

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
**ZA ROK OBROTOWY 2016**

**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 2016 .....</b>	<b>7</b>
<b>I. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>7</b>
1. Dane identyfikujące badaną Spółkę .....	7
2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy.....	7
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie.....	8
4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki.....	8
<b>II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI .....</b>	<b>9</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 2016**

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 ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ORBIS ORAZ  
ORBIS S.A. ZA ROK 2016**

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

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

#### Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Brackiej 16 (dalej „Spółka”), na które składają się: sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 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 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz informacje dodatkowe obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

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

Zarząd Spółki 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. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego nie zawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „Ustawą o rachunkowości”, Zarząd Spółki oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku z późniejszymi zmianami. Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur 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 Spółkę sprawozdania finansowego w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

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

#### *Uzasadnienie opinii z zastrzeżeniem*

Jak przedstawiono w nocie 2.3 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 2016 roku i dzień 31 grudnia 2015 roku wartość netto tych praw prezentowanych w pozycji środków trwałych wynosiła odpowiednio 253.336 tys. zł i 208.892 tys. zł, w pozycji nieruchomości inwestycyjnych odpowiednio 3.394 tys. zł i 56.432 tys. zł, a w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży 3.314 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 15.197 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku. Jednocześnie Spółka utworzyła na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku rezerwę na podatek odroczony dotyczący praw otrzymanych nieodpłatnie odpowiednio w kwocie 49.408 tys. zł i 53.299 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 2016 roku po uwzględnieniu podatku odroczonego byłby wyższy o 16.586 tys. zł, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2016 roku byłby niższy o 227.222 tys. zł. Analogicznie wynik finansowy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku powinien być wyższy o 10.667 tys. zł, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2015 roku byłby niższy o 237.889 tys. zł.

Dodatkowo Spółka ujęła jako rzeczowy majątek trwały nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów, których wartość wyniosła 60.108 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 14.885 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz jako aktywa trwałe klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży, których wartość wyniosła 1.274 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 187 tys. zł na dzień 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. Naszym zdaniem prawa te powinny zostać zaklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17, a wartość dokonanej płatności wykazana jako długoterminowe rozliczenia międzyokresowe i rozliczana w czasie.

## *Opinia z zastrzeżeniem o sprawozdaniu finansowym*

Naszym zdaniem, z wyjątkiem skutków kwestii opisanych w *Uzasadnieniu opinii z zastrzeżeniem*, załączone sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku, jak też jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku 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,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz postanowieniami statutu Spółki.

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

### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 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 z późniejszymi zmianami) i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 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 z późniejszymi zmianami) i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.


## *Oświadczenie jednostki o stosowaniu ładu korporacyjnego*

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem Spółki o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Spółki. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1639 z późniejszymi zmianami) lub regulaminach wydanych na podstawie art. 61 tej ustawy. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.



Maciej Krasoń  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie  
nr ewidencyjny 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, 21 lutego 2017 roku

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
SPÓŁKI ORBIS S.A.  
ZA ROK OBROTOWY 2016**

**I. INFORMACJE OGÓLNE**

**1. Dane identyfikujące badaną Spółkę**

Spółka działa pod firmą Orbis S.A. (dalej „Spółka”). Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Bracka 16.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy, 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 2016 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 2016 roku w sprawozdaniu finansowym wyniósł 517.754 tys. zł.

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

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| - Gilles Clavie        | - Prezes Zarządu,     |
| - Ireneusz Węglowski   | - Wiceprezes Zarządu, |
| - Marcin Szewczykowski | - Członek Zarządu,    |
| - Dominik Sołtysik     | - Członek Zarządu.    |

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

- w dniu 2 czerwca 2016 roku Rada Nadzorcza powołała z dniem 2 czerwca 2016 roku Dominika Sołtysika na stanowisko Członka Zarządu.

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

Działalność Spółki w 2015 roku zamknęła się zyskiem netto w wysokości 109.203 tys. zł. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2015 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 opinię z zastrzeżeniem.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 odbyło się w dniu 2 czerwca 2016 roku. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło o następującym podziale zysku netto za rok 2015:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - dywidendy dla akcjonariuszy                        | - 69.116 tys. zł, |
| - zysk zatrzymany z przeznaczeniem na cele statutowe | - 40.087 tys. zł. |

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 9 czerwca 2016 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 9 czerwca 2016 roku

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

Wyboru podmiotu uprawnionego dokonała Rada Nadzorcza. Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 9 czerwca 2016 roku, zawartej pomiędzy Spółką a firmą Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 22, 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 Spółki zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Macieja Krasonia (nr ewidencyjny 10149) w dniach od 14 do 23 grudnia 2016 roku, od 11 stycznia do 17 lutego 2017 roku oraz poza siedzibą Spółki do dnia wydania niniejszej opinii.

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie 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 2016 r. poz. 1000 z późniejszymi zmianami) 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 żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień, co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu Spółki z dnia 21 lutego 2017 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.

Podstawowe dane finansowe pochodzące z rachunku zysków i strat (w tys. zł)

	<u>2016*</u>	<u>2015</u>
Przychody ze sprzedaży	729.339	603.758
Koszty działalności operacyjnej	(614.754)	(528.555)
Wynik na działalności operacyjnej	135.230	102.181
Zysk (strata) netto	154.744	109.203
Całkowite dochody ogółem	155.350	107.672

Podstawowe dane finansowe pochodzące z sprawozdania z sytuacji finansowej (w tys. zł)

Zapasy	4.103	3.259
Należności z tytułu dostaw i usług	22.251	27.155
Aktywa obrotowe	176.323	98.457
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	23.631	32.300
Suma aktywów	2.797.571	2.524.417
Kapitał (fundusz) własny	2.004.319	1.924.883
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne)	161.486	135.419
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	52.441	30.484
Suma zobowiązań i rezerw	793.252	599.534

Wskaźniki rentowności i efektywności

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
- rentowność sprzedaży	19%	17%
- rentowność netto kapitału własnego	8%	6%
- wskaźnik rotacji majątku	0,26	0,24
- wskaźnik rotacji należności w dniach	12	16
- wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	24	21
- wskaźnik rotacji zapasów w dniach	2	2

Płynność/Kapitał obrotowy netto

- stopa zadłużenia	28%	24%
- stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	72%	76%
- kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	38.468	(4.762)
- wskaźnik płynności	1,24	0,73
- wskaźnik podwyższonej płynności	1,07	0,70

\* dane za 2016 rok obejmują również dane spółki Hekon Hotele Ekonomiczne S.A., która z dniem 1 września połączyła się z Orbis S.A.

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w roku 2016 następujących tendencji:

- wzrost wskaźników rentowności sprzedaży i rentowności netto kapitału własnego,
- wzrost wskaźnika rotacji majątku,
- wzrost stopy zadłużenia Spółki,
- spadek stopnia pokrycia majątku kapitałem własnym,
- wzrost kapitału obrotowego netto,
- wzrost wskaźnika płynności i wskaźnika podwyższonej 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. 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.

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 2016 roku i obejmuje:

- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący zysk netto w kwocie 154.744 tys. zł,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 wykazujące całkowity dochód ogółem w kwocie 155.350 tys. zł,
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, które po stronie aktywów i stronie kapitałów własnych i zobowiązań wykazuje sumę 2.797.571 tys. zł,
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 79.436 tys. zł,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 56.017 tys. zł,
- informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

#### 3. Uzasadnienie wydanej opinii

Jak przedstawiono w nocie 2.3 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 2016 roku i dzień 31 grudnia 2015 roku wartość netto tych praw prezentowanych w pozycji środków trwałych wynosiła odpowiednio 253.336 tys. zł i 208.892 tys. zł, w pozycji nieruchomości inwestycyjnych odpowiednio 3.394 tys. zł i 56.432 tys. zł, a w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży 3.314 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 15.197 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku. Jednocześnie Spółka utworzyła na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku rezerwę na podatek odroczonego dotyczący praw otrzymanych nieodpłatnie odpowiednio w kwocie 49.408 tys. zł i 53.299 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 2016 roku po uwzględnieniu podatku odroczonego byłby wyższy o 16.586 tys. zł, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2016 roku byłby niższy o 227.222 tys. zł. Analogicznie wynik finansowy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku powinien być wyższy o 10.667 tys. zł, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2015 roku byłby niższy o 237.889 tys. zł.

Dodatkowo Spółka ujęła jako rzeczowy majątek trwały nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów, których wartość wyniosła 60.108 tys. zł. na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 14.885 tys. zł. na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz jako aktywa trwałe klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży, których wartość wyniosła 1.274 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 oraz 187 tys. zł na dzień 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. Naszym zdaniem prawa te powinny zostać zaklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17, a wartość dokonanej płatności wykazana jako długoterminowe rozliczenia 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 1.632.563 tys. zł,
- środki trwałe w budowie w kwocie 17.757 tys. zł.

Informacje dodatkowe prawidłowo opisują zmiany 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 w kwocie 465.921 tys. zł,
- pożyczki udzielone w kwocie 345.072 tys. zł,
- nieruchomości inwestycyjne w kwocie 10.061 tys. zł.

Informacje dodatkowe prawidłowo opisują zmiany inwestycji w trakcie roku obrotowego.

##### Zapasy

Struktura zapasów oraz związanych z nimi odpisów aktualizujących została prawidłowo przedstawiona w nocie objaśniającej tę pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej.

##### Należności

Struktura wiekowa należności handlowych została prawidłowo przedstawiona w nocie objaśniającej tę pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej, łącznie z dotyczącymi ich odpisami aktualizującymi.

##### 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 prezentowane na długim terminie w kwocie 501.372 tys. zł,
- kredyty i pożyczki prezentowane na długim terminie w kwocie 87.656 tys. zł,

- kredyty i pożyczki prezentowane na krótkim terminie w kwocie 35.289 tys. zł,
- zobowiązania handlowe w kwocie 52.441 tys. zł,
- zobowiązania krótkoterminowe inne w kwocie 51.637 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.

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.

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. w roku obrotowym 2016. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzeniem 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 z późniejszymi zmianami). Dokonałiśmy 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 w badanym okresie Spółka przestrzegała przepisów prawa.



Maciej Krasoń  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie  
nr ewidencyjny 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, 21 lutego 2017 roku