



Edward Ostrowski Biegły Rewident
Nr 9 na liście KRBR, 03-289 Warszawa,
ul. Nurmiego 27, tel. 602-694-604
www.eobr.pl e-mail: biuro@eobr.pl

**Sprawozdanie niezależnego biegłego
rewidenta z badania rocznego sprawozdania
finansowego spółki Łopuszańska
Nieruchomości Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie za rok obrotowy
od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r.**

Warszawa, 20 maja 2020 roku

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy spółki Łopuszańska Nieruchomości Spółka Akcyjna w Warszawie

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia o sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziłem badanie załączonego sprawozdania finansowego spółki **Łopuszańska Nieruchomości Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, ul. Łopuszańska 36 (02-220 Warszawa), na które składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku o sumie bilansowej20 879 207,29 zł
- rachunek zysków i strat za rok 2019 wykazujący zysk w kwocie443 524,35 zł
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok 2019;
- rachunek przepływów pieniężnych za rok 2019;
- dodatkowe informacje i objaśnienia („*sprawozdanie finansowe*”).

Sprawozdanie to zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego opatrzonego podpisami elektronicznymi Prezesa Zarządu Spółki i Głównej Księgowej Spółki w dniu 29 marca 2020 roku.

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku poz. 351, z późniejszymi zmianami, ostatnia zmiana w Dz. U. z 2020 roku poz. 568) zwaną dalej „ustawą o rachunkowości”.

Moim zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe spółki **Łopuszańska Nieruchomości Spółka Akcyjna**:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z ustawą o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne we wszystkich istotnych aspektach co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Moje badanie przeprowadziłem zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 roku w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów (z późniejszymi zmianami) („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa

o biegłych rewidentach” – tekst jednolity w Dz. U. z 2019 roku poz. 1421, z późniejszymi zmianami, ostatnia zmiana w Dz.U. z 2020 r. poz. 568).

Moja odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji mojego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jestem niezależny od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 roku w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniłem moje inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Wyrażam przekonanie, że uzyskane przeze mnie dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przeze mnie opinii z badania.

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi – zdarzenie po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Zwracam uwagę na zdarzenie po zakończeniu okresu sprawozdawczego, tj. fakt, że w wyniku wprowadzenia w Polsce w marcu 2020 roku stanu zagrożenia epidemicznego trudno jest w chwili obecnej ocenić konsekwencje tego zdarzenia dla badanej Spółki w 2020 roku w zakresie jej przychodów i kosztów.

Moja opinia nie zawiera zastrzeżenia odnośnie tej sprawy

Kluczowe sprawy (kwestie) badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według mojego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Są one wyznaczane spośród:

- a) obszarów, dla których oszacowałem ryzyko istotnego zniekształcenia jako wysokie,
- b) znaczących ryzyk istotnego zniekształcenia,
- c) moich znaczących osądów odnoszących się do obszarów sprawozdania finansowego wymagających osądu Zarządu Spółki,
- d) zdarzeń oraz transakcji, które miały znaczący wpływ na moje badanie.

Nie zidentyfikowałem kluczowych spraw badania.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd spółki **Łopuszańska Nieruchomości Spółka Akcyjna** jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie

sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Celem badania jest uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego moją opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB 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 sprawozdania finansowego. Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosuję zawodowy osąd i zachowuję zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikuję i oceniam ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektuję i przeprowadzam procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskuję dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowiły podstawę dla mojej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskuję zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniam odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągam wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady

kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzę do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest ode mnie zwrócenie uwagi w moim sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikuję moją opinię. Moje wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia mojego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniam ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.
- komunikuję Radzie Nadzorczej informacje związane z badaniem, w szczególności o planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikowałem podczas badania.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości. Kluczowe sprawy badania opisuję w moim sprawozdaniu z badania w sekcji „*Kluczowe sprawy (kwestie) badania*”, za wyjątkiem spraw, co do których przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy w wyjątkowych okolicznościach ustalę, że kwestia nie powinna być przedstawiona w moim sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego. Zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach jestem także zobowiązany zawrzeć w sprawozdaniu z badania opinię o tym, czy sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa statutu oraz opinię, czy zostało ono sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Opinię w tym zakresie sformułowałem w oparciu o prace wykonane w trakcie badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności spółki **Łopuszańska Nieruchomości Spółka Akcyjna** za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd spółki **Łopuszańska Nieruchomości Spółka Akcyjna** jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa. Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za zapewnienie, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jestem zobowiązany sformułować opinię, czy sprawozdanie z działalności uwzględnia przepisy ustawy o rachunkowości, a także czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Dodatkowo jestem zobowiązany sformułować oświadczenie, czy w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdziłem w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia, a w przypadku ich stwierdzenia wskazać na czym one polegają.

Zapoznałem się ze sprawozdaniem z działalności. Przeanalizowałem, czy zawiera ono informacje wymagane powyższymi przepisami prawa oraz sprawdziłem, czy informacje w nim zawarte są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Czytając sprawozdanie z działalności rozważyłem, w oparciu o moją wiedzę o Spółce i jej otoczeniu, czy nie zawiera ono istotnych zniekształceń.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, moim zdaniem, Sprawozdanie z działalności spółki **Łopuszańska Nieruchomości Spółka Akcyjna** zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości i jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas mojego badania oświadczam, że nie stwierdziłem w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Inne informacje

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w postaci elektronicznej, w strukturach logicznych i formacie udostępnianych w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych. Prawidłowe i pełne odczytanie danych i informacji zawartych w tym sprawozdaniu finansowym, wymaga użycia odpowiedniego narzędzia informatycznego, które odczytuje te dane i informacje w oparciu o odpowiednie schematy i definicje określone w tym Biuletynie.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Edward Ostrowski, działający w imieniu firmy audytorskiej „Edward Ostrowski Biegły Rewident” z siedzibą w Warszawie, ul. Nurmięgo 27 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 9, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

podpis kluczowego biegłego rewidenta
(Edward Ostrowski, nr 2926 w rejestrze biegłych)

Warszawa, 20 maja 2020 roku