

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO 30 CZERWCA 2016 ROKU

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Orbis S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego jednostkowego 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 30 czerwca 2016 roku, rachunek zysków i strat i sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku oraz informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Za zgodność tego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”) i innymi obowiązującymi przepisami odpowiedzialny jest Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki. Naszym zadaniem było przeprowadzenie przeglądu tego sprawozdania.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy te nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, iż jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości.

Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość Spółki.

Zakres i metoda przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego istotnie różni się od badań leżących u podstaw opinii wyrażanej o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości rocznego sprawozdania finansowego oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

Podczas przeglądu stwierdziliśmy, iż jak przedstawiono w punkcie 1.1 informacji dodatkowej, na dzień sporządzenia pierwszego sprawozdania finansowego zgodnego 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 30 czerwca 2016 roku, 31 grudnia 2015 roku i 30 czerwca 2015 roku wartość netto tych praw prezentowanych w pozycji środków trwałych wynosiła odpowiednio 206.136 tys. zł, 208.892 tys. zł, 214.219 tys. zł, w pozycji nieruchomości inwestycyjnych odpowiednio 56.058 tys. zł, 56.432 tys. zł, 56.803 tys. zł, a w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży odpowiednio 16.390 tys. zł, 15.197 tys. zł, 20.902 tys. zł. Jednocześnie

Spółka utworzyła na dzień 30 czerwca 2016 roku, 31 grudnia 2015 roku i 30 czerwca 2015 roku rezerwę na podatek odroczony dotyczący praw otrzymanych nieodpłatnie odpowiednio w kwocie 52.931 tys. zł, 53.299 tys. zł, 55.466 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 wieczystego użytkowania gruntów otrzymanych nieodpłatnie nie zostały ujęte w bilansie, to wynik finansowy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 roku i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku po uwzględnieniu podatku odroczonego byłby odpowiednio wyższy o 1.456 tys. zł, 10.667 tys. zł, 1.429 tys. zł, a wynik lat ubiegłych na dzień 30 czerwca 2016, 31 grudnia 2015 oraz 30 czerwca 2015 roku byłby odpowiednio niższy o 227.109 tys. zł, 237.889 tys. zł i 237.887 tys. zł.

Dodatkowo Spółka ujęła jako rzeczowy majątek trwały nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów, których wartość wynosiła odpowiednio: 14.790 tys. zł na dzień 30 czerwca 2016 roku, 14.885 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku i 15.163 tys. zł na dzień 30 czerwca 2015 roku. Jednocześnie na dzień 30 czerwca 2016 roku Spółka ujęła jako element nieruchomości inwestycyjnych nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 13.056 tys. zł, 13.142 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 13.229 tys. zł na dzień 30 czerwca 2015 roku, a ponadto Spółka ujęła jako aktywa dostępne do sprzedaży nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 187 tys. zł na dzień 30 czerwca 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku. Naszym zdaniem te prawa powinny zostać zaklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17, a wartość dokonanej płatności wykazana jako długoterminowe rozliczenie międzyokresowe i rozliczana w czasie.

Z wyjątkiem skutków korekt opisanych w powyższym zastrzeżeniu, dotyczących klasyfikacji praw wieczystego użytkowania gruntów, na podstawie przeprowadzonego przeglądu zidentyfikowaliśmy niczego, co nie pozwoliłoby stwierdzić, że skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.



Maciej Krason
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający przegląd
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 Krason – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 27 lipca 2016 roku