

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA**

**dotyczące sprawozdania finansowego**

**Atlantis S.A.**

**z siedzibą w Płocku**

**za okres**

**od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.

Sprawozdanie z badania zawiera 7 stron.

# SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

*Dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej Atlantis S.A.*

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

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Atlantis S.A. z siedzibą w Płocku (09-402) przy ulicy Padlewskiego 18c, na które składają się: sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 r., rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („*sprawozdanie finansowe*”).

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

Kierownik jednostki 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 jednostki. Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości, Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjach ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

## ***Odpowiedzialność biegłego rewidenta***

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („*ustawa o biegłych rewidentach*”),
- 2) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (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. Urz. UE L158 z 27.05.2014 r. oraz Dz. Urz. UE L170 z 11.06.2014 r.).

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

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Wystarczająca 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 lub innych nieprawidłowości jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ 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 polegało 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 jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

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

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

## **Opinia**

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2017 r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. 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,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i statutem jednostki,
- jest zgodne z wymogami 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 (Dz.U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami).

Niniejsza opinia jest spójna z naszym sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy z dniem niniejszego sprawozdania tj. 26 marca 2018 r.

## **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

### ***Opinia o księgach rachunkowych***

Za prawidłowość prowadzenia ksiąg rachunkowych odpowiedzialność ponosi kierownik jednostki.

Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych.

### ***Opinia na temat sprawozdania z działalności***

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

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 rocznym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce 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 rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

### ***Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego***

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem 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 rocznym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w regulaminach, o których mowa w art. 61 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1639 oraz z 2017 r. poz. 452, 724, 791, 1089). Ponadto stwierdzamy, że informacje zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

## ***Inne informacje***

### *Nasze podejście do badania*

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy gdzie Kierownik Jednostki dokonał subiektywnych osądów, na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy czy wystąpiły dowody na stronniczość Zarządu, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

### *Istotność ustalona na potrzeby badania*

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania wystarczającej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do sprawozdania finansowego jako całości, którą przedstawiamy poniżej. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na sprawozdanie finansowe jako całość. W trakcie ustalania istotności biegły odstąpił od ustalenia innych, niż przyjęte dla całego badania, poziomów istotności dla konkretnej grupy transakcji, sald kont lub ujawnień.

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

---

<b>Ogólna istotność</b>	2 316,1 tys. zł do badania danych finansowych za rok 2017, oraz 2 562,0 tys. zł do badania roku obejmującego dane porównawcze. (badanie za rok 2016).
-------------------------	---

W trakcie procesu badania w naszej ocenie nie zaszły przesłanki wymagające dokonania korekty wyliczenia ogólnej istotności z badania.

---

<b>Podstawa ustalenia</b>	3% sumy bilansowej przedstawionej do badania.
---------------------------	---

---

<b>Uzasadnienie przyjętej podstawy</b>	Przyjęliśmy sumę bilansową jako podstawę określenia istotności, ponieważ naszym zdaniem wielkość ta jest najbardziej adekwatna do oceny działalności Spółki przez użytkowników sprawozdań finansowych oraz jest ogólnie przyjętym wskaźnikiem odniesienia. Spółka nie wykazuje znaczących kwot w rachunku zysków i strat natomiast prezentuje znaczące wartości inwestycji i innych pozycji w bilansie.
--	---

Istotność przyjęliśmy na poziomie 3%, ponieważ mieści się on w zakresie dopuszczalnych przez standardy badania progów ilościowych dla istotności. Ponadto Spółka w niewielkim stopniu finansuje się zewnętrznymi źródłami finansowania i prowadzi relatywnie prostą działalność w obszarze najmu nieruchomości oraz inwestycyjną z małą liczbą odbiorców.

Uzgodniliśmy z Komitetem Audytu Spółki, że poinformujemy o zidentyfikowanych podczas badania zniekształceniach sprawozdania finansowego o wartości większej niż Istotność wykonawcza (częstkowa) wynosząca 1 737,1 tys. zł, a także zniekształceniach poniżej tej kwoty, jeżeli w naszej ocenie byłoby to uzasadnione ze względów na czynniki jakościowe (w formie udostępnienia Komitetowi Audytu listy niezaksięgowanych korekt).

### *Kluczowe sprawy badania*

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas naszego badania sprawozdania finansowego za bieżący okres. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Obejmują one również najbardziej znaczące, w kontekście prowadzonej działalności, obszary badania, nawet w przypadku przyjęcia niskiego ryzyka istotnego zniekształcenia. 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.

W badanym okresie na etapie planowania nie stwierdziliśmy żadnych obszarów, dla których przyjęte zostało na etapie planowania ryzyko istotnego zniekształcenia na poziomie innym niż: Niskie.

<b>Kluczowa sprawa badania</b>	<b>Kluczowe procedury rewizyjne przeprowadzone dla kluczowej sprawy badania</b>
<p>Weryfikacja wyceny prezentowanych przez Spółkę inwestycji długoterminowych obejmujących nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej oraz udziały i akcje.</p> <p>Przyjęty na etapie planowania poziom ryzyka istotnego zniekształcenia: Niski.</p> <p>Obszar badania nie związany ze zidentyfikowanym ryzykiem oszustwa.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ uzyskaliśmy listę posiadanych nieruchomości,</li><li>▪ przejrzelismy księgi wieczystą posiadanej przez Spółkę nieruchomości,</li><li>▪ uzyskaliśmy i zweryfikowaliśmy wycenę nieruchomości z operatów szacunkowych przygotowanych na potrzeby sprawozdawczości finansowej przez zewnętrznego rzeczoznawcę majątkowego zatrudnionego przez Spółkę,</li><li>▪ zweryfikowaliśmy niezależność oraz uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego,</li><li>▪ zweryfikowaliśmy ujęcie wyceny nieruchomości inwestycyjnej w księgach rachunkowych Spółki w tym zaproponowaliśmy korekty.</li></ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ uzyskaliśmy dane finansowe podmiotów, w których Spółka posiada udziały/ akcje oraz inne dane pomocnicze niezbędne do oceny wartości prezentowanych inwestycji, w tym wartości godziwych,</li><li>▪ omówiliśmy z kierownikiem jednostki zasady kalkulacji dodatkowych odpisów aktualizujących rozpoznanych w roku 2017,</li><li>▪ dokonaliśmy rekalkulacji wartości inwestycji w celu weryfikacji czy nie są potrzebne dodatkowe odpisy aktualizujące oraz zaproponowaliśmy korekty do rozpoznanych wycen,</li><li>▪ oceniliśmy poprawność rozpoznania rezerwy.</li></ul> <p>W wyniku wykonanych prac zaproponowaliśmy korekty do wycen aktywów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, które zostały przez Spółkę ujęte w księgach rachunkowych.</p>

Weryfikacja wyceny prezentowanych przez Spółkę inwestycji krótkoterminowych obejmujących udziały i akcje wyceniane w wartości godziwej, udzielone pożyczki oraz środki pieniężne.

Przyjęty na etapie planowania poziom ryzyka istotnego zniekształcenia: Niski.

Obszary badania nie związane ze zidentyfikowanym ryzykiem oszustwa.

▪ uzyskaliśmy listę posiadanych inwestycji w udziały i akcje i uzgodniliśmy ją do dokumentacji Klienta oraz do uzyskanych potwierdzeń od jednostek trzecich, w tym domów maklerskich;

▪ omówiliśmy z kierownikiem jednostki zasady wyceny prezentowanych inwestycji;

▪ zweryfikowaliśmy wycenę prezentowanych udziałów i akcji;

▪ uzyskaliśmy listę udzielonych przez Spółkę pożyczek;

▪ zweryfikowaliśmy warunki udzielenia pożyczek;

▪ uzyskaliśmy potwierdzenia sald wszystkich istotnych udzielonych przez Spółkę pożyczek;

▪ uzyskaliśmy specyfikację posiadanych środków pieniężnych przez Spółkę i uzgodniliśmy ją do dokumentacji Klienta oraz do uzyskanych potwierdzeń od jednostek trzecich czyli przede wszystkim Banków współpracujących ze Spółką,

W wyniku wykonanych prac nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości.

#### *Wybór firmy audytorskiej oraz niezależność*

Zostaliśmy wybrani do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2017 uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 14 grudnia 2017 r. Sprawozdanie finansowe Spółki jest badane przez firmę audytorską Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia trzeci rok z rzędu (badania za lata 2015 – 2017). Sprawozdanie finansowe Spółki jest badane przez kluczowego biegłego rewidenta Marcina Grzywacza piąty rok z rzędu (badania za lata 2013-2017).

Poza badaniami sprawozdań finansowych na rzecz Spółki świadczone były, przez kluczowego biegłego rewidenta, usługi przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych za okresy kończące się 30 czerwca 2014 r., 30 czerwca 2015 r., 30 czerwca 2016 r., 30 czerwca 2017 r. Pierwsze dwa okresy były przedmiotem przeglądu przez kluczowego biegłego rewidenta Marcina Grzywacza w imieniu innej firmy audytorskiej. Kolejne dwa przeglądy za okresy kończące się 30 czerwca 2016 r. oraz 30 czerwca 2017 r. były przedmiotem przeglądu przez kluczowego biegłego rewidenta w imieniu firmy audytorskiej Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia.

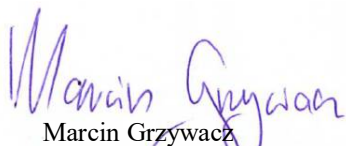
Kluczowy biegły rewident ani firma audytorska nie świadczyli usług badań ani przeglądów sprawozdań finansowych na rzecz Spółki w okresach wcześniejszych niż okresy podane w poprzedzających paragrafach.

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od jednostki zgodnie z przepisami ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasadami etyki zawodowej przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

#### *Oświadczenie na temat świadczenia usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego*

Oświadczamy, że w poprzednich okresach, aż do dnia wydania niniejszego sprawozdania z badania, nie świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych żadnych usług niebędących badaniem lub przeglądem sprawozdań finansowych, w tym w szczególności nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art.136 Ustawy o biegłych rewidentach.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia, jednostki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3872, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Marcin Grzywacz wpisany do rejestru biegłych rewidentów pod numerem 11769.



Marcin Grzywacz  
Biegły rewident nr 11769

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu Marcin Grzywacz Audyt Doradztwo Szkolenia  
firmy audytorskiej numer ewidencyjny 3872

ul. Domaniewska 35/89  
02-672 Warszawa

Data sprawozdania z badania: 26 marca 2018 r., Warszawa