

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**RANK PROGRESS S.A.**

**ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY  
31 GRUDNIA 2017 R.**

Sprawozdanie zawiera 7 stron

Poznań, dnia 29 marca 2018 r.

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA**

**Dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej Rank Progress S.A.**

### **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

#### *Opinia bez zastrzeżeń*

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego **Rank Progress S.A.** z siedzibą w Legnicy (dalej „Spółka”, „Jednostka”), na które składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku wykazujący sumę bilansową w wysokości 814 060 tys. zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku wykazujący stratę netto w wysokości 6 514 tys. zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku wykazujący zmniejszenie kapitału własnego w wysokości 6 514 tys. zł,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych w wysokości 2 230 tys. zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

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 i przepływów pieniężnych 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 2018 r. poz. 395 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem Jednostki,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 29 marca 2018 r.

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 r. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz. U. z 2017 r., poz. 1089) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE” - Dz. U. UE L158). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego”.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Jednostki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

#### *Uzupełniające objaśnienie*

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego informujemy, że Zarząd Spółki we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego wskazał, iż sporządził załączone sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności. Zarząd Jednostki mając na uwadze złożoną deklarację potwierdzającą zdolność do kontynuowania działalności przez Spółkę dokonał analizy ryzyka płynności, którą szczegółowo opisał w nocie 35 dodatkowych informacji i objaśnień do zbadanego sprawozdania finansowego.

Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w odniesieniu do tej sprawy.

#### *Kluczowe sprawy badania*

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

#### **Kluczowe sprawy badania**

##### **Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia**

#### **Podejście do badania**

##### **Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko**

#### ***Kontynuacja działalności – analiza ryzyka płynności***

W pkt 1.6 wprowadzenia do sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki stwierdził o braku istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę, jednocześnie przedstawiając szczegółową analizę ryzyka płynności w nocie objaśniającej nr 35 sprawozdania finansowego.

Zagadnienie analizy płynności Spółki w kontekście kontynuacji działalności było przedmiotem naszej szczególnej uwagi, ze względu na zidentyfikowane zaległości płatnicze w związku z przedłużającym się procesem sprzedaży wybranych nieruchomości inwestycyjnych w Grupie Kapitałowej, której Spółka jest jednostką dominującą najwyższego szczebla, potrzebę zasilania w środki pieniężne wybranych jednostek zależnych w celu terminowej obsługi zobowiązań kredytowych, a także analizę ryzyka płynności jaką dokonał Zarząd w celu ustalenia zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności.

W celu zaadresowania tego ryzyka, wykonaliśmy poniższe procedury:

- uzyskaliśmy plan operacyjny Jednostki oraz Grupy kapitałowej na rok 2018 - oceniliśmy jego założenia i skuteczność przyjętej strategii oraz zweryfikowaliśmy założenia na podstawie historycznych wyników Grupy,
- uzyskaliśmy szczegółową analizę płynności dla Spółki przygotowaną przez Zarząd Jednostki,
- przeanalizowaliśmy podjęte przez Zarząd działania, i ocenę Zarządu w zakresie ryzyka ewentualnej utraty płynności.

Przeprowadzone przez nas procedury potwierdziły zasadność przyjętego przez Zarząd Jednostki stanowiska, co do założenia kontynuacji działalności.



### **Roszczenia i sprawy sporne**

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka w nocie objaśniającej nr 31 sprawozdania finansowego ujawniła szereg toczących się postępowań o znaczącej wartości roszczeń, których jest stroną.

Działalność Jednostki wiąże się z potencjalnym ryzykiem związanym ze skutkami postępowań administracyjnych i sądowych.

Ocena czy istnieje konieczność utworzenia odpowiedniej rezerwy lub dokonania ujawnienia zobowiązania warunkowego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wiąże się nieodłącznie z niepewnością oraz koniecznością dokonania szeregu istotnych założeń i osądów.

Wartości roszczeń mogą być znaczące a określenie ewentualnej kwoty, która powinna zostać ujęta lub ujawniona w sprawozdaniu finansowym, jest z natury subiektywne.

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- zrozumienie środowiska kontroli wewnętrznej dotyczącego procesu oceny skutków prowadzonych spraw spornych i ich klasyfikacji w sprawozdaniu finansowym,
- analizę uzyskanych niezależnych potwierdzeń od kancelarii prawnych oraz omówienie istotnych spraw spornych z Zarządem Spółki,
- przegląd protokołów z posiedzeń Zarządu, Rady Nadzorczej oraz przegląd korespondencji dotyczącej postępowań prawnych,
- krytyczną ocenę założeń i szacunków Zarządu Jednostki związanych z roszczeniami i sprawami spornymi w zakresie ujęcia rezerw bądź ujawnienia zobowiązań warunkowych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym,
- ocenę poprawności i kompletności ujawnień dotyczących istotnych postępowań spornych.

### **Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Spółka przeprowadziła szczegółową analizę planu wykorzystania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Zagadnienie to było kluczowym zagadnieniem badania, ponieważ saldo aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosło 49 152 tys. zł i było istotne dla sprawozdań finansowych. Ponadto, proces dokonania osądu przez Zarząd jest oparty o założenia dotyczące kwot przyszłych dochodów podatkowych i okresów ich występowania, które pozwolą wykorzystać ujemne różnice przejściowe oraz straty podatkowe.

Spółka zawarła ujawnienie dotyczące podatku odroczonego w nocie objaśniającej nr 20.3 sprawozdania finansowego.

W ramach badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu, dokonaliśmy oceny oraz przeprowadziliśmy testy kontroli wewnętrznych dotyczących kalkulacji podatku odroczonego.

Dokonaliśmy analizy założeń leżących u podstaw rozpoznania i kalkulacji podatku odroczonego.

Nasze procedury obejmowały przegląd modelu realizowalności aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego i były ściśle związane z analizą testu na utratę wartości, jako że realizowalność aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest zależna od realizacji prognoz finansowych.

### **Udziały w jednostkach zależnych**

W sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2017 roku Spółka wykazała w ramach aktywów trwałych udziały w jednostkach zależnych w kwocie 425 936 tys. zł. Udziały w spółkach zależnych narażone są na ryzyko utraty wartości.

Zarząd przeprowadził analizę wystąpienia przesłanek utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych.

W celu zaadresowania tego ryzyka, wykonaliśmy poniższe procedury:

- ocenę kontroli wewnętrznych mających na celu identyfikację przesłanek utraty wartości,
- ocenę poprawności osądów Zarządu w zakresie istnienia przesłanek utraty wartości, a w konsekwencji konieczności przeprowadzenia testów na utratę wartości dla poszczególnych inwestycji w jednostki zależne,
- krytyczną ocenę przyjętych przez Zarząd założeń i dokonanych szacunków służących określeniu wartości odzyskiwalnej inwestycji w jednostki zależne, a w konsekwencji wysokości rozpoznanych odpisów z tytułu utraty wartości,
- ocena kompletności i prawidłowości ujawnień na temat odpisów aktualizujących wartości inwestycji w jednostki zależne.

Przeprowadzone przez nas procedury potwierdziły zasadność przyjętego przez Zarząd Jednostki stanowiska, co do wartości prezentowanych udziałów w jednostkach zależnych.

#### *Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Jednostki 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 Jednostki 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 Jednostki albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Jednostki.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*

Naszymi celami są uzyskanie wystarczającej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Wystarczająca 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.

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 opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

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

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Jednostki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki 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 dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Jednostki zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy 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.

Przekazujemy Komitetowi Audytu 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.

Składamy Komitetowi Audytu oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Komitetowi Audytu ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

**Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią Sprawozdania z działalności.

*Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej*

Zarząd Jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Jednostki wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

*Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym 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 rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do poinformowania i wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

*Opinia o Sprawozdaniu z działalności*

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 91 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 („Rozporządzenie o informacjach bieżących” - Dz. U. z 2014 r., poz. 133 z późn. zm.);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

*Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego*

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 I Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c- f, h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

**Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji***Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych*

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy na rzecz Spółki oraz jej jednostek zależnych usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust. 1 Rozporządzenia UE oraz art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach.

*Wybór firmy audytorskiej*

Zostaliśmy wybrani do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 8 czerwca 2017. Sprawozdania finansowe Spółki badamy nieprzerwanie drugi rok.

Adam Toboła

Członek Zarządu

Biegły rewident, Numer ewidencyjny 12269

Kluczowy biegły rewident działający w imieniu

**B-think Audit sp. z o.o.**

**61-119 Poznań, ul. św. Michała 43**

Firma audytorska wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez KRBR, pod numerem ewidencyjnym 4063

Poznań, dnia 29 marca 2018 roku

Niniejsze sprawozdanie zawiera 7 stron.