

Stanowisko Zarządu PROJPRZEM S.A.

w sprawie zastrzeżeń wyrażonych przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych w raporcie z przeglądu Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego PROJPRZEM S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 roku.

Raport niezależnego biegłego rewidenta Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp.k. („**Biegły rewident**”) dotyczący Śródrocznego Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego PROJPRZEM S.A. za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2016 r. („**Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe**”) zawiera następujące zastrzeżenia:

- 1) „W ramach nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz w śródrocznym skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2016 roku Spółka wykazała zabudowaną nieruchomość gruntową w wartości 2,4 milionów złotych. W naszej ocenie, zastosowana przez Spółkę metoda wyceny nieruchomości do wartości godziwej na wyżej wymienione daty nie uwzględnia wpływu wysokości przychodów z tytułu czynszu wynikającego z obowiązującej w tych datach umowy dzierżawy całości tej nieruchomości, jak wymaga tego MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne. W związku z powyższym, na wskazane powyżej daty, wartość tej nieruchomości inwestycyjnej jest w naszej ocenie zawyżona. Mając na uwadze fakt, iż Spółka nie oszacowała wartości tej nieruchomości zgodnie z wymogami MSR 40, w ramach naszych prac nie byliśmy w stanie ocenić skutków kwotowego wpływu powyższej kwestii na załączone śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe, w tym jej wpływu na wartość nieruchomości inwestycyjnej oraz kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 30 czerwca 2016 roku.”
- 2) „Jak opisano szerzej w nocie 8.4. informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, Spółka jest stroną sporu dotyczącego rozliczeń z tytułu realizacji

jednego z kontraktów budowlanych. W wyżej przywołanej nocie Zarząd Spółki przedstawił okoliczności związane z tym sporem, w tym informację dotyczącą należności wykazanej w śródrocznym skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, która w części wynoszącej około 1,3 miliona złotych jest przedmiotem tego sporu. Biorąc pod uwagę istotną niepewność odnośnie finalnego rezultatu powyższego sporu oraz brak wystarczającej dokumentacji wskazującej na termin oraz prawdopodobieństwo realizacji tej należności, nie jesteśmy w stanie ocenić wpływu tej kwestii na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe, w tym na należności wykazane w śródrocznym skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz wynik netto wykazany w śródrocznym skróconym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.”

Zarząd Spółki wyjaśnia, iż Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości wprowadzonymi Rozporządzeniem Komisji (WE) Nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmującym określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady („MSR”).

Zarząd PROJPRZEM S.A. przedstawia poniżej stanowisko odnośnie zastrzeżenia opisanego w pkt 1 niniejszego pisma:

1. Zabudowana nieruchomość została nabyta w dniu 6 listopada 2014 roku od Lubuskiego Przedsiębiorstwa Budownictwa Przemysłowego Sp. z o.o. w likwidacji w Nowej Soli (spółka zależna od Projprzem SA) za kwotę netto w wysokości 2.364.000 zł. Obiekt został oddany do użytku w 2010 roku.
2. W dniu 12 lutego 2015 roku nieruchomość została wdzierżawiona. Umowę dzierżawy zawarto na 8 lat.
3. Zakupiona nieruchomość została ujęta w aktywach Projprzem S.A. jako nieruchomość inwestycyjna.

4. Spółka utrzymuje tę nieruchomość w posiadaniu przede wszystkim ze względu na przyrost jej wartości a także jako źródło przychodów z czynszów, zgodnie z MSR 40 pkt. 5).
5. Podstawowym celem Zarządu jest utrzymywanie nieruchomości w związku z oczekiwanym wzrostem wartości, a następnie jej sprzedaż. Zdaniem Zarządu wartość nieruchomości powinna wzrastać wraz ze wzrostem atrakcyjności inwestycyjnej Nowej Soli. Do wzrostu atrakcyjności inwestycyjnej Nowej Soli powinna przyczynić się między innymi: budowa drogi S3 będącej elementem postulowanego korytarza paneuropejskiego - Środkowoeuropejskiego Korytarza Transportowego (CETC - The Central European Transport Corridor, budowa drogi wojewódzkiej - Bolesławiec, bliski dostęp do autostrad A2 i A4, wzrastająca liczba inwestycji w Nowej Soli, czy też realizacja programu "Nowosolski Obszar Funkcjonalny". Uzupełniającym celem Zarządu jest czerpanie korzyści z dzierżawy, przy czym Zarząd kieruje się chęcią obniżenia bieżących kosztów utrzymania tej nieruchomości.
6. Do wyceny bilansowej, po początkowym ujęciu przedmiotowej nieruchomości, Spółka przyjęła model wartości godziwej.
7. W myśl MSR 40 pkt. 40 „przy ustalaniu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej zgodnie z MSSF 13 jednostka gwarantuje, że wartość godziwa odzwierciedla między innymi wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów leasingu, jak również inne założenia, które uczestnicy rynku przyjęliby przy wycenie nieruchomości inwestycyjnej w aktualnych warunkach rynkowych”.
8. Spółka do wyceny i prezentacji opisanej nieruchomości inwestycyjnej zastosowała MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej”.
9. Wycena w wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do osiągnięcia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego sprzedaż innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów (MSSF 13 pkt 27).
10. Zastosowaną techniką wyceny nieruchomości było podejście rynkowe, które opiera się na wykorzystaniu cen i innych odpowiednich informacji generowanych przez transakcje

rynkowe obejmujące identyczne lub porównywalne (tj. podobne) aktywa, zobowiązania bądź grupę aktywów i zobowiązań, taką jak przedsięwzięcie (MSSF 13 pkt 61).

11. Zdaniem Zarządu zastosowanie przez Biegłego Rewidenta wyłącznie podejścia dochodowego w przypadku przedmiotowej nieruchomości nie powinno mieć miejsca z uwagi na zaniżoną, w stosunku do ponoszonych kosztów, wartość czynszu dzierżawy, co nie pozwala na takie wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych przez uczestników rynku w sposób zapewniający maksymalną wartość składnika aktywów lub grupy aktywów i zobowiązań, w której składnik aktywów zostałby wykorzystany.
12. Zarząd przyjmuje do wiadomości stanowisko audytora, jednakże na obecnym etapie nie widzi uzasadnienia do zmiany wyceny opisanej nieruchomości inwestycyjnej. Dokonana szacunkowa ocena nieruchomości pod kątem wartości odtworzeniowej, wskazuje zdaniem Zarządu na brak występowania przesłanek wskazujących na możliwość istotnego zniekształcenia sprawozdawczości.
13. Zarząd także nie jest w stanie wskazać wpływu, w ujęciu ilościowym i jakościowym przedmiotu zastrzeżenia na półroczne sprawozdania finansowe, w tym na wyniki oraz inne dane finansowe, z przedstawieniem w każdym przypadku oceny istotności. Zarząd podkreśla, że poprzedni audytor spółki dokonujący przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2015 roku oraz badający sprawozdanie za 2015 rok nie wniósł zastrzeżeń do przyjętej wyceny nieruchomości.
14. Zarząd będzie dążył do wyeliminowania negatywnych skutków zawartej umowy dzierżawy na wartość nieruchomości. W związku z tym Zarząd podejmie działania o charakterze krótkoterminowym mające na celu renegocjację warunków ww. umowy.

Zarząd PROJPRZEM S.A. przedstawia poniżej stanowisko odnośnie zastrzeżenia opisanego w pkt 2 niniejszego pisma:

1. Obecnie prowadzone są rozmowy dotyczące nieuregulowanej należności w kwocie około 3 825 tys. zł brutto z kontraktu budowlanego zakończonego w 2015 roku. Powyższa kwota nie została uregulowana w terminie z uwagi na spór i trwające rozmowy co do wysokości

należnych kwot z tytułu prac dodatkowych wykonanych przez Spółkę oraz kosztów wykonawstwa zastępczego zastosowanego przez kontrahenta. Poza kwotą wskazaną powyżej kontrahent zatrzymał kaucję w wysokości 421 tys. zł z terminem płatności w 2026 roku. Łączna kwota ekspozycji należności z tytułu tego kontraktu wynosi 4 246 tys. zł. Dodatkowo w związku z realizowanym kontraktem Spółka udzieliła gwarancji na kwotę 794 tys. zł.

2. Kwota sporu o prace dodatkowe oraz wykonawstwo zastępcze, o którym mowa wyżej, wynosi około 1 300 tys. zł (roszczenie wykonawcy w odniesieniu do Projprzem S.A.).
3. Zdaniem Spółki żądania kontrahenta są niezasadne, w związku z czym Zarząd dąży do odzyskania należności, przy czym niewykluczone jest w przypadku braku uzyskania satysfakcjonującego porozumienia wejście na drogę sporu sądowego. Mając na uwadze charakter sporu oraz możliwość skierowania tej kwestii na drogę prawną, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie jest w stanie precyzyjnie określić terminu zakończenia oraz przewidywanego rezultatu sporu. Zarząd także nie jest w stanie wskazać wpływu, w ujęciu ilościowym i jakościowym przedmiotu zastrzeżenia na półroczne sprawozdania finansowe, w tym na wyniki oraz inne dane finansowe, z przedstawieniem w każdym przypadku oceny istotności.

Władysław Pietrzak – Prezes Zarządu

Marcin Lewandowski – Członek Zarządu

Bydgoszcz, 31.08.2016 r.