



Grant Thornton

An instinct for growth™

# Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

**Grant Thornton Polska**

Sp. z o.o. sp. k.  
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E  
61-131 Poznań  
Polska

T +48 61 62 51 100  
F +48 61 62 51 101  
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A.

## Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. (Spółka) z siedzibą w Poznaniu, ul. Szarych Szeregów 27, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku, sprawozdanie z wyniku, sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku, informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za roczne sprawozdanie finansowe*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rocznego 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 rocznego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 roku poz. 395, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o rachunkowości) Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

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

Badanie rocznego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 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),

**Audyt – Podatki – Outsourcing – Doradztwo**  
Member of Grant Thornton International Ltd





- Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku z późniejszymi zmianami w związku z uchwałą nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 roku oraz
- rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku 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 roczne sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności co do tego, czy roczne 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 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 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 roczne sprawozdanie finansowe.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w rocznym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia rocznego 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 rocznego 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 odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji rocznego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii. 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 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 rocznego sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 28 czerwca 2017 roku. Sprawozdania finansowe Spółki badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2016 roku, to jest przez 2 kolejne lata obrotowe. Do badania każdego z tych lat obrotowych byliśmy powoływani odrębnie.

## Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisane najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym spowodowanego oszustwem oraz opracowaliśmy stosowną reakcję na te rodzaje ryzyka. 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	Reakcja biegłego rewidenta na zidentyfikowane ryzyko oraz w stosownych przypadkach najważniejsze spostrzeżenia związane z ryzykiem
<p><b>Inwestycje w jednostki zależne: utrata wartości</b></p> <p>Wartość udziałów ujętych w sprawozdaniu finansowym wynosi 25 714 tysięcy złotych.</p> <p>Ryzykiem w tym obszarze jest: utrata wartości udziałów spowodowana sytuacją finansową spółek zależnych.</p> <p>Ujawnienia związane z inwestycjami w jednostki zależne przedstawione zostały w nocie 6.1 sprawozdania finansowego.</p>	<p>Nasze procedury w odniesieniu do opisanej kluczowej sprawy badania obejmowały:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uzyskanie od Zarządu Spółki dokumentacji potwierdzającej przeprowadzenie testu na utratę wartości,</li> <li>• weryfikację zasadności przyjętej metodologii wyceny oraz analizę racjonalności założeń przyjętych w przedstawionym teście na utratę wartości przez porównanie danych źródłowych z przedstawionymi planami finansowymi, danymi makroekonomicznymi,</li> <li>• analizę czy szacunki Zarządu się realizują przez porównanie czy założenia przyjęte w teście utraty wartości w poprzednim roku zostały zrealizowane,</li> <li>• analizę przyczyn dla których zostały utworzone odpisy aktualizujące wartość udziałów.</li> </ul>
<p><b>Pożyczki udzielone jednostkom zależnym i obligacje emitowane przez jednostki zależne: utrata wartości</b></p> <p>Wartość pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i obligacji wyemitowanych przez jednostki zależne ujętych w sprawozdaniu finansowym wynosi łącznie 43 148 tysięcy złotych.</p> <p>Ryzykiem w tym obszarze jest: utrata wartości pożyczek i obligacji spowodowana sytuacją finansową spółek zależnych.</p> <p>Ujawnienia związane z pożyczkami udzielonymi jednostkom zależnym i obligacjami wyemitowanymi przez jednostki zależne przedstawione zostały w notach 6.2 oraz 6.3 sprawozdania finansowego.</p>	<p>Nasze procedury w odniesieniu do opisanej kluczowej sprawy z badania obejmowały:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uzyskanie od Zarządu planów finansowych spółek zależnych oraz omówienie strategii finansowej przyjętej w Grupie Kapitałowej,</li> <li>• analizę sytuacji finansowej i płynnościowej spółek zależnych na podstawie przedstawionych sprawozdań jednostek zależnych,</li> <li>• analizę harmonogramów płatności.</li> </ul>





<p><b>Programy płatności akcjami: wycena i ujęcie</b></p> <p>Wartość wyceny programu motywacyjnego na dzień 31 grudnia 2017 roku ujęta w sprawozdaniu finansowym wynosi 2 186 tysięcy złotych.</p> <p>Ujawnienia związane z programem motywacyjnym zostały przedstawione w nocie 11.4 sprawozdania finansowego.</p>	<p>Nasze procedury w odniesieniu do opisanej kluczowej sprawy z badania obejmowały:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• analizę dokumentacji ustanawiającej program płatności akcjami,</li><li>• analizę prawidłowości zastosowanego przez Spółkę modelu wyceny opcji oraz wprowadzonych do modelu danych źródłowych,</li><li>• potwierdzenie prawidłowości przypisania wyceny do odpowiedniego okresu sprawozdawczego,</li><li>• potwierdzenie prawidłowości przypisania wyceny jako inwestycji w jednostki zależne,</li><li>• potwierdzenie prawidłowości ustalenia wpływu programu płatności akcjami na kalkulację zysku na akcję.</li></ul>
<p><b>Przychody: ujęcie we właściwym okresie sprawozdawczym</b></p> <p>Spółka uzyskuje 77% przychodów z czynszów z tytułu dzierżawy nieruchomości oraz 23% przychodów z tytułu licencji za korzystanie ze znaku towarowego</p> <p>Ujawnienia związane z przychodami zostały przedstawione w nocie 1 sprawozdania finansowego.</p>	<p>Nasze procedury w odniesieniu do opisanej kluczowej sprawy z badania obejmowały:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• uzyskanie zrozumienia co do tego, w którym momencie przychód jest należny,</li><li>• przegląd przychodów ujmowanych w poszczególnych miesiącach,</li><li>• sprawdzenie kalkulacji opłaty licencyjnej.</li></ul>

## Opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 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,
- zostało sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych prawidłowo zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz postanowieniami statutu Spółki.

## Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

### Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia o rocznym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności, za wyjątkiem treści rozdziału „Oświadczenie o danych niefinansowych”,



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 Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia, a także wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, to jest zgodnie z postanowieniami art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia 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 późniejszymi zmianami) (Rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych) i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

### *Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego*

Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem rocznego 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 w sprawie informacji bieżących i okresowych. Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

### *Informacja o sporządzeniu oświadczenia na temat informacji niefinansowych*

Zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach informujemy, że Spółka sporządziła oświadczenie na temat informacji niefinansowych, o którym mowa w art. 49b ust. 1 Ustawy o rachunkowości jako wyodrębnioną część sprawozdania z działalności.

Nie wykonaliśmy żadnych prac atestacyjnych dotyczących oświadczenia na temat informacji niefinansowych i nie wyrażamy jakiegokolwiek zapewnienia na jego temat.

Jan Letkiewicz

Biegły Rewident nr 9530

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu  
Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,  
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055



**Grant Thornton**

An instinct for growth™

Poznań, 25 kwietnia 2018 roku.