4 756	-2,0%	150	0,1%	-103,1%
	162 257	68,8%	151 247	52,6%	-6,8%
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY DŁUGOTERMINOWE					
Kredyty, pożyczki, obligacje, leasingi	71 402	30,3%	100 923	35,1%	41,3%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	688	0,3%	882	0,3%	28,2%
Rezerwa na zobowiązania - długoterminowe	30	0,0%	60	0,0%	101,1%
	72 120	30,6%	101 865	35,5%	41,2%
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY KRÓTKOTERMINOWE					
Kredyty, pożyczki i obligacje	0	0,0%	31 167	10,8%	100,0%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	1 197	0,5%	2 495	0,9%	108,5%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0,0%	2	0,0%	100,0%
Pozostałe zobowiązania	2	0,0%	6	0,0%	175,9%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	344	0,1%	553	0,2%	60,7%
	1 543	0,6%	34 223	11,9%	2118,0%
PASYWA RAZEM	235 920	100,0%	287 335	100,0%	21,8%

2.1.2. Wynik finansowy

	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2016 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów	10 577	100,0%	13 975	100,0%	32,1%
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	8 631	81,6%	11 594	83,0%	34,3%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	1 946	18,4%	2 381	17,0%	22,3%
Pozostałe przychody operacyjne	241	2,3%	456	3,3%	89,3%
Koszty sprzedaży	-	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	1 840	17,4%	2 676	19,2%	45,5%
Pozostałe koszty operacyjne	212	2,0%	439	3,1%	106,9%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	135	1,3%	-278	-2,0%	-305,9%
Przychody finansowe	3 467	32,8%	7 953	56,9%	129,4%
Koszty finansowe	7 981	75,5%	7 517	53,8%	-5,8%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-4 379	-41,4%	158	1,1%	-103,6%
Podatek dochodowy	377	3,6%	8	0,1%	-97,6%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-4 756	-45,0%	150	1,1%	-103,1%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	-4 756	-45,0%	150	1,1%	-103,1%
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Suma dochodów całkowitych	-4 756	-45,0%	150	1,1%	-103,1%

2.1.3. Wybrane wskaźniki finansowe

Wyszczególnienie	j.m.	2014	2015	2016
1. Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100	%	19,2%	18,4%	17,0%
2. Rentowność kapitałów własnych (ROE) (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	%	40,1%	-3,2%	0,1%
3. Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług (przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	140,9	138,0	132,7
4. Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	23,7%	31,2%	47,4%
5. Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)		22,9	21,6	3,4

2.2. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości

Spółka posiada, w istotnym zakresie, aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Spółki, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy wrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a które mogłyby mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe i/lub nasze stwierdzenie w opinii dotyczące prawidłowości ksiąg rachunkowych zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Celem naszego badania nie było wyrażenie opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości i nie wyrażamy opinii na jego temat.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników aktywów i pasywów w zakresie i terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.


Rafał Barycki
Biegły rewident nr 10744

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

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

Wrocław, dnia 21 marca 2017 r.