

Sprawozdanie niezależnego biegłego
rewidenta z badania sprawozdania
finansowego sporządzonego za 2017 rok

ED Invest
Spółka Akcyjna



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 ED Invest S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego ED Invest S.A. (Spółka) z siedzibą w Warszawie, przy ul. gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego 35 lok. 218, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, rachunek 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.

Audyty – Podatki – Outsourcing – Doradztwo
Member of Grant Thornton International Ltd



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),
- 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 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 19 kwietnia 2017 roku. Sprawozdania finansowe Spółki badane jest przez Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. k. po raz pierwszy za rok 2017.

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>Ryzyko omięcia kontroli wewnętrznej przez kierownictwo.</p>	<p>W ramach badania przeprowadziliśmy następujące procedury w zakresie szacunków Zarządu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ocena polityki rachunkowości w zakresie kalkulacji odpisów aktualizujących; • weryfikacja odpisów aktualizujących należności, oraz zapasy, • weryfikacja poprawności kalkulacji podatku odroczonego i ocena odzyskiwalności aktywa z tytułu podatku odroczonego; • ocena stopnia zaawansowania prac w ramach realizowanych kontraktów długoterminowych; • testy na potwierdzenie kompletności i poprawności ujęcia pozostałych rezerw tworzonych przez Spółkę. <p>W wyniku przeprowadzonych procedur nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości.</p>
<p>Ryzyko niewłaściwego rozpoznania przychodów w odpowiednim okresie sprawozdawczym.</p> <p>Przychody Spółki w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku wynosiły 48 599 tys. złotych, z czego 46 242 tys. złotych dotyczy przychodów z wyceny długoterminowych kontraktów o roboty budowlane. Spółka ujmuje przychody z realizacji kontraktów długoterminowych zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 11 „Umowy o usługę budowlaną” („MSR 11”).</p> <p>W przypadku rozliczenia tego typu umów Spółka szacuje globalne budżety przychodów i kosztów tych kontraktów a następnie przy zastosowaniu metody stopnia zaawansowania prac dokonuje rozliczenia kontraktów na dzień bilansowy. Do momentu uzyskania pozwolenia na budowę, stopień zaawansowania prac mierzony jest poprzez analizę rzeczywiście wykonanych prac. W dalszych etapach projektu, po uzyskaniu pozwolenia na budowę, Spółka stosuje metodę kosztową dla wyznaczenia stopnia zaawansowania prac, tj.</p>	<p>W ramach badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy ocenę prawidłowości zastosowanej polityki rachunkowości w zakresie rozpoznawania przychodów ze sprzedaży zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.</p> <p>Procedury audytowe przeprowadzone w tym obszarze obejmowały między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • przegląd polityki rachunkowości w części dotyczącej rozpoznawania przychodów i związanych z nimi szacunków; • dla przychodów ze sprzedaży rozpoznawanych w czasie wykonaliśmy szczegółowe testy wiarygodności budżetów kontraktów, które są podstawą do wyceny przychodów i kosztów, w tym przeprowadziliśmy weryfikację zgodności przychodów planowanych z podpisanymi kontraktami oraz zweryfikowaliśmy czy są przeprowadzane okresowe aktualizacje budżetów kosztowych; • omówiliśmy z Zarządem podejście do szacunków w zakresie ustalania stopnia



<p>udział kosztów poniesionych w kosztów planowanych.</p> <p>Tego typu szacunki stanowią istotny element oceny Zarządu i zawierają ryzyko błędnego zdefiniowania zakresu lub wyceny kosztów do poniesienia, co może determinować błąd w prawidłowym rozpoznaniu przychodów.</p> <p>Polityka rachunkowości dotycząca metody ujmowania przychodów została opisana w sprawozdaniu finansowym w nocie 2.8.</p>	<p>zaawansowania prac dla kontraktów, które są na etapie pozyskiwania pozwolenia na budowę;</p> <ul style="list-style-type: none">• przeprowadziliśmy identyfikację projektów wstrzymanych oraz oceniliśmy prawidłowość ich wyceny;• przeanalizowaliśmy i udokumentowaliśmy działanie procesów dotyczących rozliczenia kontraktów długoterminowych w Spółce. <p>Przeprowadzone przez nas procedury nie wykazały istotnych nieprawidłowości</p>
<p>Ryzyko utraty wartości należności z tyt. dostaw i usług</p> <p>W sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2017 roku, Spółka zaprezentowała należności krótkoterminowe z tyt. dostaw i usług dotyczące projektu Wilga VII zad. 8 w kwocie brutto 7 290 tys. złotych oraz ISKRA VI etap 1 w kwocie brutto 2 991 tys. złotych.</p> <p>Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności wartości należności handlowych w oparciu o ceny możliwe do uzyskania ze sprzedaży mieszkań w tych inwestycjach.</p> <p>Obszar szacunku oraz istotnej oceny Zarządu w odniesieniu do zastosowanej metody oceny odzyskiwalności należności dotyczy w szczególności przyjętego poziomu możliwej do uzyskania ceny ze sprzedaży metra kwadratowego mieszkania.</p>	<p>Przeprowadziliśmy procedury audytowe polegające na przeglądzie założonych cen sprzedaży za m2 w odniesieniu do aktualnych danych rynkowych jak i również danych historycznych w zakresie realizacji ceny sprzedaży z danej inwestycji.</p> <p>W wyniku przeprowadzonych procedur nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości.</p>

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 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.

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

Poznań, 20 marca 2018 roku.