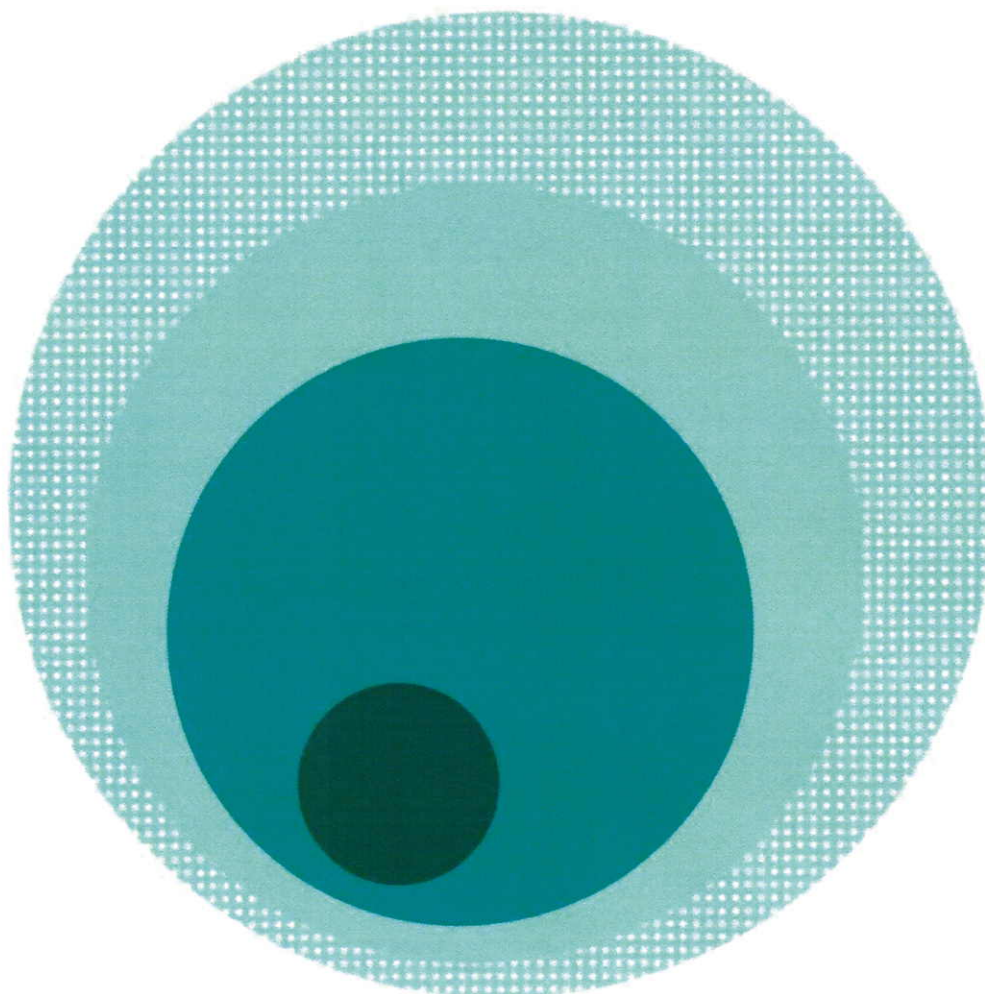


MZN PROPERTY S.A.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2017 R.

27.04.2018 R.



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Spółki

Sprawozdanie z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki MZN Property Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka”), na które składają się: jednostkowe sprawozdanie z zysków i strat, jednostkowe sprawozdanie z innych całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych, jednostkowe sprawozdanie ze zmian strat w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2017 do 31.12.2017, jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2017 oraz informacje dodatkowe do sprawozdania (dalej „sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa, a także statutem Spółki. Zarząd Spółki 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 z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 398, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”, Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej 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 Spółki zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej 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. 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”),
3. Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm. w związku z uchwałą nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu.

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych 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 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. Wystarczająca pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenia. 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, 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 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 Spółkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedności przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej Spółki, ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw Spółki przez Zarząd Spółki - 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 Spółki zgodnie z przepisami ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasadami etyki zawodowej i 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 z dnia 07.08.2017 r. Sprawozdania finansowe Spółki badamy po raz pierwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2017.

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
<i>Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych</i> Zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej na koniec okresu sprawozdawczego Spółka wycenia udziały i akcje w jednostkach zależnych według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości udziałów oparty jest na szeregu założeń i szacunków w zakresie parametrów przyjętych do kalkulacji i opiera się w znacznej mierze na osądzie Zarządu. Ryzyko nierozpoznania straty z tytułu utraty wartości długoterminowych aktywów finansowych może prowadzić do błędnego rozpoznania kosztów finansowych oraz zniekształcić wartość sumy bilansowej. Udziały i akcje w spółkach zależnych wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2017 wyniosły 29 844 TPLN, tj. 84% sumy bilansowej. W bieżącym okresie nie rozpoznano odpisów aktualizujących wartość tych aktywów. Ujawnienie dotyczące długoterminowych aktywów finansowych zostało zamieszczone w nocy 3 załączonego sprawozdania finansowego.	W ramach procedur badania, w szczególności: - poddaliśmy ocenie osąd Spółki w obszarze wystąpienia utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych; - oceniliśmy racjonalność przyjętych przez Spółkę osądów i założeń przy wsparciu specjalistów wewnętrznych w tym: • oceniliśmy przygotowany przez Spółkę model zdyskontowanych przepływów pieniężnych pod kątem jego zgodności z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej, zgodności z powszechnie stosowanymi modelami oraz wewnętrznej spójności stosowanej metodyki; • oceniliśmy racjonalność przyjętych przepływów pieniężnych poprzez porównanie przyjętych założeń do historycznych informacji finansowych; • oceniliśmy racjonalność przyjętych przez Spółkę kluczowych założeń makroekonomicznych oraz stopy dyskonta poprzez porównanie do źródeł zewnętrznych i założeń przyjętych w poprzednich latach obrotowych; • oceniliśmy racjonalność zastosowanego średnioważonego kosztu kapitału (WACC) oraz krańcowej stopy wzrostu i porównaliśmy do danych rynkowych; • skierowaliśmy pytania do pracownika działu finansowego i Zarządu Spółki w zakresie statusu realizacji przyjętych założeń, w tym aktualności kluczowych szacunków, - oceniliśmy poprawność oraz kompletność ujawnień w sprawozdaniu finansowym w zakresie długoterminowych aktywów finansowych, wymaganych przez odpowiednie standardy sprawozdawczości finansowej.

Opinia

Naszym zdaniem załączone roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe:

1. przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31.12.2017 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2017 do 31.12.2017, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
2. zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych;
3. jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa, statutem, w tym również z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 roku, poz 133 z późn. Zm.), zwanym dalej Rozporządzeniem w sprawie informacji bieżących i okresowych.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zarząd Spółki 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 jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce i jej otoczeniu, uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie na czym polega każde istotne zniekształcenie.

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

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej 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, Spółka 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”).

Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

UHY ECA Audyt
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.



Anna Ławniczak
Kluczowy biegły rewident
Nr ewidencyjny 13066
przeprowadzający badanie w imieniu
UHY ECA Audyt
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
Nr 3115

Poznań, 27.04.2018 r.