

FIRMA AUDYTORSKA
MAŁGORZATA STĘPIEŃ BIEGŁY REWIDENT

Siedziba biura: 03-352 Warszawa, ul. Rembielińska 20/149

tel. kom. 509 870 873 e - mail: stepmal@wp.pl

Sprawozdanie
z badania rocznego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy zakończony
w dniu 31 grudnia 2023 roku

LOKATY BUDOWLANE
spółka akcyjna

z siedzibą: (05-860) Świącice, ul. Wiosenna 3 E

Warszawa, maj 2024 rok

Firma audytorska wpisana w rejestrze Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego pod nr **2889**

NIP: 688 – 110 – 89 – 17 **Regon :** 371170654

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego

dla

Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

LOKATY BUDOWLANE

spółka akcyjna

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziłam badanie rocznego sprawozdania finansowego LOKATY BUDOWLANE S.A. ,
które składa się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 r. , który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: 22 441 893,13 zł
- rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. , wykazującego stratę netto w wartości: - 674 480,62 zł
- zestawienia zmian w kapitale własnym od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. , wykazującego zmniejszenie o kwotę : - 674 480,62 zł
- rachunku przepływów pieniężnych od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę: - 37 313,54 zł

oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Moim zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej spółki na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wynik finansowy za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 r., poz. 120) 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.

Badanie przeprowadziłam zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1302). Moja odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji mojego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jestem niezależna 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. Wypełniłam 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 uzyskałam są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla mojej opinii.

Kluczowe sprawy (kwestie) badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według mojego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Są one wyznaczone spośród:

- a) obszarów, dla których oszacowałam ryzyko istotnego zniekształcenia jako wysokie,
- b) znaczących ryzyk istotnego zniekształcenia,

c) moich znaczących osądów odnoszących się do obszarów sprawozdania finansowego wymagających znaczących osądów Zarządu Spółki,

d) zdarzeń oraz transakcji, które miały znaczący wpływ na moje badanie.

Do spraw tych odniosłam się w kontekście badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu opinii podsumowałam moją reakcję na te ryzyka. Nie wyrażam osobnej opinii na temat tych spraw.

Do kluczowych spraw zaliczyłam Inwestycje długoterminowe (udziały) w jednostkach powiązanych.

Przeprowadzone przeze mnie procedury na etapie poznania jednostki oraz analiza danych skutkowały przypisaniem ryzyka związanego z potencjalnym zniekształceniem. Ze względu na znaczącą wartość pozycji oraz podatność na ryzyko zniekształcenia, właściwe rozpoznanie wyceny oraz moment ujęcia zostały zidentyfikowane jako kluczowa sprawa badania.

Spółka przedstawiła ujawnienia związane z posiadanymi udziałami. W sprawozdaniu finansowym za 2023 r. długoterminowe aktywa finansowe (udziały w jednostkach powiązanych) wynoszą 13 656 552.05 zł co stanowi 60,85 % aktywów bilansu. Długoterminowe aktywa finansowe (udziały) narażone są na ryzyko utraty wartości.

W oparciu o otrzymane informacje przeprowadziłam następujące procedury:

- oceniłam poprawność i kompletność ujawnień w zakresie posiadanych udziałów,
- przeprowadziłam testy wiarygodności wyceny udziałów ,
- przeprowadziłam weryfikację założeń przyjętych przez Zarząd o braku przesłanek utraty wartości udziałów ,
- oceniłam prawidłowość prezentacji tej pozycji w sprawozdaniu finansowym.
- przeprowadziłam analizę powiązań kapitałowych,
- potwierdziłam prawo do posiadanych udziałów ,
- dokonałam oceny sprawozdań finansowych jednostek zależnych,

W wyniku przeprowadzonych procedur badania nie ujawniłam istotnych kwestii, które wymagałyby korekty w sprawozdaniu finansowym.

Istotna niepewność dotycząca kontynuacji działalności

Zwracam uwagę na wykazaną w sprawozdaniu finansowym wartość kapitałów własnych (- 16 897 564,41 zł) . Zgodnie z art.397 kodeksu spółek handlowych , Zarząd Spółki obowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie Spółki celem powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia spółki. Moja opinia nie zawiera zastrzeżenia w tej kwestii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki 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 statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd 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 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 pewności 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 Wspólników Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosuję zawodowy osąd i zachowuję zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikuję i oceniam ryzyka 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 stanowić podstawę dla mojej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia

- wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, 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 naszego 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.

Przekazuję Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółki 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 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 naszą 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 zobowiązana 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 o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, moim zdaniem, sprawozdanie z działalności spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas mojego badania oświadczam, że nie stwierdziłam w sprawozdaniu z działalności zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Małgorzata Stępień, działająca w imieniu firmy audytorskiej; Małgorzata Stępień Biegły Rewident z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 2889 w imieniu, której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Małgorzata Stępień

biegły rewident nr 10109 w rej KRBR

Warszawa maj 2024 r.