

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku Echo Investment S.A. („Spółka”) z siedzibą w Kielcach, Al. Solidarności 36, obejmującego sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z przepływów pieniężnych, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku, noty objaśniające oraz informacje o sprawozdaniu finansowym („załączone sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność Zarządu Spółki oraz członków Rady Nadzorczej Spółki za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, 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 sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”), Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy załączone sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki 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.



Badanie załączonego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („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 późn. zm.,
- 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 („rozporządzenie 537/2014”).

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

Celem badania jest uzyskanie racjonalnej pewności co do tego, czy sprawozdanie finansowe jako całość zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz czy nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, a także 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 sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek oszustwa jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ oszustwo 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 sprawozdanie finansowe.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia 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 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 sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw Spółki przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rewizji Finansowej 320 pkt. 5 koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu biegłego rewidenta z badania, w tym stwierdzenia dotyczące innych wymogów prawa i regulacji, wyrażane są

z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

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 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 sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 15 lipca 2016 roku. Sprawozdania finansowe Spółki badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2015 roku; to jest przez okres 3 kolejnych lat.

Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka

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

Zagadnienia te zostały uwzględnione w kontekście naszego badania załączonego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu opinii o tym sprawozdaniu finansowym. W związku z powyższym nie wydajemy odrębnej opinii na ich temat.

<i>opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia (kluczowe sprawy badania)</i>	<i>procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko</i>
<p><u>1. Wycena zapasów</u></p> <p>Na zapasy składają się projekty wielorodzinnych budynków mieszkalnych na etapie procesu inwestycyjnego, projektów w budowie lub już zakończonych. Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Koszt wytworzenia</p>	<p>W ramach badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu wyceny zapasów w stosunku do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto oraz oceniliśmy sposób zaprojektowania kontroli dla tego procesu.</p>

<p>zapasów obejmuje, między innymi, koszt nabycia gruntów, koszty budowy, koszty planowania i koszty projektowe, opłaty za wieczyste użytkowanie, podatki od nieruchomości, koszty finansowania zewnętrznego ponoszone w okresie budowy oraz inne koszty bezpośrednio powiązane z projektem.</p> <p>Spółka wewnętrznie szacuje ceny sprzedaży netto zapasów oraz odpis aktualizujący, jeżeli cena sprzedaży netto jest niższa niż koszt wytworzenia. Obliczenie ceny sprzedaży netto zapasów jest uzależnione od dokonania licznych szacunków, między innymi takich jak, przewidywana cena sprzedaży za metr kwadratowy, szacowane koszty budowy oraz prognozowany termin sprzedaży poszczególnych mieszkań. Przy szacowaniu ceny sprzedaży netto zapasów, Zarząd Spółki uwzględnia informacje z umów przedwstępnych oraz końcowych z klientami, prognozowane ceny sprzedaży oraz aktualne trendy rynkowe. Zarząd Spółki ocenia potencjalne odpisy aktualizujące oddzielnie dla każdego projektu.</p> <p>Ponieważ wartość zapasów jest istotna dla załączonego sprawozdania finansowego, a ustalenie ceny sprzedaży netto obejmuje istotne szacunki, uznaliśmy, że wycena zapasów jest jedną z kluczowych spraw badania załączonego sprawozdania finansowego.</p> <p>Ujawnienia Spółki dotyczące istotnego osądu oraz dokonanych szacunków przy wycenie zapasów przedstawiono w notce 7 „<i>Informacje o sprawozdaniu finansowym – Znaczące szacunki Zarządu Spółki</i>” do sprawozdania finansowego Spółki.</p> <p>Ujawnienia Spółki dotyczące zapasów przedstawiono także w notce nr 8 not objaśniających do sprawozdania finansowego.</p>	<p>Dokonałiśmy oceny przygotowanej przez Zarząd Spółki analizy, w tym uwzględniając, kompetencje, umiejętności i obiektywizm Zarządu w kwestii ustalania cen sprzedaży netto. Ponadto, wykonaliśmy procedury badania polegające, między innymi, na przeprowadzeniu rozmów z Zarządem Spółki w sprawie stosowanej metody szacowania ceny sprzedaży netto oraz przyjętych kluczowych założeń. Odnieśliśmy te założenia do podobnych projektów na rynku oraz rzeczywistych cen sprzedaży zrealizowanych na poszczególnych projektach.</p> <p>Oceniliśmy również zakres i adekwatność przedmiotowych ujawnień w załączonym sprawozdaniu finansowym.</p>

2. Ujmowanie przychodów ze sprzedaży mieszkań

Przychody ze sprzedaży mieszkań stanowią 67% łącznych przychodów Spółki. Spółka ujmuje przychody ze sprzedaży mieszkań wtedy, gdy istotne ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności mieszkań zostały przeniesione na nabywcę i kiedy przychody można wycenić w wiarygodny sposób. Uznaje się, że ryzyko i korzyści zostały przeniesione na nabywcę, gdy budowa mieszkań została zasadniczo ukończona, pozwolenie na użytkowanie zostało wydane, prawo własności mieszkania zostało przeniesione na nabywcę (poprzez podpisanie aktu notarialnego) oraz pełna kwota wynikająca z umowy sprzedaży została zapłacona przez nabywcę. Zważywszy na znaczenie kwestii ujmowania przychodów dla sprawozdania finansowego, uznaliśmy ją za kluczową sprawę badania.

Ujawnienia Spółki dotyczące przychodów ze sprzedaży przedstawiono w notcie 19 not objaśniających do sprawozdania finansowego.

W ramach badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu rozpoznawania przychodów ze sprzedaży mieszkań, oceniliśmy sposób zaprojektowania kontroli dla tego procesu oraz przeprowadziliśmy testy zgodności zidentyfikowanych mechanizmów kontrolnych. Dodatkowo, przeprowadziliśmy testy wiarygodności obejmujące, między innymi, szczegółową analizę marż oraz testy transakcji w celu oceny poprawności i kompletności ujmowania przychodów i związanych z nimi kosztów, w tym poprawność procedur przyporządkowania przychodów do odpowiednich okresów.

Oceniliśmy również zakres i stosowność przedmiotowych ujawnień w załączonym sprawozdaniu finansowym.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone 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 dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 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 prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem Spółki.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki 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 załączonym sprawozdaniu finansowym.

Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

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

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem załączonego 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 załączonym 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 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 („Rozporządzenie”). Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, dnia 23 marca 2018 roku

Kluczowy Biegły Rewident

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa



Przemysław Orłonek
biegły rewident
nr w rejestrze: 10059

działający w imieniu:
Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr na liście firm audytorskich: 130