

RAPORT Z PRZEGLĄDU SKRÓCONYCH ŚRÓDROCZNYCH SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Orbis S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonych skróconych śródrocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Orbis (zwanej dalej „Grupą Kapitałową”), w której jednostką dominującą jest Spółka Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Brackiej 16 (dalej „Spółka dominująca”), które składają się ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym i skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres zakończony w tym dniu, a także z not objaśniających.

Za sporządzenie i rzetelne przedstawienie niniejszych skróconych śródrocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”) i innymi obowiązującymi przepisami jest Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki dominującej. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat niniejszych skróconych śródrocznych informacji finansowych na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 „Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki” przyjętym uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku z późniejszymi zmianami. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzone zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Uzasadnienie wniosku z zastrzeżeniem

Podczas przeglądu stwierdziliśmy, iż jak przedstawiono w nocie objaśniającej 1.2, na dzień sporządzenia pierwszego sprawozdania finansowego zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, Zarząd Spółki Dominującej rozpatrzył różne interpretacje dotyczące MSR 17 i zdecydował, iż prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymane nieodpłatnie w wyniku prywatyzacji spółek z Grupy powinny być ujęte w bilansie w wartościach ustalonych w wyniku

niezależnej wyceny. Na dzień 30 czerwca 2017, 31 grudnia 2016 i 30 czerwca 2016 roku wartość netto tych praw prezentowanych w pozycji środków trwałych wynosiła odpowiednio 250.794 tys. zł, 253.336 tys. zł i 258.777 tys. zł, w pozycji nieruchomości inwestycyjnych odpowiednio 3.583 tys. zł, 3.394 tys. zł i 3.417 tys. zł, a w pozycji aktywów klasyfikowanych, jako przeznaczone do sprzedaży 1.193 tys. zł na 30 czerwca 2017, 3.314 tys. zł na 31 grudnia 2016 oraz 5.926 tys. zł na 30 czerwca 2016 roku. Jednocześnie Grupa utworzyła na dzień 30 czerwca 2017, 31 grudnia 2016 i 30 czerwca 2016 roku rezerwę na podatek odroczony dotyczący praw otrzymanych nieodpłatnie odpowiednio w kwocie 48.558 tys. zł, 49.408 tys. zł i 50.943 tys. zł. Naszym zdaniem, z uwagi na fakt, iż tytuł własności tych gruntów nie przechodzi na Grupę po zakończeniu umowy, zgodnie z MSR 17 prawa te stanowią formę leasingu operacyjnego i w związku z tym powinny być wykazane w ewidencji pozabilansowej.

Gdyby prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymanych nieodpłatnie nie zostały ujęte w bilansie, to wynik finansowy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku po uwzględnieniu podatku odroczonego byłby wyższy o 3.624 tys. zł, 8.110 tys. zł i 1.456 tys. zł, a wynik lat ubiegłych na dzień 30 czerwca 2017, 31 grudnia 2016 oraz 30 czerwca 2016 roku byłby odpowiednio niższy o 210.636 tys. zł, 218.745 tys. zł i 218.633 tys. zł.

Dodatkowo Grupa ujęła jako rzeczowy majątek trwały nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów, których wartość wynosiła 59.716 tys. zł na dzień 30 czerwca 2017 roku, 60.108 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 64.830 tys. zł na dzień 30 czerwca 2016 roku. Ponadto Grupa ujęła jako aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów, których wartość wynosiła 1.274 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 oraz 187 tys. zł na dzień 30 czerwca 2016 roku. Naszym zdaniem te prawa powinny zostać zaklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17, a wartość dokonanej płatności wykazana jako długoterminowe rozliczenie międzyokresowe i rozliczana w czasie.

Wniosek z zastrzeżeniem

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że z wyjątkiem kwestii opisanej w poprzednim paragrafie, nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe nie przekazują, we wszystkich istotnych aspektach, rzetelnego i jasnego obrazu sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2017 oraz finansowych wyników jej działalności i przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony w tym dniu zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”) i innymi obowiązującymi przepisami.

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:

Maciej Krasoń

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd nr ewidencyjny 10149, Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 26 lipca 2017 roku