

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

I. Dla Właścicieli i Rady Nadzorczej Lokaty Budowlane S.A.

II. Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- 2) skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **55 715 065,85 zł**
- 3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący stratę netto w kwocie: **-3 341 242,84 zł**
- 4) skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę: **-3 394 730,12 zł**
- 5) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę: **-2 629 625,03 zł**
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd Spółki dominującej jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2016 r. poz. 1047 z późn. zm.) wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd jednostki dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane skonsolidowane sprawozdanie finansowe było wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd jednostki dominującej oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

III. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- 3) ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1011).

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce.

Badanie obejmuje również ocenę odpowiedności stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd jednostki dominującej oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

IV. Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2016 roku, jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości jednostki dominującej,
- b) zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo sporządzonych sprawozdań
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi grupę kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu jednostki dominującej.



Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezbędne jest przedstawienie następującego objaśnienia:

- a) Zwracamy uwagę na występujące w jednostce obniżenie wskaźników płynności finansowej i wzrost kapitału obcego na skutek zaciągniętych pożyczek i wyemitowania nowych obligacji /seria B i C/.
- b) Wobec wysokości skumulowanej straty przekraczającej sumę kapitałów zapasowego i jedną trzecią kapitału zakładowego (art. 397 KSH) Zarząd obowiązany jest niezwłocznie zwołać walne zgromadzenie właścicieli celem powzięcia uchwały dotyczącej dalszego kontynuowania działalności Grupy Kapitałowej w niezmienionym zakresie.

V. Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności grupy kapitałowej.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności grupy kapitałowej zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny kierownik jednostki dominującej. Ponadto kierownik jednostki dominującej oraz członkowie rady nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia aby sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej spełniło wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

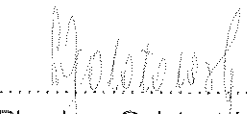
Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności grupy kapitałowej i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają w nim zawarte postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o grupie kapitałowej i jej otoczenia uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej istotne zniekształcenia .

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o grupie kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej.

Warszawa, dnia 23 maja 2017 r.

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie


Blandyna Gołatowska
Nr ewid. 9147

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych, nr ewid. 833


Prezes Zarządu
Irena Majewska
Biegły rewident nr 2316

„SKONTO-FICADEX” Sp. z o.o.
Biuro Audytorsko - Finansowe
ul. Baśniowa 3, 02-349 Warszawa
tel./fax: 822-38-26, 868-70-85
NIP: 525-00-31-796, REGON: 010394486

DT=CT[®]

Biuro Audytorsko - Finansowe

„SKONTO - FICADEX” Spółka z o.o.

ul. Baśniowa 3, 02-349 Warszawa

Wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych poz. 833

L. Dz. *23/IV/2017*

Warszawa *23.05.2017*

R A P O R T

**z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za 2016 rok**

Grupy Kapitałowej LOKATY BUDOWLANE

Warszawa, maj 2017 roku

BIURO AUDYTORSKO - FINANSOWE SKONTO - FICADEX SP. Z O.O.

ZAREJESTROWANA W SĄDZIE REJONOWYM DLA M. ST. W-WY W WARSZAWIE

XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO POD NR KRS 0000101610

KAPITAŁ ZAKŁADOWY 80 000 ZŁ

BANK OCHRONY ŚRODOWISKA SA III O/W-wa RACHUNEK Nr: 39 1540 1287 2001 6870 8209 0001

TEL./FAX 22 822-38-26, 22 668-70-95, 22 824-10-63

TEL. 22 420-52-72

TEL. KOM. 501-104-413

WWW: skonto.com.pl, E-MAIL: skonto@skonto.com.pl

NIP: 526-00-31-796, REGON 010394480

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Dane identyfikujące Jednostkę dominującą

1.1.1. Nazwa Jednostki

Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna

1.1.2. Siedziba Jednostki

ul. Popularna 19
02-473 Warszawa

1.1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Siedziba Sądu: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Data 08 września 2008 roku

Numer rejestru: KRS 0000313202

Według przedstawionego odpisu z dnia 01.03.2017 r. ostatni wpis w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpił w dniu 11.07.2016 roku.

1.1.4. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 5242659969 potwierdzony w dniu 19 marca 2010 roku przez
I Urząd Skarbowy Warszawa Śródmieście w Warszawie

REGON 141555504 potwierdzony w dniu 01 czerwca 2015 roku przez
Urząd Statystyczny w Warszawie.

1.1.5. Założenie Spółki

Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna powstała w wyniku zawiązania w dniu 09.05.2008 roku Spółki Akcyjnej działającej pod nazwą Fabryka Diet Spółka Akcyjna na mocy umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego przez prowadzącą Kancelarię Notarialną w Warszawie Małgorzatę Bartosiewicz – Wlazło (Repertorium A nr 0141/2008). W roku 2009 Spółka zmieniła swoją nazwę na Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna. Postanowieniem Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16 grudnia 2009 r. nowa nazwa została wpisana w Krajowym Rejestrze Sądowym.

1.1.6. Kapitał zakładowy

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 31.12.2016 r. wynosił 14 168 632,00 zł
W okresie sprawozdawczym zmiany w kapitale podstawowym Spółki nie występowały.
Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku struktura udziałowców Spółki przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	% udział w kapitale	Liczba akcji	Wartość jednej akcji	Łączna wartość akcji
Marek Kwiatkowski	50,40 %	22 313 550,00	0,32	7 140 336,00
Efraim Sagi	24,77 %	10 969 476,00	0,32	3 510 232,32
Tali Sagi	21,64 %	9 580 588,00	0,32	3 065 788,16
Pozostali - giełda	3,19 %	1 413 361,00	0,32	452 275,52
Razem	100,00%	44 276 975,00	0,32	4 168 632,00

1.1.7. Kierownik jednostki

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd. Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku. skład Zarządu był jednoosobowy. Funkcję tę pełnił Pan Marek Kwiatkowski.

Sposób prezentacji: przy Zarządzie jednoosobowym Prezes Zarządu reprezentuje Spółkę samodzielnie.

1.1.8. Przedmiot działalności

W Krajowym Rejestrze Sądowym przedmiot działalności Spółki obejmuje dziewięć pozycji. Przedmiotem działalności faktycznie wykonywanej jest natomiast:

- Generalne wykonawstwo budów.
- Koordynacja działalności hotelu w Świącicach i stymulowanie jego rozwoju.
- Poszukiwanie nowych kierunków rozwoju grupy.
- Pozyskiwanie źródeł finansowania dla podejmowanych nowych przedsięwzięć.
- Obsługa księgowa podmiotów grupy.

1.2. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 r. podlegało badaniu przez Biuro Audytorsko - Finansowe SKONTO – FICADEX Sp. z o.o. i otrzymało opinię bez zastrzeżeń.

1.3. Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane wchodzi następujące jednostki powiązane:

Wyszczególnienie	Udział w kapitale
Lokaty Budowlane S.A. – jednostka dominująca:	
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka zależna	100 %
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o. – jednostka zależna	100 %
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. – jednostka zależna	91 %
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. – jednostka zależna	100 %
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. – jednostka zależna	86 %

1.4. Dane identyfikujące biegłego rewidenta

Biuro Audytorsko-Finansowe SKONTO FICADEX Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Baśniowej 3 w Warszawie jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych wpisanym na listę pod numerem 833.

1.5. Zakres prac i odpowiedzialności

Na podstawie postanowień umowy nr 23/2016 roku zawartej w dniu 27.12.2017 r. pomiędzy Lokaty Budowlane S.A. a Biurem Audytorsko -Finansowym SKONTO - FICADEX Sp. z o.o. przeprowadzono badanie sprawozdania finansowego zleconiodawcy za rok obrotowy 2016 obejmując badaniem:

- 1) wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- 2) skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku,
który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 55 715 065,85 zł
- 3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od
01 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku wykazujący stratę
netto w kwocie -3 341 242,84 zł
- 4) zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za
rok obrotowy od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku
wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę -3 394 730,12 zł
- 5) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok
obrotowy od 01 stycznia 2016 rok do 31 grudnia 2016 roku
wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę -2 629 625,03 zł
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia
- 7) Sprawozdania z działalności.

**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania
Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane**

Rok obrotowy, za który sporządzono badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje 12 kolejnych miesięcy od 01 stycznia do 31 grudnia 2016 roku.

Poprzedni rok obrotowy obejmował okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2015 roku.

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2016 roku objęto dane sprawozdań finansowych następujących jednostek Grupy Kapitałowej:

- Lokaty Budowlane S.A. – jednostka dominująca – za okres od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku. Sprawozdanie tej jednostki podlegało badaniu w myśl postanowień art. 64 ust. 1 pkt 3 ustawy o rachunkowości. Zostało zbadane przez Biuro Audytorsko -Finansowe SKONTO -FICADEX Sp. z o.o. Wydana została opinia z uwagami.
- Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka zależna w 100 % - za okres od 01 stycznia 2016 rok do 31 grudnia 2016 roku. Sprawozdanie tej jednostki nie podlegało badaniu na dzień 31 grudnia 2016 roku, co jest zgodne z postanowieniami art.64 ustawy o rachunkowości.
Rok obrotowy tej jednostki różni się od okresów obrotowych pozostałych jednostek wchodzących w skład tej Grupy, które obejmują lata kalendarzowe. Na skutek zmiany formy prawnej tego podmiotu, jaka nastąpiła z dniem 22 października 2013 roku, dniem sprawozdawczym stał się dzień 31 października 2015 roku.
Dla potrzeb bilansu skonsolidowanego dokonano stosownych przeliczeń obejmujących rok kalendarzowy.
W wyniku dokonanego przez Biuro Audytorsko-Finansowe SKONTO -FICADEX Sp. z o.o. przeglądu ksiąg rachunkowych za wyżej wymieniony okres, nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości.
- Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100 % - za okres od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku. Sprawozdanie tej jednostki nie podlegało badaniu na dzień 31 grudnia 2016 roku, co jest zgodne z postanowieniami art. 64 ustawy o rachunkowości. W wyniku dokonanego przez Biuro Audytorsko - Finansowe SKONTO -FICADEX Sp. z o.o. przeglądu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości.
- Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. – jednostka zależna w 91% – za okres od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku. Sprawozdanie tej jednostki nie podlegało badaniu na dzień 31 grudnia 2016 roku, co jest zgodne z postanowieniami art. 64 ustawy o rachunkowości. W wyniku dokonanego przez Biuro Audytorsko-Finansowe SKONTO - FICADEX Sp. z o.o. przeglądu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości.

- Lokaty Budowlane Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100 % za okres od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

W czerwcu 2015 roku jednostka dominująca Spółka Akcyjna Lokaty Budowlane wniosła aportem do jednostki zależnej Lokaty Budowlane Sp. z o.o. zorganizowaną część przedsiębiorstwa w postaci aktywów hotelowych w zamian za udziały. Kapitał zakładowy jednostki został podwyższony o kwotę 24 439 500 zł do wartości 24 444 500 zł. W omawianym okresie obiektem hotelowo - konferencyjnym i jego infrastrukturą zarządzała Spółka Akcyjna Lokaty Budowlane. Sprawozdanie tej jednostki nie podlegało badaniu na dzień 31 grudnia 2016 roku, co jest zgodne z postanowieniami art. 64 ustawy o rachunkowości. W wyniku dokonanego przez Biuro Audytorsko - Finansowe SKONTO - FICADEX Sp. z o.o. przeglądu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości.

- Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. - jednostka zależna w 86 % - za okres od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku. Sprawozdanie tej jednostki nie podlegało badaniu na dzień 31 grudnia 2016 roku, co jest zgodne z postanowieniami art. 64 ustawy o rachunkowości. W wyniku dokonanego przez Biuro Audytorsko - Finansowe SKONTO - FICADEX Sp. z o.o. przeglądu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości.

Lokaty Budowlane S.A. posiada ponadto udział w jednostce niżej wymienionej, wyłączonej z konsolidacji na podstawie art. 58 ustawy o rachunkowości:

- Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.,
- Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.

Podmiot uprawniony do badania został wybrany uchwałą nr 7/2016 Rady Nadzorczej Spółki Akcyjnej Lokaty Budowlane S.A. z dnia 6 grudnia 2016 roku.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz 1047) oraz ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 22 maja 2009 roku Nr 77, poz. 649).

Badanie przeprowadziła kluczowy biegły rewident Blandyna Golańska nr. w rejestrze 9147 w dniach od 10 maja 2017 roku do 23 maja 2017 r.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za rzetelność, prawidłowość i jasność załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jak również prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej będącej podstawą jego sporządzenia. Ponadto Zarząd Spółki obowiązany jest do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe działalności Grupy spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania
Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane**

Naszym zdaniem było w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki udostępnił nam sprawozdania finansowe podmiotów podlegających konsolidacji oraz dokumenty konsolidacyjne stanowiące podstawę sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego, a także udzielił informacji niezbędnych do przeprowadzenia badania i wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.

Badanie przeprowadzono metodą weryfikacji procedur konsolidacyjnych oraz dokumentacji konsolidacyjnej. Do obowiązków badającego nie należało wykrycie i wyjaśnienie ewentualnych naruszeń prawa podlegających ściganiu (np. nadużyć) oraz innych nieprawidłowości, jakie mogły wystąpić poza systemem rachunkowości.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych oraz kluczowy biegły rewident oświadczają, że pozostają niezależni od badanej Spółki w rozumieniu art.56 ustawy z dnia 07 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym.

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 Biura Audytorsko-Finansowego SKONTO - FICADEX Sp. z o.o..

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania
Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane

2. ANALIZA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ

2.1, Ogólna analiza skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1.1. Skonsolidowany bilans

AKTYWA

Wyszczególnienie	Rok 2016 tys. zł	Rok 2015 tys. zł	Dynamika %	Rok 2016 struktura	Rok 2015 struktura
A. AKTYWA TRWAŁE	44 809,0	37 522,8	119,4	80,4	78,0
I. Wartości niematerialne i prawne	3,3	6,5	51,0	0,0	0,0
II. Rzeczowe aktywa trwałe	31 381,3	29 008,1	108,2	56,3	60,3
III. Należności długoterminowe	-	-	-	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	12 257,8	6 699,5	183,0	22,0	13,9
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 166,7	1 808,7	- 64,5	2,1	3,8
B. AKTYWA OBROTOWE	10 906,0	10 573,6	103,1	19,6	22,0
I. Zapasy	6 316,9	4 290,9	147,2	11,3	8,9
II. Należności krótkoterminowe	1 658,2	1 163,8	142,5	3,0	2,4
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 156,2	3 657,2	31,6	2,1	7,6
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 774,7	1 461,7	121,4	3,2	3,0
AKTYWA RAZEM	55 715,1	48 096,5	115,8	100,0	100,0

PASYWA

Wyszczególnienie	Rok 2016 tys. zł	Rok 2015 tys. zł	Dynamika %	Rok 2016 struktura	Rok 2015 struktura
A. KAPITAŁ WŁASNY	1 211,5	4 606,2	26,3	2,2	9,6
B. KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI	-	-	-	-	-
C. UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY	-	-	-	-	-

**Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania
Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane**

D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	54 503,6	43 490,2	125,3	97,8	90,4
I. Rezerwy na zobowiązania	297,1	165,8	179,2	0,5	0,3
II. Zobowiązania długoterminowe	29 385,8	6 984,8	79,5	52,7	76,9
III. Zobowiązania krótkoterminowe	20 907,8	2 484,9	841,4	37,5	5,2
IV. Rozliczenia międzyokresowe	3 912,9	3 854,7	101,5	7,0	8,0
PASYWA RAZEM	55 715,1	48 096,5	115,8	100,0	100,0

2.1.2. Rachunek zysków i strat – dane w tys. zł.

	Rok	Rok		Rok	Rok
Wyszczególnienie	2016	2015	Dynamika	2016	2015
	tys. zł	tys. zł	%	struktura	struktura
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	3 147,5	11 416,7	27,6	88,8	95,0
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNE	4 415,0	14 384,9	30,7	62,1	87,8
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	-1 267,5	-2 968,2	42,7		
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	213,5	404,3	52,8	6,0	3,4
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	49,1	90,5	54,2	0,7	0,6
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	- 1 103,1	-2 654,4	41,6		
G. PRZYCHODY FINANSOWE	184,1	198,4	92,8	5,2	1,7
H. KOSZTY FINANSOWE	2 643,0	1 901,6	139,0	37,2	11,6
I. ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	-	-	-	-	-
J. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ(F+G-H+/-I)	-3 562,0	- 4 357,6	81,7	-	-
K. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH	-	-	-	-	-
L. ODPIS WARTOŚCI FIRMY	-	-	-	-	-
M. ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMYWŁASNOŚCI	-	-	-	-	-
N. ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	-	-	-	-	-
O. ZYSK (STRATA) BRUTTO (J+/-K-L+M/-N)	-3 562,0	-4 357,6	81,7	-	-
P. PODATEK DOCHODOWY	220,7	272,5	81,0		
R. (ZYSK (STRATY) MNIEJSZOŚCI					
S. ZYSK (STRATA) NETTO (O-P-Q+/-R)	-3 341,2	-4 085,1	81,8	-	-
 Przychody ogółem	 3 545,1	 12 019,4	 29,5		
Koszty ogółem	7 107,0	16 377,0	43,4		

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania
Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane

2.2. Wybrane wskaźniki finansowe	2016 r.	2015 r.
----------------------------------	---------	---------

2.2.1. Wskaźniki rentowności działalności

ROA Rentowność majątku netto (stopa zwrotu)	-6,00 %	-8,49 %
Rentowność netto	-94,25 %	-33,99 %
ROE Rentowność kapitał własnego	-275,80 %	-88,69 %

2.2.2. Wskaźniki płynności finansowej i obrotowości

Wskaźnik płynności bieżącej (krotność)	1,67	1,01
Wskaźnik płynności szybkiej (krotność)	0,58	0,01
Cykl obrotu zapasami (w dniach)	285	274

2.2.3. Wskaźniki wspomagania finansowego

Złota reguła bilansowania	3,37 %	12,72 %
Złota reguła finansowania	2,22 %	10,59 %

2.3. Opis sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego badanej grupy

W roku 2016 wystąpił wzrost sumy bilansowej w stosunku do roku 2015 w kwocie

7 618,6 tys. zł o 15,3 %

W aktywach wynikający ze wzrostu:

- Aktywów trwałych o 7 286,2 tys. zł o 19,4 %
- Aktywów obrotowych o 332,4 tys. zł o 3,1 %

2.3.1. O wzroście aktywów trwałych zdecydował głównie wzrost:

- rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 2 373,1 tys. zł o 8,2 % oraz
- inwestycji długoterminowych w kwocie 5 558,2 tys. zł o 83,0 % przy obniżeniu:
- wartości niematerialnych i prawnych w kwocie 3,2 tys. zł o 49,0 % oraz
- długoterminowych rozliczeń międzyokresowych w kwocie 642,0 tys. zł o 35,5 %

2.3.2. W aktywach obrotowych zwiększeniu uległy wszystkie pozycje bilansu poza

Inwestycjami krótkoterminowymi, które uległy zmniejszeniu o 2 501,0 tys. zł to jest o 68,4 %.

2.3.3. W pasywach zwiększeniu o 25,3 % uległy zobowiązania i rezerwy na zobowiązania przy obniżeniu kapitału o 73,7 %.

O ukształtowaniu powyższych wielkości zadecydował charakter działalności prowadzonej przez spółki objęte konsolidacją, dotyczący głównie:

- działalności inwestycyjnej i remontowej na różnych etapach realizacji
- inicjowania nowych przedsięwzięć inwestycyjnych
- pozyskiwania inwestorów oraz źródeł finansowania tych przedsięwzięć
- działalności konferencyjno-hotelowej.

W efekcie realizacji wymienionych głównych działań inwestycyjnych – wymagających dużych nakładów pieniężnych – skonsolidowany rachunek zysków i strat zamknął się stratą netto w kwocie 3 341,2 tys. zł, co przy nierozliczonych stratach z lat ubiegłych wpłynęło znacząco na zmniejszenie kapitału własnego oraz wzrost zadłużenia.

2.4. Zdolność Spółki do kontynuowania działalności

Poniesione nakłady inwestycyjne związane z działalnością, budowlano-remontowe odbiły się niekorzystnie na wskaźnikach finansowych oraz spowodowały wzrost zadłużenia.

Ich rodzaj – nabyte grunty i wznoszone budynki oraz posiadany i rozbudowywany obiekt hotelowy – w sytuacji w stabilnych warunkach gospodarczych – wykazuje że dalsza kontynuacja działalności grupy nie jest zagrożona.

Powyższe ustalenia zostały przedstawione analitycznie w sprawozdaniu z działalności Jednostki dominującej. Jednostka dominująca potwierdziła zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3.1. Ustalenia dotyczące organizacji rachunkowości

3.1.1. Zasady rachunkowości jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Jednostka dominująca posiada zatwierdzoną przez Zarząd dokumentację opisującą politykę rachunkowości Grupy Kapitałowej.

Zasady rachunkowości w zakresie wyceny aktywów i pasywów, ustalenia wyniku finansowego oraz sporządzenia sprawozdań finansowych stosowane w jednostkach podporządkowanych wchodzących w skład grupy kapitałowej, objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w zakresie zbadanym są zgodne z zasadami stosowanymi w jednostce dominującej. Sprawozdania finansowe jednostek objętych konsolidacją sporządzone zostały na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie jednostki dominującej z uwagą dotyczącą sprawozdania Lokat Budowlanych Sp. z o.o. S.K.A.

W wyniku badania funkcjonowania systemu rachunkowości, stwierdzamy, że system rachunkowości jako całość można uznać za prawidłowy. Nie było celem niniejszego badania wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania systemu.

3.2.1. Dokumentacja konsolidacyjna

Na dokumentację konsolidacyjną stanowiącą podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego składają się w szczególności:

- Sprawozdania finansowe jednostek objętych konsolidacją;
- Zestawienie korekt oraz wyłączeń konsolidacyjnych.

3.1.3. Zasady i metody konsolidacji

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie dokonał istotnych odstępstw od zasad konsolidacji określonych w ustawie o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych. Zasady konsolidacji stosowane są w taki sposób, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowało sytuację finansową i majątkową Grupy Kapitałowej, tak jakby Jednostki Grupy Kapitałowej stanowiły jedno przedsiębiorstwo.

Dane jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem skonsolidowane zostały przy zastosowaniu metody pełnej.

Zasady wyceny aktywów i pasywów pomimo wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w informacjach i objaśnieniach.

Przy konsolidacji metodą pełną zsumowane zostały w pełnej wysokości poszczególne pozycje odpowiednich sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostek zależnych, a następnie dokonane zostały wyłączenia i korekty konsolidacyjne.

Wyłączenia i korekty konsolidacyjne dotyczyły:

- wartości udziałów wyrażonej w cenie nabycia, posiadanych przez jednostkę dominującą w jednostkach zależnych objętych konsolidacją oraz odpowiadające im wartości netto aktywów (kapitałów własnych) jednostek zależnych, wynikającej z udziału jednostki dominującej w ich kapitale zakładowym;
- wzajemnych należności i zobowiązań oraz innych rozrachunków jednostek objętych konsolidacją;
- przychodów i kosztów operacji gospodarczych dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją.

Zarząd jednostki dominującej zapewnił porównywalność danych finansowych zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym w analizowanych okresach sprawozdawczych.

3.2.1. Ustalenia dotyczące skonsolidowanego bilansu

Informacje zawarte w skonsolidowanym bilansie odzwierciedlają sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej.

Szczegółowe informacje liczbowe oraz opisowe do poszczególnych pozycji aktywów i pasywów zostały zaprezentowane w informacji dodatkowej i notach objaśniających stanowiących jej integralną część.

3.3. Ustalenia dotyczące skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Informacje ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków i strat pozwalają ustalić wynik finansowy Grupy Kapitałowej za rok obrotowy od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

3.4. Informacje o kompletności i poprawności sporządzenia wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień

Dane zawarte we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach zostały przedstawione kompletnie i prawidłowo. Nie stwierdziliśmy mogących mieć wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej.

3.5. Informacje dotyczące skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych oraz zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostały sporządzone prawidłowo, w powiązaniu z danymi ze skonsolidowanego bilansu, skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz informacją dodatkową.

3.6. Informacje dotyczące sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej

Zarząd Spółki dominującej sporządził i załączył do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Grupy w roku obrotowym 2016.

Dokonałiśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, dla których bezpośrednim źródłem jest zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Stwierdzamy, że informacje pochodzące z załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Sprawozdanie z działalności Grupy zawiera informacje wymagane przez art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

3.7. Pozostałe informacje

3.7.1. Zdarzenia po dacie bilansu

Stwierdzamy, że między datą 31 grudnia 2016 roku, a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i zysk bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 23 maja 2017 roku.

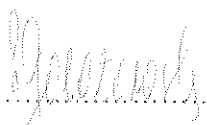
3.7.2. Podsumowanie

Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii stanowiącej odrębny dokument. Niniejszy raport zawiera 14 stron kolejno ponumerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

Do raportu dołączono skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

Warszawa, dnia 23 maja 2017 roku

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie


.....
Blandyna Golatowska
Nr ewid. 9147

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych, nr ewid. 833


Prezes Zarządu
Irena Majewska
.....
Biegły rewident nr 2316

„SKONTO - FICADEX” Sp. z o.o.
Biuro Audytorsko - Finansowe
ul. Baśniowa 3, 02-349 Warszawa
tel./fax: 822-38-26, 868-70-95
NIP: 526-00-31-796, REGON: 010394486
(1)