

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Polnord S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Polnord S.A. („Spółka”), które zawiera sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz informację dodatkową zawierającą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa, w tym 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 późn. zm.) oraz jej statutem;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2019 r., poz. 351).

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 29 kwietnia 2019 roku.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2017 r., poz. 1089 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE” – Dz. U. UE L158). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz

Nazwa Deloitte odnosi się do jednej lub kilku jednostek Deloitte Touche Tohmatsu Limited, prywatnego podmiotu prawa brytyjskiego z ograniczoną odpowiedzialnością i jego firm członkowskich, które stanowią oddzielne i niezależne podmioty prawne. Dokładny opis struktury prawnej Deloitte Touche Tohmatsu Limited oraz jego firm członkowskich można znaleźć na stronie www.deloitte.com/pl/onas

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Sąd Rejonowy m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000446833, NIP: 527-020-07-86, REGON: 010076870

z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiłliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia	Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko
Realizacja warunków umów finansowania dłużnego	
<p>Polnord SA na dzień bilansowy 31 grudnia 2018 r. posiada do spłaty do końca lipca zobowiązania z tytułu obligacji w kwocie 20.268 tys. zł, do końca grudnia zobowiązania finansowe z tytułu obligacji o wartości 116.438 tys. zł oraz zobowiązania z tytułu kredytu w Getin Noble Bank w kwocie 20 270 tys. zł. Zarząd przygotował plan refinansowania zadłużenia, co zostało szczegółowo opisane w nocie 5.2 do sprawozdania finansowego.</p> <p>Z uwagi na niepewność, co do możliwości spłaty zadłużenia w terminie uznaliśmy to ryzyko jako kluczowy obszar ryzyka badania.</p>	<p>Analizując ryzyko dotyczące możliwości spłaty zadłużenia w terminie, przeprowadziliśmy następujące procedury:</p> <ul style="list-style-type: none"> – przeanalizowaliśmy podjęte przez Zarząd działania i ocenę Zarządu w zakresie ryzyka spłaty zadłużenia w terminie; – dokonaliśmy oceny modelu refinansowania działalności; – poddaliśmy krytycznej ocenie przyjęte przez Zarząd możliwe scenariusze refinansowania. <p>Uważamy ujawnienia ujęte w nocie 5.2 do sprawozdania finansowego za właściwe.</p>

<i>Wycena nieruchomości inwestycyjnych</i>	
<p>Polnord SA prezentuje w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2018 roku nieruchomości inwestycyjne w kwocie 237.421 tys. zł (nota 18), które są wyceniane do wartości godziwej.</p> <p>Z uwagi na szacunkowy charakter wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz istotność tej pozycji dla sprawozdania finansowego Spółki uznaliśmy nieruchomości inwestycyjne za kluczowy obszar ryzyka badania.</p>	<p>Nasze procedury rozpoczęliśmy od weryfikacji procesu wyboru przez Zarząd Ekspertów powołanych przez kierownictwo Spółki w zakresie oceny ich niezależności, kwalifikacji i doświadczenia.</p> <p>Dodatkowo wykonaliśmy procedury weryfikacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które zostały wykonane przy zaangażowaniu specjalistów z zakresu wycen nieruchomości Deloitte i obejmowały krytyczną ocenę przyjętych w operatach założeń i szacunków co do wyliczenia wartości godziwej, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ocenę poprawności danych wejściowych przyjętych w modelach użytych do określenia wartości godziwej nieruchomości; - ocenę poprawności zastosowanych metod wyceny i sprawdzenia czy uzyskane wyniki wyceny są zbieżne z warunkami rynkowymi. <p>Uważamy ujawnienia ujęte w notce 18 do sprawozdania finansowego za właściwe.</p>
<i>Ryzyko związane z utratą wartości należności długoterminowych</i>	
<p>Spółka wykazuje w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 saldo należności długoterminowych w kwocie 164.990 tys. zł wynikające przede wszystkim z nierozstrzygniętych, trwających i rozstrzygniętych postępowań sądowych (nota 23).</p> <p>Spółka ujęła w księgach wartość należności na podstawie historycznych dokumentów źródłowych i wycen oraz dokonała odpisu aktualizującego wartość tych należności z uwzględnieniem oceny prowadzonych w tym zakresie postępowań sądowych przez radców prawnych spółki (Eksperci zarządu).</p> <p>Szczegółowy opis spraw sądowych prowadzonych przez Spółkę zamieszczono w notce 35 do sprawozdania finansowego.</p> <p>Z uwagi na istotną wartość spornych należności długoterminowych oraz niepewność związaną z możliwością jej odzyskania, uznajemy wycenę tych należności za kluczowy obszar ryzyka badania.</p>	<p>Nasze procedury rozpoczęliśmy od weryfikacji procesu wyboru przez Zarząd Ekspertów powołanych przez kierownictwo Spółki w zakresie oceny niezależności, kwalifikacji i doświadczenia.</p> <p>W celu weryfikacji oceny Zarządu dotyczącej utraty wartości należności długoterminowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pozyskaliśmy stanowiska od Ekspertów powołanych przez kierownictwo Spółki (prawników obsługujących Spółkę) analizujące bieżącą sytuację prawną oraz możliwości realizacji wyżej wymienionych aktywów. - Przedyskutowaliśmy z Zarządem jego wnioski z analizy stanowisk eksperckich, które posłużyły Zarządowi do określenia szacunku wyceny i odpisu należności długoterminowych ujętych w sprawozdaniu finansowym, jak również dokonaliśmy uzgodnienia ewentualnych odchyłeń pomiędzy szacunkami Ekspertów a ostatecznymi wartościami aktywów netto ujętymi w sprawozdaniu finansowym. - Dokonaliśmy analizy otrzymanej dokumentacji oceniając jej kompletność, zasadność oraz możliwość wykorzystania w celach wsparcia Zarządu w przeprowadzeniu procesu oceny odzyskiwalności spornych należności długoterminowych. - Dokonaliśmy krytycznej oceny przyjętych założeń i dokonanych szacunków służących określeniu przewidywanych przyszłych przepływów, w tym wpływ szacunków eksperckich na te przepływy. Przeprowadziliśmy analizę kalkulacji

	wartości bieżącej należności długoterminowych uwzględniając krytyczną ocenę przyjętego horyzontu czasowego dla ich realizacji.
<i>Możliwość wykorzystania aktywa z tytułu podatku odroczonego</i>	
<p>Jak opisano w notcie 12 do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2018 roku, Polnord S.A. wykazuje aktywo na podatek odroczone w wartości 15.163 tys. zł.</p> <p>Z uwagi na szacunkowy charakter oceny możliwości realizacji aktywa dokonywanej przez Zarząd na koniec okresu sprawozdawczego a co za tym idzie konieczność oszacowania dochodu podatkowego w przyszłych latach, uznajemy kwestię realizacji części z jego składowych za kluczowy obszar ryzyka badania.</p>	<p>Nasze procedury rozpoczęliśmy od weryfikacji procesu przygotowania planów podatkowych i akceptacji ich przez Zarząd.</p> <p>W celu weryfikacji oceny Zarządu dotyczącej zasadności możliwości realizacji aktywa na podatek odroczonego przeprowadziliśmy:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ocenę metodologii oraz matematycznej poprawności przygotowanej prognozy podstawy opodatkowania, – porównanie przyjętych założeń co do przyszłych przepływów pieniężnych z budżetami, – poddaliśmy krytycznej ocenie przyjęte przez Zarząd kluczowe założenia w odniesieniu do przepływów pieniężnych, – ocenę analizy wrażliwości w odniesieniu do kluczowych założeń, aby rozważyć jaki zakres zmian indywidualnie lub razem zmienia wnioski z przygotowanych przez Zarząd testów. <p>Uważamy ujawnienia ujęte w notcie 12 do sprawozdania finansowego za właściwe.</p>

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem

pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Spółki informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej Spółki oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ją o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej Spółki ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje

przeważałyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego i oświadczeniem na temat informacji niefinansowych, o którym mowa w art. 49b ust. 1 Ustawy o rachunkowości, które są wyodrębnionymi częściami tego sprawozdania oraz [Raport Roczny¹ za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („Raport roczny”) (razem „Inne informacje”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy Sprawozdanie z działalności nie są istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 70 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie o informacjach bieżących” – Dz. U. z 2018 r., poz. 757),
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła wszystkie informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne

¹ w przypadku, gdy jednostka wydaje tzw. raport roczny zawierający między innymi zbadane sprawozdania finansowe oraz sprawozdanie z badania o ile leży to w zakresie naszej umowy

z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Nie wykonaliśmy żadnych prac atestacyjnych dotyczących oświadczenia na temat informacji niefinansowych i nie wyrażamy jakiegokolwiek zapewnienia na jego temat.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Spółki uchwałą 11/2017 Rady Nadzorczej z dnia 27 kwietnia 2017. Sprawozdania finansowe Spółki badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2014 roku, to jest przez 5 kolejnych lat obrotowych.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Piotr Świętochowski.

Działający w imieniu Deloitte Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 73, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe:

Piotr Świętochowski
Kluczowy biegły rewident
Nr ewidencyjny 90039

Warszawa, 29 kwietnia 2019