



Firma Audytorska
“INTERFIN” Sp. z o.o.

ul. Radzikowskiego 27/03, 31-315 Kraków
tel. (012) 422-49-86, tel. 601 414-229

*Wysokość kapitału zakładowego: 209.000,00 PLN opłacony w całości
NIP: 676-007-69-92
Nr KRS - 145852 Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie
XI Wydział Gospodarczy KRS
Główni udziałowcy: Bilans-Serwis Sp. z o.o. oraz biegli rewidenci*

www.interfin.pl

e-mail : interfin@interfin.pl

SPRAWOZDANIE Z BADANIA
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za 2019 rok

Korporacji Gospodarczej Efekt S.A.
ul. Opolska 12, 31-323 Kraków

Kraków 2020 rok

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

**Dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej podmiotu
KORPORACJA GOSPODARCZA „EFEKT” SA**

ul. Opolska 12
31-323 Kraków

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest KORPORACJA GOSPODARCZA „EFEKT” SA z siedzibą ul. Opolska 12, 31-323 Kraków, na które składają się:

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2019 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **138 555 tys. zł**
- Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów wykazujący zysk **27 073 tys. zł**
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku wykazujący zwiększenie kapitału własnego
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku
- dodatkowe informacje i objaśnienia
(„*skonsolidowane sprawozdanie finansowe*”).

Odpowiedzialność kierownika jednostki dominującej i osób sprawujących nadzór za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Kierownik jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r., poz. 395) („*ustawa o rachunkowości*”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także statutem jednostki dominującej. Kierownik jednostki dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, kierownik jednostki dominującej oraz członkowie rady nadzorczej (lub innego organu nadzorującego) jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało

wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego grupy kapitałowej zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089) („ustawa o biegłych rewidentach”),
- 2) Krajowych Standardów Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 r.,
- 3) 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) („Rozporządzenie 537/2014”)

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie racjonalnej pewności co do tego czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Racjonalna 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmyślenie, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na sprawozdanie finansowe.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego 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 jednostkę dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedności przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności grupy kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw grupy kapitałowej przez kierownika 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. 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 jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej 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, dla jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej nr z dnia 23.05.2018r. Skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej badamy od roku obrotowego zakończonego dnia 31.12.2018 roku; to jest przez 2 kolejne lata.

Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisane najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym spowodowanego oszustwem oraz opracowaliśmy stosowne procedury badania dotyczące tych rodzajów ryzyk. 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

Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia	Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko oraz najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka
--	--



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy trwający od 01.01.2019 do 31.12.2019 było drugim sprawozdaniem Grupy Kapitałowej będącym przedmiotem naszego badania.

Mając na uwadze rozmiar i zakres działalności Grupy Kapitałowej zapoznaliśmy się ze strukturą organizacyjną, jej zmianami oraz jej wpływem na występujące w badanej Grupie Kapitałowej procesy.

W trakcie badania przeprowadziliśmy szereg procedur służących pogłębieniu wiedzy o profilu działalności Grupy Kapitałowej, specyficznych ryzykach związanych z prowadzoną przez badaną Jednostkę działalnością gospodarczą, mechanizmami kontrolnymi funkcjonującymi w Grupie Kapitałowej oraz politykach i regulaminach mających wpływ na sprawozdawczość finansową badanej Grupy Kapitałowej.

Zastosowane procedury pozwoliły nam ocenić ryzyko badania, ryzyko istotnego zniekształcenia, w tym nieodłączne ryzyko badania i ryzyko kontroli, określić poziomy istotności oraz zakres procedur badania.

W ramach drugorocznego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nasze dodatkowe procedury obejmowały określenie, czy stany początkowe zawierały istotne zniekształcenia mające wpływ na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

W roku badanym nastąpiły zmiany zarówno w strukturze organizacyjnej badanej Grupy Kapitałowej, jak i w sposobie i miejscu prowadzenia ksiąg rachunkowych. W roku badanym nastąpiła zmiana Zarządu Spółki dominującej oraz osób prowadzących księgi rachunkowe.

1. Przeprowadzenie spotkania z kluczowym personelem odpowiedzialnym za sprawozdawczość finansową Spółki dominującej i grupy kapitałowej w zakresie funkcjonowania badanej Grupy Kapitałowej, jej kontroli wewnętrznej, schematu organizacyjnego badanego podmiotu.
2. Zapoznanie się z funkcjonującymi po zmianach w badanej Grupie Kapitałowej mechanizmami kontrolnymi.
3. Zrozumienie polityki rachunkowości Spółki oraz istotnych wartości ujętych w sprawozdaniach finansowych opartych na profesjonalnym osądzie i szacunkach, ustalenie czy stany początkowe odzwierciedlają zastosowanie odpowiednich zasad (polityki) rachunkowości.
4. Ustalenie czy stany końcowe z poprzedniego okresu sprawozdawczego zostały prawidłowo przeniesione do ksiąg rachunkowych bieżącego okresu sprawozdawczego – kluczowy biegły rewident nie stwierdził nieprawidłowości.
5. Weryfikacja zawartych przez badaną jednostkę umów dotyczących m.in. podnajmu powierzchni.

<p>Inwestycje długoterminowe – utrata wartości inwestycji</p> <p>Grupa Kapitałowa wykazała w sprawozdaniu finansowym inwestycje długoterminowe (nieruchomości inwestycyjne, udzielone pożyczki, pozostałe inwestycje długoterminowe (udziały i akcje, inne inwestycje długoterminowe) o wartości 108 244 tys. zł, przy czym wartość nieruchomości ustalana jest na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez biegłych rzeczoznawców.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały między innymi</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ocenę osądów Grupy Kapitałowej w obszarze wystąpienia przesłanek utraty wartości inwestycji 2. Zweryfikowanie warunków udzielania pożyczek podmiotom na podstawie posiadanych umów 3. Weryfikację informacji o posiadanych nieruchomościach z wypisem z ksiąg wieczystych 4. Ocenę niezależności biegłych rzeczoznawców oraz parametrów przyjętych do wyceny nieruchomości
--	--

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Uzupełniające objaśnienie

W związku z pandemią koronawirusa i możliwymi negatywnymi skutkami wynikającymi z wpływu pandemii na gospodarkę krajową i światową, Jednostka Dominująca ujawniła informacje na ten temat w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności grupy kapitałowej.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności grupy kapitałowej zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny kierownik jednostki dominującej. Ponadto kierownik jednostki dominującej oraz członkowie rady nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z

działalności grupy kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o grupie kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o grupie kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej istotnych zniekształceń.

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Kierownik jednostki dominującej oraz członkowie rady nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego 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 grupy kapitałowej, 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego jednostka dominująca zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz lit. l Rozporządzenia 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 późn. zm) („Rozporządzenie” [lub – jeśli dotyczy - regulaminu, o którym mowa w art. 61 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1639 oraz z 2017 r. poz. 452, 724, 791 i 1089) („Regulamin”)]. Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia [lub Regulaminu] zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu

finansowym.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Dorota Żoła nr ewidencyjny 12 648, działająca w imieniu Firmy Audytorskiej INTERFIN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, ul. Radzikowskiego 27/03 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 529.

Kluczowy biegły rewident

Dorota Żoła

nr w rejestrze 12 648

Kraków, dnia 30.06.2020r.

