

**STARHEDGE SPÓŁKA AKCYJNA  
W WARSZAWIE**

**KATOWICE, KWIECIEŃ 2019 ROK**





---

## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

### DLA WALNEGO ZGROMADZENIA I RADY NADZORCZEJ STARHEDGE SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE

#### Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

##### ***Opinia z zastrzeżeniem***

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego STARHEDGE Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („jednostka”), które zawiera sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz sprawozdanie z zysków i strat i innych całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu oraz informację dodatkową obejmującą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, za wyjątkiem możliwych skutków sprawy opisanej w sekcji *Podstawa opinii z zastrzeżeniem*, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2018 roku 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 jednostkę przepisami prawa oraz jej statutem;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości” - Dz.U. z 2019 roku, poz. 351).

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 29 kwietnia 2019 roku.

##### ***Podstawa opinii z zastrzeżeniem***

W aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2018 roku wykazano udziały w jednostce zależnej wycenione w wartości godziwej w kwocie 16.500 tys. złotych z odniesieniem skutków wyceny w kwocie 14.020 tys. złotych w przychody finansowe w sprawozdaniu z zysków i strat i innych całkowitych dochodów.

W naszej ocenie przedstawione przez jednostkę opracowania nie zostały sporządzone zgodnie z wymaganiami MSSF 13 Wycena wartości godziwej, w konsekwencji nie jesteśmy w stanie wypowiedzieć się co do prawidłowości wyceny w wartościach godziwych udziałów w jednostce zależnej.

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2017 roku, poz. 1089 z późniejszymi zmianami) oraz 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 („rozporządzenie UE” - Dz. Urz. UE L 158). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od jednostki 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.

### ***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.

<b>Kluczowa sprawa badania</b>	<b>Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy</b>
<p><b>Wycena zapasów</b></p> <p>W sprawozdaniu finansowym jednostka wykazuje zapasy które stanowią 41% sumy bilansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku.. Pozycja ta zawiera wartości dotyczące nieruchomości oraz nakładów na projekty mieszkaniowe będące w trakcie realizacji.</p> <p>Kwestia dotyczyła zasad i zakresu aktywowania kosztów związanych z realizowanymi projektami oraz możliwej utraty ich wartości.</p>	<p>Nasze procedury obejmowały zrozumienie strategii biznesowych jednostki.</p> <p>Ponadto potwierdziliśmy istnienie realizowanych projektów deweloperskich oraz zapoznaliśmy się z przygotowanymi przez Zarząd szacunkami wyniku na planowanej sprzedaży dla nieruchomości. Dokonaliśmy również analizy prawidłowości zastosowanych metod wyceny poprzez porównanie wartości z prognozowanymi cenami ich sprzedaży.</p>

<p><b>Wycena udziałów i akcji</b></p> <p>Zwiększono zaangażowanie w instrumenty finansowe, w szczególności poprzez posiadanie udziałów i akcji jednostek zależnych.</p> <p>Jednostka zastosowała MSSF 9 Instrumenty finansowe ze skutkiem od 1 stycznia 2018.</p> <p>Kwestia dotyczyła zmiany zasad wyceny udziałów i akcji w wartościach godziwych w związku z zastosowaniem MSSF 9.</p>	<p>Zapoznaliśmy się ze strategią jednostki w zakresie inwestycji w instrumenty finansowe.</p> <p>Zapoznaliśmy się z przyjętymi zmienionymi zasadami klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych.</p> <p>Dokonałiśmy oceny, przy wsparciu specjalisty z zakresu wycen nieruchomości, przyjętych przez jednostkę metod i założeń oraz szacunków służących określeniu wartości godziwej obejmowanych udziałów.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ***Odpowiedzialność kierownika jednostki i osób sprawujących nadzór za sprawozdanie finansowe***

Kierownik jednostki 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 jednostki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i jej statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą kierownik jednostki uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe kierownik jednostki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności jednostki 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 kierownik jednostki, albo zamierza dokonać likwidacji jednostki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Członkowie rady nadzorczej jednostki są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej jednostki.

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

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą 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. 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 kierownika jednostki obecnie lub w przyszłości.

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 zмовy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy 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 jednostki;
- oceniamy odpowiedność zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez kierownika jednostki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez kierownika 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 jednostki 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 jednostka 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 radzie nadzorczej jednostki 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 radzie nadzorczej 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 radzie nadzorczej 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 jednostki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku („sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania oraz raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku („raport roczny”) (razem „inne informacje”).

### *Odpowiedzialność kierownika jednostki i osób sprawujących nadzór*

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności jednostki wraz z wyodrębnioną częścią 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 sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy jednostka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Sprawozdanie z działalności jednostki uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a raport roczny będzie dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w raporcie rocznym jesteśmy zobowiązani poinformować o tym radę nadzorczą jednostki.

### ***Opinia o sprawozdaniu z działalności***

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, sprawozdanie z działalności jednostki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 70 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 o informacjach bieżących” – Dz. U. z 2018 roku, poz. 757);
- 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 jednostka zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. a, b, g, j, k oraz lit. m rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h-i oraz lit. l rozporządzenia o informacjach bieżących 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 usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz jednostki i jej jednostek zależnych są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz, że nie świadczyliśmy 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 sprawozdania finansowego jednostki uchwałą rady nadzorczej jednostki z dnia 1 lutego 2018 roku. Sprawozdania finansowe jednostki badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2017 roku; to jest przez 2 kolejne lata.



---

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Krystian Kubanek wpisany do rejestru biegłych rewidentów pod nr 9529, działający w imieniu Kancelarii Porad Finansowo-Księgowych dr Piotr Rojek Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach wpisanej na listę firm audytorskich pod nr 1695.

Katowice, dnia 29 kwietnia 2019 roku



## STARHEDGE SPÓŁKA AKCYJNA

### STANOWISKO ZARZĄDU WRAZ Z OPINIĄ RADY NADZORCZEJ

*odnoszące się do zastrzeżenia wyrażonego w sprawozdaniu niezależnego Biegłego Rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego*

*za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018*

Działając na podstawie § 70 ust. 1 pkt. 13 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 2018 r. poz. 757) Zarząd Starhedge S.A. (Spółka, Emitent) przedstawia stanowisko wraz z opinią Rady Nadzorczej odnoszące się do wydanego przez firmę audytorską, tj. KPFK dr Piotr Rojek sp. z o. o., z siedzibą w Katowicach, sprawozdania z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Starhedge S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 r. zawierającego poniższe zastrzeżenie:

*„W aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2018 roku wykazano udziały w jednostce zależnej wycenione w wartości godziwej w kwocie 16.500 tys. złotych z odniesieniem skutków wyceny w kwocie 14.020 tys. złotych w przychody finansowe w sprawozdaniu z zysków i strat i innych całkowitych dochodów. W naszej ocenie przedstawione przez jednostkę opracowania nie zostały sporządzone zgodnie z wymaganiami MSSF 13 Wycena wartości godziwej, w konsekwencji nie jesteśmy w stanie wypowiedzieć się co do prawidłowości wyceny w wartościach godziwych udziałów w jednostce zależnej.”*

W ocenie Zarządu oraz załączonej poniżej treści oceny Rady Nadzorczej Spółki dokument w postaci operatu szacunkowego przedstawiony na poziomie badania jednostkowego sprawozdania finansowego był wystarczającym do wyceny wartości udziałów w jednostce zależnej będących przedmiotem badania w sprawozdaniu jednostkowym Starhedge S.A. na dzień 31 grudnia 2018 r.

#### **OPINIA RADY NADZORCZEJ**

**w sprawie nie wypowiedzenia się Biegłego Rewidenta co do prawidłowości wyceny w wartościach godziwych udziałów w jednostce zależnej**

Rada Nadzorcza Spółki Starhedge S.A. z siedzibą w Warszawie, w związku ze wskazaniem biegłego rewidenta w sprawozdaniu z badania jednostkowego raportu rocznego dotyczącymi metody ustalenia wartości nieruchomości położonej przy ul. Przybyszewskiego 85-89 w Łodzi, po analizie przedmiotowego pisma, jak i wyjaśnień Zarządu Spółki w sprawie wniesienia przedmiotowej nieruchomości do spółki Fabryka Ossera Sp. z o.o. jako wkład niepieniężny o wartości 16.500.000,00 zł, pragnie zwrócić uwagę na następujące okoliczności:

- a) według wyjaśnień Zarządu, podstawą do ustalenia wartości aportu na kwotę 16.500.000,00 zł, był operat sporządzony przez doświadczonego rzeczoznawcę majątkowego, który oszacował wartość inwestycyjną przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu jej potencjału i możliwości zagospodarowania na wskazaną wartość, a z dokumentem którym Rada Nadzorcza się zapoznała.

Operat ten, jak na ten moment jest w ocenie Rady jedynym dokumentem, który zgodnie z przepisami prawa, w tym szczególności przepisami ustawy o gospodarce nieruchomości, może stanowić podstawę do oszacowania wartości aportu;

- b) Rada Nadzorcza nie posiadając więc innej wyceny, a zarazem wiedzy specjalistycznej umożliwiającej merytoryczną ocenę wskazanego wyżej operatu we własnym zakresie, nie może a priori założyć, że przedmiotowa wycena jest wadliwa, a co za tym idzie, że aport może mieć inną wartość, tym bardziej, że zgodnie z zasadami wyceny, ewentualne dopuszczalne różnice pomiędzy wycenami odnoszącymi się do tego samego przedmiotu wyceny, mogą sięgać nawet 30-40% i nie sposób tu mówić o naruszeniu zasad wyceny nieruchomości;
- c) zgodnie z przepisem art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jedynym organem uprawnionym do oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego jest organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Żaden przepis szczególny, jak również MSB 620, zasady tej nie wyłącza. Oznacza to zatem, nie mniej, nie więcej, że inny rzeczoznawca nie ma prawa do oceny opinii sporządzonego przez innego rzeczoznawcę, albowiem przepisy prawa takiej kompetencji rzeczoznawcy nie stwarzają;
- d) Standard MSB 620 wskazuje, że biegły rewident może skorzystać z pracy powołanego przez siebie eksperta w sytuacji, gdy niezbędna do badania jest wiedza z zakresu innego niż rachunkowość oraz rewizja finansowa. Taką dziedziną jest niewątpliwie wycena gruntów i budynków.

Standard MSB 620 nie upoważnia eksperta powołanego przez biegłego rewidenta, do podejmowania działań wykraczających poza kompetencje statutowane bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.

W tej sytuacji, jeżeli według oceny biegłego rewidenta, zachodzi potrzeba wyceny aktywa, to w ocenie Rady zgodnie z MSB 620 oraz ustawą o gospodarce nieruchomościami, biegły rewident winien zlecić wycenę kwestionowanego aktywa, ewentualnie zwrócić się do właściwej organizacji rzeczoznawców majątkowych, która ma prawo i kompetencje do tego, aby dokonać oceny opinii, w stosunku do której biegły rewident wysuwa wątpliwości.

Nie kwestionując więc uprawnień audytora do powoływania ekspertów zgodnie z MSB 620, to z przytoczonych względów, w ocenie Rady przedstawiona „Opinia dotycząca zgodności zasad wyceny w opinii o wartości nieruchomości z wytycznymi zawartymi w MSSR 13” przede wszystkim może budzić uzasadnione wątpliwości do podstaw prawnych jej sporządzenia.

Podsumowując wskazać należy, iż skoro Rada nie posiada innej wyceny nieruchomości położonej przy ul. Przybyszewskiego 85-89 w Łodzi niż opinia Rzeczoznawcy Majątkowego, ani też nie posiada wiedzy, ani kompetencji do oceny operatu sporządzonego przez wskazanego rzeczoznawcę, to równocześnie Rada w chwili obecnej nie ma podstaw do przyjęcia, że wartość wynikająca z przedmiotowej opinii jest nieprawidłowa.

Wartość aktywów będących przedmiotem zastrzeżenia wynosi na dzień bilansowy 14 020 tys. PLN, która 21,27% sumy aktywów Spółki wynoszącej 65 923 743,64 PLN i stanowi istotny składnik majątkowy spółki Starhedge S.A.

W związku z zaistniałą sytuacją Emitent przygotował kosztorys szacunkowy (określenie wartości odtworzeniowej budynku), który został przygotowany zgodnie z Katalogiem Nakładów Rzeczowych wykonany przez kosztorysanta z uprawnieniami budowlanymi.

Określenie wartości odtworzeniowej zostało opisane w Jednostkowym sprawozdaniu z działalności Emitenta za rok 2018 w punkcie 9.2. Powołanie Spółki Celowej, który wraz z wykonanym operatem przedstawiającym wartość gruntu potwierdził zasadność dokonanej wyceny.

Mając jednocześnie na uwadze wskazania firmy audytorskiej intencją Zarządu jest aby w kolejnym roku obrotowym przeprowadzić aktualną w pełni zgodną z MSSR 13 wycenę wartości w celu potwierdzenia wartości udziałów w Fabryka Ossera sp. z o.o. lub dokonać równoważnego badania.