

**ORBIS S.A.**  
**WARSZAWA, ULICA BRACKA 16**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
**ZA ROK OBROTOWY 2013**

**WRAZ**  
**Z OPINIĄ BIEGŁEGO REWIDENTA**

**I**  
**RAPORTEM Z BADANIA**

## SPIS TREŚCI

<b>OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....</b>	<b>3</b>
<b>RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI ORBIS S.A. ZA ROK OBROTOWY 2013 .....</b>	<b>6</b>
<b>I. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>6</b>
1. Dane identyfikujące badaną Spółkę .....	6
2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy .....	8
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie.....	9
4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki.....	9
<b>II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI.....</b>	<b>10</b>
<b>III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE .....</b>	<b>11</b>
1. Ocena systemu rachunkowości.....	11
2. Informacje na temat badanego sprawozdania finansowego .....	11
3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego .....	12
4. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki.....	13
<b>IV. UWAGI KOŃCOWE.....</b>	<b>14</b>

### **SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ORBIS S.A. ZA ROK OBROTOWY 2013**

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
3. Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów
4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
5. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
6. Informacje dodatkowe obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości oraz inne informacje objaśniające

### **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORBIS S.A. ZA ROK OBROTOWY 2013**

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

### Do Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Orbis S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Brackiej 16, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, rachunek zysków i strat i sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku oraz informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności sprawozdania finansowego z przyjętymi przez Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy przedstawia ono rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

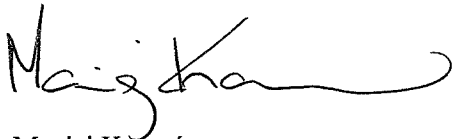
Jak przedstawiono w nocie 2.2 dodatkowych informacji i objaśnień, na dzień sporządzenia pierwszego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, Zarząd rozpatrzył różne interpretacje dotyczące MSR 17 i zdecydował, iż prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymane nieodpłatnie w wyniku prywatyzacji Spółki powinny być ujęte w bilansie w wartościach ustalonych w wyniku niezależnej wyceny. Na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku wartość netto tych praw prezentowanych w pozycji środków trwałych wynosiła odpowiednio 214.257 i 217.376 tysięcy złotych, w pozycji nieruchomości inwestycyjnych odpowiednio 67.353 i 76.207 tysięcy złotych, a w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży odpowiednio 20.030 i 21.880 tysięcy złotych. Jednocześnie Spółka utworzyła na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku rezerwę na podatek odroczonego dotyczący praw otrzymanych nieodpłatnie odpowiednio w kwocie 57.312 i 59.938 tysięcy złotych. Naszym zdaniem z uwagi na fakt, iż tytuł własności tych gruntów nie przechodzi na Spółkę po zakończeniu umowy, zgodnie z MSR 17 prawa te stanowią formę leasingu operacyjnego i w związku z tym powinny być wykazywane w ewidencji pozabilansowej. Gdyby prawa użytkowania gruntów otrzymanych nieodpłatnie nie zostały ujęte w bilansie, to wynik finansowy za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 roku, po uwzględnieniu podatku odroczonego byłby wyższy o 11.197 tysięcy złotych, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2013 roku byłby niższy o 255.525 tysięcy złotych. Analogicznie wynik finansowy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 powinien być wyższy o 1.598 tysięcy złotych, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2012 byłby niższy o 257.123 tysięcy złotych.

Dodatkowo Spółka ujęła jako rzeczowy majątek trwały nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów, których wartość wyniosła odpowiednio: 14.677 tysięcy złotych na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 19.839 tysięcy złotych na dzień 31 grudnia 2012 roku. Jednocześnie na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka ujęła jako element nieruchomości inwestycyjnych nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 13.472 tysięcy złotych oraz 8.678 tysięcy złotych na dzień 31 grudnia 2012 roku. Naszym zdaniem prawa te powinny zostać zaklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17, a wartość dokonanej płatności wykazana jako długoterminowe rozliczenie międzyokresowe i rozliczana w czasie.

Naszym zdaniem, z wyjątkiem skutków korekt opisanych powyżej, dotyczących klasyfikacji prawa wieczystego użytkowania gruntów, zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkim istotnych aspektach:

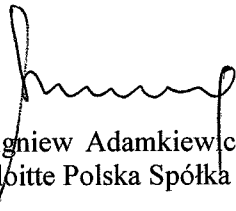
- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy 2013 jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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 (Dz. U. z 2009 r. nr 77, poz. 649 z późn. zm.), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.



Maciej Krason  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie  
nr ewid. 10149

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:



Zbigniew Adamkiewicz – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 19 lutego 2014 roku

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
SPÓŁKI ORBIS S.A.  
ZA ROK OBROTOWY 2013**

## **I. INFORMACJE OGÓLNE**

### **1. Dane identyfikujące badaną Spółkę**

Spółka działa pod firmą ORBIS S.A. Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Bracka 16.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej, zawiązanej aktem notarialnym w dniu 17 grudnia 1990 roku przed notariuszem Pawłem Błaszczakiem w Warszawie (Repertorium A Nr 1882/1990). Spółka została zarejestrowana w rejestrze handlowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy XVI Wydział Gospodarczy-Rejestrowy w Warszawie, w dziale B pod numerem RHB 25134, na podstawie postanowienia z dnia 9 stycznia 1991 roku. Aktualnie Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000022622.

Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP: 526-025-04-69 nadany przez Drugi Urząd Skarbowy Warszawa.

Urząd Statystyczny w Warszawie nadał Spółce REGON o numerze: 006239529.

Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Według statutu Spółki przedmiotem jej działalności jest:

- działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych oraz pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji i działalności z nią związane,
- działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów,
- hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- działalność usługowa związana z wyżywieniem,
- pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany,
- konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- działalność agencji reklamowych,
- pozostała działalność wydawnicza,
- sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana,
- sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych,
- pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- działalność związana z grami losowymi i zakładami wzajemnymi,
- pozostałe ubezpieczenia osobowe oraz ubezpieczenia majątkowe,
- działalność pozostałych agencji transportowych,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- sprzedaż detaliczna napojów alkoholowych i bezalkoholowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach,
- telekomunikacja,

- działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana,
- przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność,
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne,
- pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim,
- pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe.

W badanym okresie Spółka prowadziła działalność w zakresie usług hotelarskich i gastronomicznych.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 92.154.016 zł i dzielił się na 46.077.008 akcji zwykłych o wartości nominalnej 2 zł każda. Po uwzględnieniu korekty hiperinflacji, kapitał zakładowy według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku w sprawozdaniu finansowym wyniósł 517.754 tys. zł.

Według stanu na dzień 12 lutego 2014 roku (data ostatniego Zgromadzenia Akcjonariuszy) wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

- Accor S.A. (w tym Accor Polska Sp. z o.o.) – 52,69% akcji,
- Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK – 9,94% akcji,
- ING Otwarty Fundusz Emerytalny – 5,19% akcji,
- Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Amplico Dobrowolny Fundusz Emerytalny zarządzane przez Amplico Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. – 5,12% akcji,
- pozostali akcjonariusze instytucjonalni i indywidualni – 27,06% akcji.

W roku obrotowym nie wystąpiły zmiany w kapitale zakładowym Spółki.

W dniu 21 stycznia 2013 roku spółka Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK dokonała zbycia udziałów Orbis S.A. w wyniku czego zmniejszyła udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce poniżej 10% do poziomu 9,94%.

W dniu 13 maja 2013 roku spółki Amplico Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Amplico Dobrowolny Fundusz Emerytalny, zarządzane przez Amplico Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A., dokonały nabycia udziałów Orbis S.A., w wyniku czego zwiększyły udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce z 4,90% do 5,12%.

W dniu 23 lipca 2013 roku spółka ING Otwarty Fundusz Emerytalny dokonała nabycia udziałów Orbis S.A. w wyniku czego zwiększyła udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce z 4,91% do 5,19%.

Po dniu bilansowym nie nastąpiły żadne zmiany w kapitale zakładowym Spółki.

Kapitał własny Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 1.893.135 tys. zł.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

Spółka posiada następujące podmioty powiązane:

- |   |   |                         |
|---|---|-------------------------|
| – Accor S.A.                            | – | Podmiot Dominujący,     |
| – Hekon Hotele Ekonomiczne S.A.         | – | podmiot zależny w 100%, |
| – Wioska Turystyczna Wilkasy Sp. z o.o. | – | podmiot zależny w 100%, |

- Orbis Corporate Sp. z o.o. – podmiot zależny w 100%,
- Orbis Kontrakty Sp. z o.o. – podmiot zależny w 80%.

Ponadto jako podmioty powiązane Orbis S.A. traktuje spółki należące do Grup Kapitałowych Accor oraz Hekon Hotele Ekonomiczne.

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- Laurent Francois Picheral – Prezes Zarządu,
- Ireneusz Andrzej Węglowski – Wiceprezes Zarządu,
- Marcin Szewczykowski – Członek Zarządu.

W badanym okresie nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

## **2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Działalność Spółki w 2012 roku zamknęła się zyskiem netto w wysokości 104.241 tys. zł. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2012 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. Biegły rewident w dniu 19 lutego 2013 roku wydał o tym sprawozdaniu z zastrzeżeniem o następującej treści:

„Jak przedstawiono w nocie 2.2 dodatkowych informacji i objaśnień, na dzień sporządzenia pierwszego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, Zarząd rozpatrzył różne interpretacje dotyczące MSR 17 i zdecydował, iż prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymane nieodpłatnie w wyniku prywatyzacji Spółki powinny być ujęte w bilansie w wartościach ustalonych w wyniku niezależnej wyceny. Na dzień 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku wartość netto tych praw prezentowanych w pozycji środków trwałych wynosiła odpowiednio 217.376 i 243.023 tysięcy złotych, w pozycji nieruchomości inwestycyjnych odpowiednio 76.207 i 65.351 tysięcy złotych, a w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży odpowiednio 21.880 i 9.062 tysięcy złotych. Jednocześnie Spółka utworzyła na dzień 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku rezerwę na podatek odroczonego dotyczący praw otrzymanych nieodpłatnie odpowiednio w kwocie 59.938 i 60.313 tysięcy złotych. Naszym zdaniem, z uwagi na fakt, iż tytuł własności tych gruntów nie przechodzi na Spółkę po zakończeniu umowy, zgodnie z MSR 17 prawa te stanowią formę leasingu operacyjnego i w związku z tym powinny być wykazywane w ewidencji pozabilansowej. Gdyby prawa użytkowania gruntów otrzymanych nieodpłatnie nie zostały ujęte w bilansie, to wynik finansowy za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 roku, po uwzględnieniu podatku odroczonego byłby wyższy o 1.598 tysięcy złotych, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2012 roku byłby niższy o 257.123 tysięcy złotych. Analogicznie wynik finansowy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku powinien być wyższy o 27.032 tysięcy złotych, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2011 roku byłby niższy o 284.155 tysięcy złotych.

Dodatkowo Spółka ujęła jako rzeczowy majątek trwały nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów których wartość wyniosła odpowiednio: 19.839 tysięcy złotych na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 28.235 tysięcy złotych na dzień 31 grudnia 2011 roku. Jednocześnie na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka ujęła jako element nieruchomości inwestycyjnych nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 8.678 tysięcy złotych. Naszym zdaniem prawa te powinny zostać zaklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17, a wartość dokonanej płatności wykazana jako długoterminowe rozliczenie międzyokresowe i rozliczana w czasie.”



Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2012 odbyło się w dniu 24 czerwca 2013 roku. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło o następującym podziale zysku netto za rok 2012:

- dywidendy dla akcjonariuszy – 64.508 tys. zł,
- zysk zatrzymany – 39.733 tys. zł.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2012 zostało zgodnie z przepisami prawa złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 2 lipca 2013 roku.

### **3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie**

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 13 lipca 2012 roku, zawartej pomiędzy Orbis S.A. a firmą Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 19, wpisaną na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 73. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Macieja Krasonia (nr ewidencyjny 10149) w siedzibie Spółki w dniach od 9 do 20 grudnia 2013 roku, od 13 stycznia do 14 lutego 2014 roku oraz poza siedzibą Spółki do dnia wydania niniejszej opinii.

Wyboru podmiotu uprawnionego dokonała Rada Nadzorcza uchwałą z dnia 22 maja 2012 roku na podstawie upoważnienia zawartego w par. 20 ust. 2 pkt 8 statutu Orbis S.A. oraz par. 9 ust. 1 pkt. 10 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki.

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident Maciej Krasoń potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz iż spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. nr 77, poz. 649 z późn. zm.) do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym Spółki Orbis S.A.

### **4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki**

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

Podmiotowi uprawnionemu i kluczowemu biegłemu rewidentowi w trakcie badania udostępniono wszystkie żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień, co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu Spółki z dnia 19 lutego 2014 roku.

## II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej zaprezentowane są podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy Spółki, jej sytuację finansową i majątkową w porównaniu do analogicznych wielkości za rok ubiegły.

<u>Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat (w tys. zł)</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Przychody ze sprzedaży	500.991	537.389
Koszty działalności operacyjnej	-468.184	-493.702
Pozostałe przychody operacyjne	9.835	5.505
Pozostałe koszty operacyjne	-11.469	-15.207
Przychody finansowe	40.915	79.637
Koszty finansowe	-1.489	-7.069
Podatek dochodowy	-7.419	-9.295
Zysk (strata) netto	59.578	103.963
Całkowity dochód ogółem	59.254	104.241

<u>Wskaźniki rentowności</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
– rentowność sprzedaży	6%	6%
– rentowność sprzedaży netto	12%	19%
– rentowność netto kapitału własnego	3%	6%

<u>Wskaźniki efektywności</u>		
– wskaźnik rotacji majątku	0,25	0,27
– wskaźnik rotacji należności w dniach	19	17
– wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	34	48
– wskaźnik rotacji zapasów w dniach	3	3

<u>Płynność/Kapitał obrotowy netto</u>		
– stopa zadłużenia	5%	6%
– stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	95%	94%
– kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	99.232	89.469
– wskaźnik płynności	2,34	2,02
– wskaźnik podwyższonej płynności	2,30	1,98

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w roku 2013 następujących tendencji:

- spadek wskaźników rentowności sprzedaży netto i rentowności netto kapitału własnego,
- spadek wskaźnika rotacji majątku i zobowiązań oraz wzrost wskaźników rotacji należności i zapasów,
- spadek stopy zadłużenia przy jednoczesnym wzroście pokrycia majątku kapitałem własnym, wzrost kapitału obrotowego netto oraz wzrost wskaźników płynności.

### III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

#### 1. Ocena systemu rachunkowości

Spółka posiada dokumentację wymaganą przepisami art. 10 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”, w szczególności dotyczącą: określenia roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych, metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego, sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, systemu ochrony danych i ich zbiorów. Dokumentacja polityki rachunkowości została opracowana zgodnie z ustawą o rachunkowości, a w zakresie wyceny aktywów i pasywów oraz prezentacji sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami MSSF i przyjęta do stosowania od dnia 1 stycznia 2005 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Orbis S.A. z dnia 10 lutego 2005 roku. Podstawowe zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego zostały przedstawione w dodatkowych informacjach objaśniających.

Zasady rachunkowości, których Spółka ma możliwość wyboru na podstawie MSSF, zostały wybrane w sposób pozwalający na poprawne odzwierciedlenie specyfiki działalności Spółki, jej sytuacji finansowej oraz uzyskiwanych wyników finansowych. Zasady te były stosowane w sposób ciągły i nie uległy one zmianie w stosunku do zasad stosowanych do prowadzenia ksiąg rachunkowych i sporządzenia sprawozdania finansowego w roku poprzednim.

W Spółce stosowany jest komputerowy system ewidencji księgowej Profinn, w którym dokonywane są księgowania wszystkich zdarzeń gospodarczych, z wyjątkiem ewidencji kadrowo-płacowej, która jest prowadzona w systemie Millennium. System Profinn posiada zabezpieczenia hasłowe przed dostępem osób nieuprawnionych oraz funkcyjne ograniczenia dostępu. Opis systemu informatycznego spełnia wymogi art. 10 ust. 1 pkt 3 lit. c) ustawy o rachunkowości.

Bilans otwarcia wynika z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy i został on prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych badanego okresu.

W części przez nas zbadanej udokumentowanie operacji gospodarczych, księgi rachunkowe oraz powiązanie zapisów księgowych z dokumentami i sprawozdaniem finansowym spełniają wymogi rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe, dowody księgowe, dokumentacja przyjętego sposobu prowadzenia rachunkowości oraz zatwierdzone sprawozdania finansowe Spółki są przechowywane zgodnie z rozdziałem 8 ustawy o rachunkowości.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów w zakresie oraz w terminach i z częstotliwością wymaganą przez ustawę o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

#### 2. Informacje na temat badanego sprawozdania finansowego

Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku i obejmuje:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2.001.898 tys. zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zysk netto w kwocie 59.578 tys. zł,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujący całkowity dochód ogółem w kwocie 59.254 tys. zł,
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 5.254 tys. zł,

- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 35.338 tys. zł,
- informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Struktura aktywów i pasywów oraz pozycji kształtujących wynik finansowy została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym.

### **3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego**

#### Rzeczowe aktywa trwałe

Na pozycję rzeczowych aktywów trwałych w Spółce składają się:

- środki trwałe w kwocie 961.066 tys. zł,
- środki trwałe w budowie w kwocie 56.960 tys. zł.

Informacje dodatkowe prawidłowo opisują zmiany stanu środków trwałych oraz środków trwałych w budowie, łącznie z ujawnieniem ewentualnych odpisów aktualizujących powyższe składniki majątkowe.

Nasza opinia zawiera zastrzeżenie dotyczące ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów nabytych nieodpłatnie i odpłatnie i prezentowanych w pozycji środków trwałych.

#### Inwestycje długoterminowe

Do pozycji inwestycji długoterminowych w Spółce zaliczono:

- udziały i akcje w podmiotach podporządkowanych w kwocie 441.121 tys. zł,
- nieruchomości inwestycyjne w kwocie 355.402 tys. zł.

Informacje dodatkowe prawidłowo opisują zmiany inwestycji w trakcie roku obrotowego.

#### Struktura zapasów

Struktura zapasów została prawidłowo przedstawiona w informacji objaśniającej tę pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej.

#### Struktura należności

Struktura wiekowa należności handlowych została prawidłowo przedstawiona w informacji objaśniającej tę pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej. W zbadanej przez nas próbie należności przedawnione lub umorzone nie wystąpiły.

#### Zobowiązania

Struktura czasowa i rodzajowa zobowiązań według okresu spłaty została prawidłowo przedstawiona w informacji objaśniającej tę pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej.

Największe wartości wśród zobowiązań Spółki stanowią:

- zobowiązania handlowe w kwocie 31.950 tys. zł,
- zobowiązania krótkoterminowe inne w kwocie 35.674 tys. zł.

Specyfikację zaciągniętych kredytów wraz z opisem ich zabezpieczeń ujawniono w informacjach dodatkowych. Zobowiązania przedawnione lub umorzone w zbadanej przez nas próbie nie wystąpiły.

### Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy na zobowiązania

Informacje objaśniające czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe oraz rezerwy na zobowiązania w sposób prawidłowy opisują ich strukturę. Koszty i przychody rozliczane w czasie zakwalifikowano prawidłowo w stosunku do badanego okresu obrotowego. Rezerwy na zobowiązania ustalono w wiarygodnie oszacowanych kwotach. Pozycje ujęto kompletnie i prawidłowo w istotnych aspektach w odniesieniu do całości sprawozdania finansowego.

### Uzasadnienie wydanej opinii

Jak przedstawiono w nocie 2.2 dodatkowych informacji i objaśnień, na dzień sporządzenia pierwszego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, Zarząd rozpatrzył różne interpretacje dotyczące MSR 17 i zdecydował, iż prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymane nieodpłatnie w wyniku prywatyzacji Spółki powinny być ujęte w bilansie w wartościach ustalonych w wyniku niezależnej wyceny. Na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku wartość netto tych praw prezentowanych w pozycji środków trwałych wynosiła odpowiednio 214.257 i 217.376 tysięcy złotych, w pozycji nieruchomości inwestycyjnych odpowiednio 67.353 i 76.207 tysięcy złotych, a w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży odpowiednio 20.030 i 21.880 tysięcy złotych. Jednocześnie Spółka utworzyła na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku rezerwę na podatek odroczonego dotyczący praw otrzymanych nieodpłatnie odpowiednio w kwocie 57.312 i 59.938 tysięcy złotych. Naszym zdaniem z uwagi na fakt, iż tytuł własności tych gruntów nie przechodzi na Spółkę po zakończeniu umowy, zgodnie z MSR 17 prawa te stanowią formę leasingu operacyjnego i w związku z tym powinny być wykazywane w ewidencji pozabilansowej. Gdyby prawa użytkowania gruntów otrzymanych nieodpłatnie nie zostały ujęte w bilansie, to wynik finansowy za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 roku, po uwzględnieniu podatku odroczonego byłby wyższy o 11.197 tysięcy złotych, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2013 roku byłby niższy o 255.525 tysięcy złotych. Analogicznie wynik finansowy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 powinien być wyższy o 1.598 tysięcy złotych, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2012 byłby niższy o 257.123 tysięcy złotych.

Dodatkowo Spółka ujęła jako rzeczowy majątek trwały nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów, których wartość wyniosła odpowiednio: 14.677 tysięcy złotych na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 19.839 tysięcy złotych na dzień 31 grudnia 2012 roku. Jednocześnie na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka ujęła jako element nieruchomości inwestycyjnych nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 13.472 tysięcy złotych oraz 8.678 tysięcy złotych na dzień 31 grudnia 2012 roku. Naszym zdaniem prawa te powinny zostać zaklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17, a wartość dokonanej płatności wykazana jako długoterminowe rozliczenie międzyokresowe i rozliczana w czasie.

#### **4. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki**

Spółka potwierdziła zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego. Zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w informacjach objaśniających.

Dla poszczególnych aktywów wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej przedstawiono możliwość dysponowania nimi z uwagi na zabezpieczenia poczynione na rzecz wierzycieli.

Informacje objaśniające w sposób kompletny opisują pozycje sprawozdawcze oraz jasno prezentują pozostałe informacje wymagane przez MSSF.

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym 2013. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane przez art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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 (Dz. U. z 2009 r. nr 77, poz. 649 z późn. zm.). Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe.

#### IV. UWAGI KOŃCOWE

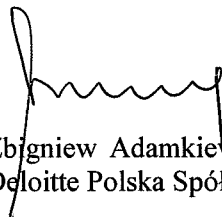
##### Oświadczenia Zarządu

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident otrzymali od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż Spółka przestrzegała przepisów prawa.



Maciej Krasen  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie  
nr ewid. 10149

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:



Zbigniew Adamkiewicz – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 19 lutego 2014 roku