

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
**ZA ROK OBROTOWY 2015**

**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 2015 .....</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 .....	6
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie .....	7
4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki .....	7
<b>II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI.....</b>	<b>8</b>
<b>III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE .....</b>	<b>10</b>
1. Ocena systemu rachunkowości.....	10
2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe .....	10
3. Uzasadnienie wydanej opinii.....	10
4. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego .....	11
5. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki.....	12
<b>IV. UWAGI KOŃCOWE.....</b>	<b>13</b>

### **SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2015**

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

### **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2015**

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

### Dla 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 składają się rachunek zysków i strat i sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

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 późniejszymi zmianami), 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 wrywkowy – 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 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku wartość netto tych praw prezentowanych w pozycji środków trwałych wynosiła odpowiednio 208.892 tys. zł i 216.485 tys. zł, w pozycji nieruchomości inwestycyjnych odpowiednio 56.432 tys. zł i 57.175 tys. zł., a w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży 15.197 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 20.030 tys. zł na dzień 31 grudnia 2014 roku. Jednocześnie Spółka utworzyła na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku rezerwę na podatek odroczonego dotyczący praw otrzymanych nieodpłatnie odpowiednio w kwocie 53.299 tys. zł i 55.801 tys. zł. 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 2015 roku po uwzględnieniu podatku odroczonego byłby wyższy o 10.667 tys. zł, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2015 roku byłby niższy o 237.889 tys. zł. Analogicznie wynik finansowy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku powinien być wyższy o 6.440 tys. zł, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2014 roku byłby niższy o 244.328 tys. zł.

Dodatkowo Spółka ujęła jako rzeczowy majątek trwały nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów, których wartość wyniosła 14.885 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 15.255 tys. zł na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz jako aktywa trwałe klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży, których wartość wyniosła 187 tys. zł na datę 31 grudnia 2015 roku. Jednocześnie Spółka ujęła jako element nieruchomości inwestycyjnych nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 13.142 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 13.301 tys. zł na dzień 31 grudnia 2014 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 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 2015 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 2014 r. poz. 133), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.



Maciej Krasoń  
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:



Maciej Krasoń – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 17 lutego 2016 roku

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
SPÓŁKI ORBIS S.A.  
ZA ROK OBROTOWY 2015**

**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. 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 działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 92.154 tys. 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 2015 roku w sprawozdaniu finansowym wyniósł 517.754 tys. zł.

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

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- |                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| – Gilles Stephane Clavie     | – Prezes Zarządu,     |
| – Ireneusz Andrzej Węglowski | – Wiceprezes Zarządu, |
| – Marcin Wit Szewczykowski   | – Członek Zarządu.    |

W badanym okresie oraz do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki

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

Działalność Spółki w 2014 roku zamknęła się zyskiem netto w wysokości 80.649 tys. zł. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. Biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu z zastrzeżeniem.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2014 odbyło się w dniu 11 czerwca 2015 roku. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło o następującym podziale zysku netto za rok 2014:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| – dywidendy dla akcjonariuszy                        | – 69.116 tys. zł, |
| – zysk zatrzymany z przeznaczeniem na cele statutowe | – 11.533 tys. zł  |

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2014 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 18 czerwca 2015 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2014 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 18 czerwca 2015 roku.

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

Wyboru podmiotu uprawnionego dokonała Rada Nadzorcza uchwałą z dnia 15 maja 2014 roku. Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 16 czerwca 2014 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 7 do 24 grudnia 2015 roku, od 11 stycznia do 3 lutego 2016 roku oraz poza siedzibą Spółki do dnia wydania niniejszej opinii.

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident Maciej Krasoń potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz 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.

### **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 17 lutego 2015 roku.

## II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej zaprezentowane są podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat i sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z sytuacji finansowej 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>2015</u>	<u>2014*</u>
Przychody ze sprzedaży	603.758	523.927
Koszty działalności operacyjnej	(528.555)	(477.484)
Wynik na działalności operacyjnej	102.181	44.803
Zysk (strata) netto	109.203	80.649
Całkowite dochody ogółem	107.672	80.567

<u>Podstawowe wielkości ze sprawozdania z sytuacji finansowej (w tys. zł)</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Zapasy	3.259	3.386
Należności handlowe	27.155	27.348
Aktywa obrotowe	98.457	177.479
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	32.300	20.189
Suma aktywów	2.524.417	2.032.708
Kapitał (fundusz) własny	1.924.883	1.904.586
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne)	135.419	87.601
Zobowiązania handlowe	30.484	32.647
Suma zobowiązań i rezerw	599.534	128.122

<u>Wskaźniki rentowności i efektywności</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
– rentowność sprzedaży	17%	9%
– rentowność netto kapitału własnego	6%	4%
– wskaźnik rotacji majątku	0,24	0,26
– wskaźnik rotacji należności w dniach	16,25	18,28
– wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	21,50	24,35
– wskaźnik rotacji zapasów w dniach	2,26	2,44

<u>Płynność/Kapitał obrotowy netto</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
– stopa zadłużenia	24%	6%
– stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	76%	94%
– kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	(4.762)	110.067
– wskaźnik płynności**	0,96	2,26
– wskaźnik podwyższonej płynności	0,70	1,99

\* W wyniku zmian prezentacji wprowadzonych przez Orbis S.A. opisanych w nocie numer 2.4 do sprawozdania finansowego, wskaźniki w niniejszej opinii na dzień 31 grudnia 2014 roku zostały odpowiednio przeliczone i różnią się tym samym od wskaźników zaprezentowanych w opinii z badania sprawozdania finansowego Orbis S.A. na dzień 31 grudnia 2014 roku

\*\* W wyliczeniu wskaźnika płynności licznik stanowi suma aktywów obrotowych i aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży



Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w roku 2015 następujących tendencji:

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

### III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

#### 1. Ocena systemu rachunkowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady rachunkowości, zgodną we wszystkich istotnych aspektach z wymaganiami art. 10 Ustawy o rachunkowości. Za wyjątkiem zmiany zasad rachunkowości odnośnie prezentacji, opisanych poniżej, zasady te były stosowane w sposób ciągły i nie uległy one zmianie w stosunku do zasad stosowanych w roku poprzednim. Bilans otwarcia wynika z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy i został on prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych badanego okresu.

W badanym roku obrotowym Spółka zmieniła zasady prezentacji wybranych pozycji bilansowych oraz wynikowych. Zmiana ta została dokonana w celu zwiększenia wartości informacyjnej publikowanych sprawozdań finansowych. Spółka zamieściła opis tej zmiany w notcie nr 2.4 do sprawozdania finansowego. Zmiana ta nie spowodowała zmiany wyniku finansowego. W wyniku wprowadzonych zmian dane porównywalne w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2015 roku zostały odpowiednio przekształcone.

Na bazie testów przeprowadzonych w ramach procedur badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy weryfikacji stosowanego systemu rachunkowości i nie stwierdziliśmy nieprawidłowości, które miałyby wpływ na sporządzone sprawozdania finansowe. Stosowany przez Spółkę system rachunkowości nie był jednak całościowo przedmiotem naszego badania.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań w zakresie niezbędnym do potwierdzenia istnienia prezentowanych aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań.

#### 2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe

Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku i obejmuje:

- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący zysk netto w kwocie 109.203 tys. zł,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący całkowity dochód ogółem w kwocie 107.672 tys. zł,
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku, które po stronie aktywów oraz po stronie kapitałów własnych i zobowiązań wykazuje sumę 2.524.417 tys. zł
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 20.297 tys. zł,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 69.900 tys. zł,
- informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

#### 3. Uzasadnienie wydanej opinii

Jak przedstawiono w notcie 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 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku wartość netto tych praw prezentowanych w pozycji środków trwałych wynosiła odpowiednio 208.892 tys. zł i 216.485 tys. zł, w pozycji nieruchomości inwestycyjnych odpowiednio 56.432 tys. zł i 57.175 tys. zł., a w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży 15.197 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 20.030 tys. zł na dzień 31 grudnia 2014 roku. Jednocześnie Spółka utworzyła na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku rezerwę na podatek odroczony dotyczący praw otrzymanych nieodpłatnie odpowiednio w kwocie 53.299 tys. zł i 55.801 tys. zł. 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 2015 roku po uwzględnieniu podatku odroczonego byłby wyższy o 10.667 tys. zł, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2015 roku byłby niższy o 237.889 tys. zł. Analogicznie wynik finansowy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku powinien być wyższy o 6.440 tys. zł, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2014 roku byłby niższy o 244.328 tys. zł.

Dodatkowo Spółka ujęła jako rzeczowy majątek trwały nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów, których wartość wyniosła 14.885 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 15.255 tys. zł na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz jako aktywa trwałe klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży, których wartość wyniosła 187 tys. zł na datę 31 grudnia 2015 roku. Jednocześnie Spółka ujęła jako element nieruchomości inwestycyjnych nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 13.142 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 13.301 tys. zł na dzień 31 grudnia 2014 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. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego**

Struktura aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań oraz pozycji kształtujących wynik finansowy została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym.

##### Rzeczowe aktywa trwałe

Na pozycję rzeczowych aktywów trwałych w Spółce składają się:

- środki trwałe w kwocie 988.444 tys. zł,
- środki trwałe w budowie w kwocie 59.958 tys. zł.

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

##### Inwestycje długoterminowe

Do pozycji inwestycji długoterminowych w Spółce zaliczono:

- inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych w kwocie 1.025.569 tys. zł,
- nieruchomości inwestycyjne w kwocie 306.708 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:

- obligacje w kwocie 299.229 tys. zł,
- kredyty i pożyczki prezentowane na długim terminie w kwocie 122.466 tys. zł,
- kredyty i pożyczki prezentowane na krótkim terminie w kwocie 35.289 tys. zł,
- zobowiązania handlowe w kwocie 30.484 tys. zł,
- zobowiązania krótkoterminowe inne w kwocie 34.705 tys. zł.

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

### **5. 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, kapitału własnego i zobowiązań, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

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 2015. 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 33, poz. 259 z późn. zm.). Dokonałiśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego w sposób prawidłowy i kompletny opisują istotne pozycje sprawozdawcze oraz jasno prezentują pozostałe istotne informacje wymagane przez MSSF.

#### 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 Krasoń  
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:



Maciej Krasoń – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 17 lutego 2016 roku