

KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
ul. Inflancka 4A
00-189 Warszawa, Polska
Tel. +48 (22) 528 11 00
Faks +48 (22) 528 10 09
kpmg@kpmg.pl

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OBEJMUJĄCEGO OKRES OD 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO 30 CZERWCA 2018 ROKU

Dla Akcjonariuszy Orbis S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Bracka 16 („Jednostka”), sporządzonego na dzień 30 czerwca 2018 roku („skrótowe śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe”), na które składają się:

- skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2018 roku,
- skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2018 roku,
- skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2018 roku,
- skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2018 roku,
- skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2018 roku, oraz
- dane objaśniające do skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie i prezentację tego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, który został zatwierdzony przez Unię Europejską.

Naszym zadaniem było przedstawienie wniosku na temat tego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego w oparciu o przeprowadzony przegląd.



Zakres przeglądu

Przeгляд przeprowadziliśmy stosownie do postanowień Krajowego Standardu Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przeгляд śródrocznych informacji finansowych przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. Przeгляд śródrocznego sprawozdania finansowego obejmuje wykorzystanie informacji uzyskanych w szczególności od osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość jednostki oraz zastosowanie procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres przeglądu istotnie różni się od zakresu badania zgodnie z Krajowymi Standardami Badania oraz Międzynarodowymi Standardami Badania i nie pozwala nam na uzyskanie pewności, że zidentyfikowaliśmy wszystkie istotne zagadnienia, które mogłyby zostać zidentyfikowane w przypadku badania. W związku z powyższym nie wyrażamy opinii z badania o załączonym skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Uzasadnienie Wniosku z zastrzeżeniem

Jak przedstawiono w nocie objaśniającej nr 1.2 „Stanowisko Zarządu Orbis S.A. odnoszące się do wyrażonego przez firmę audytorską w raporcie z przeglądu skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Orbis S.A wniosku z zastrzeżeniem”, na dzień sporządzenia pierwszego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, Jednostka ujęła w sprawozdaniu z sytuacji finansowej prawo wieczystego użytkowania gruntów otrzymane nieodpłatnie w wyniku prywatyzacji Jednostki w wartościach ustalonych w wyniku niezależnej wyceny. Na dzień 30 czerwca 2018 roku, 31 grudnia 2017 roku i 30 czerwca 2017 roku wartość netto tych praw prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych wynosiła odpowiednio 237 275 tys. zł, 245 836 tys. zł oraz 250 794 tys. zł, w pozycji nieruchomości inwestycyjnych wynosiła odpowiednio 1 515 tys. zł, 1 526 tys. zł oraz 3 583 tys. zł, a w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży wynosiła odpowiednio 10 063 tys. zł, 4 402 tys. zł oraz 1 193 tys. zł. Naszym zdaniem, prawa te nie stanowią składników rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych i aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i w związku z tym zgodnie z MSSF1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* na dzień przejścia na Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej nie powinny podlegać wycenie do wartości godziwej.

Gdyby prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymane nieodpłatnie nie zostały ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2018 roku, 31 grudnia 2017 roku i 30 czerwca 2017 roku rzeczowe aktywa trwałe byłyby niższe odpowiednio o 237 275 tys. zł, 245 836 tys. zł oraz 250 794 tys. zł, nieruchomości inwestycyjne byłyby niższe odpowiednio o 1 515 tys. zł, 1 526 tys. zł oraz 3 583 tys. zł, aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży byłyby niższe odpowiednio o 10 063 tys. zł, 4 402 tys. zł oraz 1 193 tys. zł, wynik lat ubiegłych byłby niższy odpowiednio o 203 928 tys. zł, 210 636 tys. zł oraz 210 636 tys. zł, rezerwa z tytułu podatku odroczonego byłaby niższa odpowiednio o 47 282 tys. zł, 47 835 tys. zł oraz 48 558 tys. zł, natomiast wynik finansowy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku, za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku oraz za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku byłby odpowiednio wyższy o 2 357 tys. zł, 6 707 tys. zł i 3 624 tys. zł.

Dodatkowo, na dzień 30 czerwca 2018 roku, 31 grudnia 2017 roku i 30 czerwca 2017 roku Jednostka ujęła nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów jako rzeczowe aktywa trwałe w kwotach odpowiednio 58 932 tys. zł, 59 324 tys. zł oraz 59 716 tys. zł. Naszym zdaniem, zgodnie z MSR 17 *Leasing* prawa te powinny zostać zaklasyfikowane jako leasing operacyjny, a wartość dokonanej płatności wykazana jako długoterminowe rozliczenie międzyokresowe kosztów i rozliczana w czasie przez pozostały od momentu zakupu okres trwania prawa wieczystego użytkowania gruntów.

Gdyby nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów zostały zaprezentowane jako długoterminowe rozliczenie międzyokresowe kosztów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2018 roku, 31 grudnia 2017 roku i 30 czerwca 2017 roku rzeczowe aktywa trwałe byłyby niższe odpowiednio o 58 932 tys. zł, 59 324 tys. zł oraz 59 716 tys. zł, natomiast długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów byłyby wyższe odpowiednio o 58 932 tys. zł, 59 324 tys. zł oraz 59 716 tys. zł.

Wniosek z zastrzeżeniem


Za wyjątkiem skutków kwestii opisanej w *Uzasadnieniu Wniosku z zastrzeżeniem*, przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2018 roku nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, który został zatwierdzony przez Unię Europejską, a także przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Inne kwestie

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Orbis S.A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 roku zostało zbadane przez inną firmę audytorską, która w dniu 20 lutego 2018 roku wydała o tym sprawozdaniu finansowym opinię z zastrzeżeniem dotyczącym ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów.

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Orbis S.A. za okres sześciu miesięcy kończący się 30 czerwca 2017 roku, było przedmiotem przeglądu przez inną firmę audytorską, która w dniu 26 lipca 2017 roku wydała w raporcie z przeglądu tego sprawozdania finansowego wniosek z zastrzeżeniem dotyczącym ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów.

W imieniu firmy audytorskiej
KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
Nr na liście 3546
ul. Inflancka 4A
00-189 Warszawa


.....
Zbigniew Libera
Kluczowy biegły rewident
Nr w rejestrze 90047
Komandytariusz, Pełnomocnik

25 lipca 2018 r.


.....
Bogusław Kowal
Kluczowy biegły rewident
Nr w rejestrze 90073
Komandytariusz, Pełnomocnik