



Edward Ostrowski Biegły Rewident
Nr 9 na liście firm audytorskich prowadzonej przez
Polską Agencję Nadzoru Audytowego (PANA),
03-289 Warszawa, ul. Paavo Nurmięgo 27
tel. 602694604, 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 2020**

Warszawa, 21 kwietnia 2021 roku

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

**dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy spółki Łopuszańska Nieruchomości
Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziłem badanie załączonego sprawozdania finansowego spółki **Łopuszańska Nieruchomości Spółka Akcyjna** (w skrócie: **Łopuszańska Nieruchomości SA**) z siedzibą w Warszawie, ul. Łopuszańska 36 (02-220 Warszawa) za rok obrotowy 2020, na które składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 roku o sumie bilansowej 20 715 313,24 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku wykazujący zysk netto w kwocie..... 255 999,40 zł
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku;
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku;
- dodatkowe informacje i objaśnienia („*sprawozdanie finansowe*”).

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

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – tekst jednolity w Dz. U. z 2021 roku poz. 217) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne 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: Dz. U. z 2020 roku poz. 1415).

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 Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniłem moje inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach. Uważam, że dowody badania, które uzyskałem są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla mojej opinii.

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi

Zwracam uwagę na fakt, że w marcu 2020 roku wprowadzono w Polsce stan zagrożenia epidemicznego, który trwa nadal. Trudno jest więc obecnie ocenić konsekwencje tego zdarzenia dla badanej Jednostki w następnym roku obrotowym w zakresie jej przychodów i kosztów. Moja opinia nie jest zmodyfikowana w odniesieniu do tej sprawy.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd spółki Łopuszańska Nieruchomości SA 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 Spółki 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 Spółki albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Moim celem 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 pewnością 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 ryzyko 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 stosownej 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.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności spółki **Łopuszańska Nieruchomości SA** za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Moja opinia z badania sprawozdania finansowego spółki **Łopuszańska Nieruchomości SA** nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego moim obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub moją wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzę istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jestem zobowiązany poinformować o tym w moim sprawozdaniu z badania. Moim obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, moim zdaniem, Sprawozdanie z działalności spółki **Łopuszańska Nieruchomości SA** 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. Paavo Nurmiiego 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, 21 kwietnia 2021 roku

**Edward Sylwester
Ostrowski**

Elektronicznie podpisany przez
Edward Sylwester Ostrowski
Data: 2021.04.21 10:57:22
+02'00'