

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Wikana S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Wikana („Grupa”, „Grupa kapitałowa”), w której jednostką dominującą jest Wikana S.A. („Spółka”, „Jednostka dominująca”) z siedzibą w Lublinie przy ul. Cisowej 11, na które składa się:

- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2017 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2017 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2017 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia oraz informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego 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 ze statutem Jednostki dominującej. Zarząd Jednostki dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395, z późn. zm.).

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy kapitałowej 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 rocznego skonsolidowanego 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, z późn. zm.) („ustawa o biegłych rewidentach”),
- 2) 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 późniejszymi zmianami w związku z uchwałą nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu,
- 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 wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość 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 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 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa lub innych nieprawidłowości 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia rocznego skonsolidowanego 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 dominującą rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy kapitałowej.

Badanie obejmuje także ocenę odpowiedności przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Jednostki dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej Grupy kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw Grupy kapitałowej przez Zarząd Jednostki dominującej 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 jednostek wchodzących w skład Grupy kapitałowej 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 dla jednostek wchodzących w skład Grupy kapitałowej.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki dominującej z dnia 11 sierpnia 2017 roku. Sprawozdania finansowe Jednostki dominującej badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2015 roku, w tym jako jednostki zainteresowania publicznego od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2015 roku; to jest przez 3 kolejne lata, w tym 3 lata jako jednostki zainteresowania publicznego.

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 ryzyka.

Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia	Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko
<i>Wycena zapasów</i>	
W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazano zapasy związane z prowadzoną działalnością deweloperską w wysokości 85.278 tys. zł, na które składają się głównie produkty w toku (rozpoczęte projekty deweloperskie) oraz wyroby gotowe (gotowe inwestycje mieszkaniowe).	Uzyskaliśmy zrozumienie i dokonaliśmy oceny systemu kontroli związanego z realizowanymi projektami deweloperskimi. Uzyskaliśmy zrozumienie strategii biznesowej Grupy.



<p>Saldo tej pozycji jest istotne dla sprawozdania finansowego, a prawidłowość wyceny zapasów jest nieodłącznym ryzykiem branżowym.</p> <p>Zasady ujmowania i wyceny zapasów zostały opisane w nocie 5.5 dodatkowych informacji i objaśnień. Szczegółowe informacje odnośnie zapasów zostały ujawnione przez Grupę w nocie 6.15 informacji dodatkowej <i>Zapasy</i>.</p>	<p>Wykonaliśmy następujące procedury badania:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dokonaliśmy analizy istotnych kosztów ujmowanych w wartości zapasów i zweryfikowaliśmy prawidłowość ich ujęcia oraz zgodność z dokumentami źródłowymi. – Oceniliśmy prawidłowość wybranych metod wyceny zapasów oraz kluczowe założenia przyjęte do wyceny. – Sprawdziliśmy kompletność i prawidłowość ujawnień dotyczących zapasów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
--	--

Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia	Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko
<i>Wycena nieruchomości inwestycyjnych</i>	
<p>W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazano nieruchomości inwestycyjne w wysokości 69.693 tys. zł.</p> <p>Ryzyko istotnego zniekształcenia tej pozycji wynika z jej istotności. Ponadto, jest ona oparta na szacunkach, a Zarząd Jednostki dominującej szacuje wartość nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o wyceny rzeczoznawców majątkowych.</p> <p>Zasady ujmowania i wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały opisane w nocie 5.5 dodatkowych informacji i objaśnień. Szczegółowe informacje odnośnie nieruchomości inwestycyjnych zostały ujawnione przez Grupę w nocie 6.11 informacji dodatkowej <i>Nieruchomości inwestycyjne</i>.</p>	<p>Uzyskaliśmy zrozumienie strategii biznesowej Grupy w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych.</p> <p>Wykonaliśmy następujące procedury badania:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Przeprowadziliśmy analizę wyceny nieruchomości inwestycyjnych na podstawie porównania wartości ujętych przez Grupę z wycenami sporządzonymi przez rzeczoznawców majątkowych. – Oceniliśmy prawidłowość wybranych metod wyceny oraz kluczowe założenia przyjęte do wyceny. – Przeprowadziliśmy analizę planowanych transakcji sprzedaży nieruchomości. – Sprawdziliśmy kompletność i prawidłowość ujawnień dotyczących nieruchomości inwestycyjnych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2017 roku, 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,
- b) jest zgodne co do formy i treści z wymogami 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.) oraz innymi obowiązującymi Grupę kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki dominującej.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy kapitałowej.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Grupie kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

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

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Kierownik Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

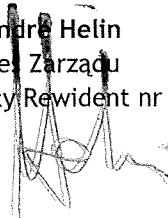
W związku z przeprowadzonym badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było zapoznanie się z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy kapitałowej.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Jednostka dominująca zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, j, k oraz 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 („Rozporządzenie”). Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Krzysztof Maksymik
Biegły Rewident
nr ewid. 11380

dr Andrzej Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004



Działający w imieniu:

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3355

Warszawa, dnia 20 kwietnia 2018 roku