

Sprawozdanie biegłego rewidenta

jakość

transparentność

kompetencje

etyka



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A.
za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Walnego Zgromadzenia Vantage Development S.A.

Sprawozdanie biegłego rewidenta o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Wstęp

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A., zwanej dalej Grupą, w której jednostką dominującą jest Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Dąbrowskiego 44, zwana dalej Jednostką Dominującą, za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe zawierające znaczące zasady (polityki) rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej MSSF UE.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które prezentuje jasny i rzetelny obraz zgodnie z MSSF UE, jego zgodność z obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem Jednostki Dominującej. Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wolnego od istotnych zniekształceń powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (Dz. U. z 2017 r. poz. 2342 z późniejszymi zmianami), Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów (uchwała nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089), zwanej dalej ustawą o biegłych rewidentach oraz 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), zwanego dalej Rozporządzeniem 537/2014. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane 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 błędów i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa lub innych nieprawidłowości jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędów, 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 polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania dotyczących kwot i ujawnień zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Dokonując oceny tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną w zakresie dotyczącym sporządzania oraz rzetelnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaprojektowania stosownych w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Jednostki Dominującej wartości szacunkowych oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw 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.

Zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach jesteśmy także zobowiązani zawrzeć w sprawozdaniu z badania opinię o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy

i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki Dominującej. Opinię w tym zakresie sformułowaliśmy w oparciu o prace wykonane w trakcie badania.

Znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia

Znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia to zidentyfikowane przez nas ryzyka istotnego zniekształcenia, które według naszego osądu wymagają szczególnego rozważenia podczas badania.

Ryzyka te zostały przez nas zaadresowane w kontekście badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu o nim opinii i nie wydajemy osobnej opinii na temat kwestii zidentyfikowanych jako znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia.

Znaczące ryzyko	Reakcja na ryzyko
Nieruchomości inwestycyjne – ryzyko prawidłowej wyceny	
<p>Na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wynosiła łącznie 326.410 tys. zł, a z tego:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nieruchomości inwestycyjne pracujące 249.594 tys. zł, • nieruchomości inwestycyjne niepracujące 76.816 tys. zł <p>Po początkowym ujęciu wartości nieruchomości inwestycyjnych, zgodnie z MSR 40 <i>Nieruchomości inwestycyjne</i>, wyceniane są w wartości godziwej. Oszacowanie wartości godziwej wymaga dokonania wielu osądów i szacunków oraz przyjęcia założeń dotyczących m.in.: stopy dyskonta, docelowego poziomu wynajęcia, a także kosztu wykończenia powierzchni niewynajętej.</p> <p>Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących była dokonana przez Zarząd Jednostki Dominującej, a wycena wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących została wykonana przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych.</p> <p>W nocie nr 4 zostały opisane kluczowe osady, szacunki, założenia i modele wyceny przyjęte do oszacowania wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych a także wrażliwość na zmianę założeń.</p>	<p>Biegły rewident przeprowadził rozmowę z Zarządem Jednostki Dominującej na temat modeli oszacowania wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.</p> <p>Otrzymaliśmy raporty z wyceny nieruchomości oraz szczegółowe wyliczenia.</p> <p>Analizując otrzymane raporty biegły rewident zwrócił szczególną uwagę, czy przyjęte przez Zarząd Jednostki Dominującej założenia w modelu wyceny są racjonalne i oparte na danych historycznych.</p> <p>Przeprowadziliśmy także analizy czy wystąpiły zmiany założeń, osądów w modelach wyceny w stosunku do roku ubiegłego oraz uzyskaliśmy wyjaśnienia Zarządu dotyczące stwierdzonych odchyśleń.</p> <p>Biegły rewident sprawdził także adekwatność ujawnień dotyczących zasad wyceny nieruchomości inwestycyjnych w informacji dodatkowej.</p> <p>W wyniku przeprowadzonych procedur nie stwierdziliśmy konieczności wprowadzenia korekt w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.</p>

Znaczące ryzyko	Reakcja na ryzyka
Prawidłowość metody konsolidacji podmiotów nabytych na podstawie umowy inwestycyjnej	

W dniu 15 grudnia 2017 roku Vantage Development S.A. zawarł z Rank Progress S.A. umowę inwestycyjną, której celem było powiększenie banku ziemi pod realizację nowego, wieloetapowego projektu mieszkaniowego.

W ramach umowy inwestycyjnej strony zobligowały się do współdziałania w realizacji projektu inwestycyjnego z zachowaniem prawa obu stron do udziału w procesach decyzyjnych dotyczących realizowanych projektów. Zapisy tej umowy w sposób szczegółowy określają obowiązki stron a także obszary, w których wymagana jest jednomyślna uchwała Wspólników Spółek powstałych na podstawie Umowy inwestycyjnej.

Zarząd Jednostki Dominującej po analizie zapisów umowy inwestycyjnej i paragrafów MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdanie finansowe* ocenił, że istnieją wystarczające przesłanki potwierdzające, że Vantage Development S.A. sprawuje kontrolę a także będzie sprawował kontrolę nad kolejnymi spółkami celowymi powołanymi dla realizacji poszczególnych etapów projektu.

Na podstawie wyższej wymienionej oceny, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2017 r. ujęto metodą pełną Winhall Investments sp. z o.o. od dnia nabycia tj. od 14 grudnia 2017 roku, czyli dnia rozpoczęcia kontroli.

Uzyskaliśmy umowę inwestycyjną, dokonaliśmy i zapoznaliśmy się z jej warunkami celem zrozumienia charakteru transakcji i jej kluczowych założeń.

Uzyskaliśmy dodatkowe wyjaśnienia Zarządu Jednostki Dominującej w zakresie modelu biznesowego transakcji.

Uzyskaliśmy również porozumienie, zawarte między Rank Progress S.A. a Vantage Development S.A. w dniu 08 marca 2018 r., doprecyzowujące iż zasada jednomyślności i współdziałania Inwestorów mają charakter ochronny i służą wyłącznie pełnej ochronie interesów Rank Progress, a celem umowy inwestycyjnej nie było i nie jest współkontrola w rozumieniu MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*.

Biegły rewident zwrócił szczególną uwagę na poprawność ujawnień w informacji dodatkowej dotyczących umowy inwestycyjnej i objęcia kontrolą Winhall Investments sp. z o.o.

W wyniku przeprowadzonych procedur nie stwierdziliśmy konieczności wprowadzenia korekt w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Znaczące ryzyko	Reakcja na ryzyka
Przychody ze sprzedaży lokali- ryzyko prawidłowości momentu ujęcia i kompletność	

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych za rok 2017 zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z

Uzyskaliśmy zrozumienie procesu kontroli wewnętrznej funkcjonującej w jednostce dominującej, która obsługuje procesy operacyjne

całkowitych dochodów wynoszą 269.661 tys. zł i stanowią 92 % przychodów ze sprzedaży Grupy.

Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy Kapitałowej przychód ze sprzedaży wybudowanych lokali rozpoznaje się w momencie przeniesienia większości ryzyk i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości, co następuje z momentu łącznego spełnienia niżej wymienionych warunków:

- uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu,
- uzyskania wpłat od klienta w wysokości co najmniej 80% wartości sprzedanego lokalu,
- przekazania lokalu do użytkowania nabywcy (podpisanie protokołu przekazania przez kupującego).

w spółkach zależnych na podstawie umów o zarządzanie, w tym proces sprzedaży lokali.

Uzyskaliśmy szczegółowe wyjaśnienia od pracowników jednostki dominującej odpowiedzialnych za proces sprzedaży.

Zapoznaliśmy się z wynikami przeprowadzonej kontroli wewnętrznej dotyczącej przestrzegania uchwał w zakresie cenników sprzedaży lokali, kontroli w zakresie stosowanych upustów i bonusów oraz robót dodatkowych.

Po przeprowadzeniu testów kontroli oceniliśmy, że zaprojektowane i wdrożone kontrole wewnętrzne dotyczące rozpoznawania momentu przychodów i ich ujęcia w księgach rachunkowych są wystarczające w celu zmniejszenia ryzyka błędnego rozpoznania przychodów w tym ujęcia przychodów do właściwego okresu sprawozdawczego.

Biegły rewident przeprowadził także procedury wiarygodności w obszarze przychodów polegające na analizie marż realizowanych na poszczególnych projektach a także dokonał uzgodnienia z księgami raportów z systemu obsługującego obieg dokumentów związanych ze sprzedażą lokali.

W wyniku przeprowadzonych procedur nie stwierdziliśmy konieczności wprowadzenia korekt do pozycji.

Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A.:

- przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku, wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia zgodnie z MSSF UE i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z rozporządzeniem 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 późniejszymi zmianami), zwanym dalej rozporządzeniem o informacjach bieżących i okresowych, oraz MSSF UE, a także z wpływającymi na jego treść postanowieniami statutu Jednostki Dominującej.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Inne informacje zamieszczone w skonsolidowanym raporcie rocznym

Inne informacje obejmują informacje finansowe i niefinansowe inne niż skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z badania. Nasza opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje tych innych informacji oraz, o ile nie zostało to jednoznacznie wskazane w *Sprawozdaniu na temat innych wymogów prawa i regulacji*, nie wyrażamy żadnej formy zapewnienia o tych innych informacjach. Ponadto zakres naszych prac oraz charakter naszego zapewnienia są wyłącznie takie jak opisujemy.

Sprawozdanie z działalności

Skonsolidowany raport roczny zawiera sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Vantage Development za okres 01.01.2017 – 31.12.2017 sporządzone w formie jednego dokumentu, zwanego dalej sprawozdaniem z działalności. Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za jego sporządzenie oraz złożenie w tym sprawozdaniu oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego. Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są odpowiedzialni za zapewnienie, aby sprawozdanie z działalności Grupy było zgodne z wymogami rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych oraz ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach i rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy sprawozdanie z działalności Grupy uwzględnia przepisy tego rozporządzenia oraz ustawy o rachunkowości, a także czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Dodatkowo jesteśmy zobowiązani sformułować oświadczenie, czy w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy istotne zniekształcenia, a w przypadku ich stwierdzenia wskazać na czym one polegają.

Jednocześnie jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiące wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy, zawiera określone informacje wskazane w rozporządzeniu o informacjach bieżących i okresowych, a odnośnie do niektórych informacji wskazanych w tym rozporządzeniu, czy informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami prawa oraz z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności, w tym z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego. Przeanalizowaliśmy, czy zawiera ono informacje wymagane powyższymi przepisami prawa oraz sprawdziliśmy, czy informacje w nim zawarte są zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Odnośnie do niektórych informacji zawartych w oświadczeniu o ładzie korporacyjnym przeanalizowaliśmy, czy są one zgodne z przepisami prawa. Czytając sprawozdanie z działalności Grupy rozważyliśmy, w oparciu o naszą wiedzę o Grupie i jej otoczeniu, czy nie zawiera ono istotnych zniekształceń.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, załączone sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Vantage Development za okres 01.01.2017 – 31.12.2017 uwzględnia przepisy rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych i informacje, o których mowa w art. 49 i 55 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz informacje prezentowane w tym sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

W świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego zawiera informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, j, k rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych,
- informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz i tego rozporządzenia zawarte w tym oświadczeniu są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Informacje i stwierdzenia wymagane przez Rozporządzenie 537/2014

Niezależność

W trakcie przeprowadzania badania PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. pozostawała niezależna, w rozumieniu ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasad etyki zawodowej przyjętych uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów, od jednostek wchodzących w skład Grupy.

Usługi niebędące badaniem ustawowym

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014 w okresach w nim wskazanych.

Powołanie firmy audytorskiej oraz całkowity nieprzerwany okres trwania zlecenia

Zostaliśmy wybrani do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy uchwałą nr 10/2017 Rady Nadzorczej z dnia 19 maja 2017 r. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy, w okresie gdy Jednostka Dominująca jest jednostką zainteresowania publicznego, badamy nieprzerwanie, przez kolejnych 6 lat.

Spójność opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ze sprawozdaniem dodatkowym dla komitetu audytu

Nasza opinia o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, o którym mowa w Rozporządzeniu 537/2014.

Jolanta Sękowska
Biegły rewident nr 12749

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
firmy audytorskiej nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B
02-695 Warszawa

Wrocław, 21 marca 2018 roku