



Firma Audytorska
"INTERFIN" Sp. z o.o.

ul. Radzikowskiego 27/03, 31-315 Kraków
tel./fax (012) 422-49-86, tel. 601 414-229

Wysokość kapitału zakładowego: 209.000,00 PLN opłacony w całości
NIP: 676-007-69-92
Nr KRS - 145852 Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie
XI Wydział Gospodarczy KRS
Główni udziałowcy: Bilans-Serwis Sp. z o.o.
oraz biegli rewidenci

www.interfin.pl

e-mail : interfin@interfin.pl

SPRAWOZDANIE Z BADANIA
sprawozdania finansowego
za 2019 rok

Korporacji Gospodarczej Efekt S.A.
ul. Opolska 12, 31-323 Kraków

Kraków, czerwiec 2020 rok

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Zgromadzenia Wspólników, Rady Nadzorczej oraz Zarządu:

KORPORACJA GOSPODARCZA „EFEKT” SA

ul. Opolska 12

31-323 Kraków

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego firmy KORPORACJA GOSPODARCZA „EFEKT” SA, z siedzibą 31-323 Kraków, ul. Opolska 12, na które składają się:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **80 655 tys. zł**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, wykazujący zysk netto w kwocie **8 688 tys. zł**
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.
- informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność kierownika jednostki i osób sprawujących nadzór za sprawozdanie finansowe

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r., poz. 395) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także statutem jednostki. Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („*ustawa o biegłych rewidentach*”),
- 2) Krajowych Standardów Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 r.,
- 3) 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) („*Rozporządzenie 537/2014*”).

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie racjonalnej pewności co do tego czy sprawozdanie finansowe jako całość zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz 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 błędów 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 jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędów, 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 polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez kierownika jednostki obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania. Opinia jest spójna z dodatkowym sprawozdaniem dla komitetu audytu wydanym z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

Niezależność

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od jednostki zgodnie z przepisami ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasadami etyki zawodowej przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej nr z dnia 23.05.2018r.

Sprawozdania finansowe jednostki badamy począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31.12.2018 roku; to jest przez 2 kolejne lata.

Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisane najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym spowodowanego oszustwem oraz opracowaliśmy stosowne procedury badania dotyczące tych rodzajów ryzyk. W przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne dla zrozumienia zidentyfikowanego ryzyka oraz wykonanych przez biegłego rewidenta procedur badania, zamieściliśmy również najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.

Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia	Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko oraz najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka
---	---

<p>Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy trwający od 01.01.2019 do 31.12.2019 było drugim sprawozdaniem Jednostki będącym przedmiotem naszego badania.</p> <p>Mając na uwadze rozmiar i zakres działalności Spółki zapoznaliśmy się ze strukturą organizacyjną, jej zmianami oraz jej wpływem na występujące w badanej Jednostce procesy.</p> <p>W trakcie badania przeprowadziliśmy szereg procedur służących pogłębieniu wiedzy o profilu działalności Spółki, specyficznych ryzykach związanych z prowadzoną przez badaną Jednostkę działalnością gospodarczą, mechanizmami kontrolnymi funkcjonującymi w Spółce oraz politykach i regulaminach mających wpływ na sprawozdawczość finansową badanej Jednostki.</p> <p>Zastosowane procedury pozwoliły nam ocenić ryzyko badania, ryzyko istotnego zniekształcenia, w tym nieodłączne ryzyko badania i ryzyko kontroli, określić poziomy istotności oraz zakres procedur badania.</p> <p>W ramach drugorocznego badania sprawozdania finansowego nasze dodatkowe procedury obejmowały określenie, czy stany początkowe zawierały istotne zniekształcenia mające wpływ na badane sprawozdanie finansowe oraz czy zasady (polityka) rachunkowości były stosowane w sposób ciągły przy sporządzaniu sprawozdań finansowych za bieżący okres.</p> <p>W roku badanym nastąpiły zmiany zarówno w strukturze organizacyjnej badanej Spółki, jak i w sposobie i miejscu prowadzenia ksiąg rachunkowych. W roku badanym nastąpiła zmiana Zarządu Spółki oraz osób prowadzących księgi rachunkowe.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeprowadzenie spotkania z kluczowym personelem odpowiedzialnym za sprawozdawczość finansową Spółki w zakresie funkcjonowania badanej jednostki, jej kontroli wewnętrznej, schematu organizacyjnego badanego podmiotu. 2. Zapoznanie się z funkcjonującymi po zmianach w badanej Jednostce mechanizmami kontrolnymi. 3. Zrozumienie polityki rachunkowości Spółki oraz istotnych wartości ujętych w sprawozdaniach finansowych opartych na profesjonalnym osądzie i szacunkach, ustalenie czy stany początkowe odzwierciedlają zastosowanie odpowiednich zasad (polityki) rachunkowości. 4. Ustalenie czy stany końcowe z poprzedniego okresu sprawozdawczego zostały prawidłowo przeniesione do ksiąg rachunkowych bieżącego okresu sprawozdawczego – kluczowy biegły rewident nie stwierdził nieprawidłowości. 5. Weryfikacja zawartych przez badaną jednostkę umów dotyczących m.in. podnajmu powierzchni.
---	---

<p>Inwestycje długoterminowe – utrata wartości inwestycji</p> <p>Spółka wykazała w sprawozdaniu finansowym inwestycje długoterminowe (nieruchomości inwestycyjne, udzielone pożyczki, pozostałe inwestycje długoterminowe (udziały i akcje, inne inwestycje długoterminowe) o wartości 70 183 tys. zł, przy czym wartość nieruchomości ustalana jest na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez biegłych rzeczoznawców.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały między innymi</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ocenę osądów Spółki w obszarze wystąpienia przesłanek utraty wartości inwestycji 2. Zweryfikowanie warunków udzielania pożyczek podmiotom powiązanim na podstawie posiadanych umów 3. Weryfikację informacji o posiadanych nieruchomościach z wypisem z ksiąg wieczystych 4. Ocenę niezależności biegłych rzeczoznawców oraz parametrów przyjętych do wyceny nieruchomości
--	--

Opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2019 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01 2019r. do 31.12.2019r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i statutem jednostki.

Uzupełniające objaśnienie

W związku z pandemią koronawirusa i możliwymi negatywnymi skutkami wynikającymi z wpływu pandemii na gospodarkę krajową i światową, Jednostka ujawniła informacje na ten temat w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na

czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej (lub innego organu nadzorującego) są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy emitent obowiązany do złożenia oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania z działalności, zawarł w tym oświadczeniu informacje wymagane przepisami prawa oraz w odniesieniu do określonych informacji wskazanych w tych przepisach lub regulaminach stwierdzenie, czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego jednostka zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz lit. l Rozporządzenia 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 późn. zm) („Rozporządzenie”) [lub – jeśli dotyczy - regulaminu, o którym mowa w art. 61 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1639 oraz z 2017 r. poz. 452, 724, 791 i 1089) („Regulamin”)]. Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia [lub Regulaminu] zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Dorota Żoła nr ewidencyjny 12 648, działająca w imieniu Firmy Audytorskiej INTERFIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, ul. Radzikowskiego 27/03 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 529.

Kluczowy biegły rewident

Dorota Żoła

nr w rejestrze 12 648

Kraków, dnia 30.06.2020r.