

SPRAWOZDANIE

niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

Invista S.A.

za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku

Poznań, dnia 4 sierpnia 2020 roku

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla
Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy
Invista S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Jednostki Invista S.A. (dalej zwanej „Jednostką”) z siedzibą w Warszawie przy al. Szucha 13/15 lok 16 (adres na dzień bilansowy: Warszawa, ul. Emilii Plater nr 14, lok. 14-18), na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku;
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku;
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku;
- informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia,

zwanego dalej „załączonym sprawozdaniem finansowym”.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz jego wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 351, ze zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Jednostkę przepisami prawa oraz statutem Jednostki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 4 sierpnia 2020 roku.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych

Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów („KSB”) oraz stosownie do Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2019 r., poz. 1421, ze zm.) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE” – Dz.U. EU L158). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

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

Uzupełniające objaśnienie - Istotna niepewność dotycząca kontynuacji działalności

Zwracamy uwagę na wprowadzenie do sprawozdania finansowego, w którym Zarząd opisał sytuację i czynniki wpływające na ocenę zdolności do kontynuowania działalności Jednostki w dającej się przewidzieć przyszłości, a w szczególności na fakt, że w dniu 15 grudnia 2019 roku upłynął termin wykupu obligacji w kwocie 3,1 miliona złotych, poniesioną stratę netto w kwocie 10,2 miliona złotych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 roku oraz, że na ten dzień zobowiązania krótkoterminowe przewyższają aktywa obrotowe o kwotę 2,8 miliona złotych.

Dodatkowo 9 lipca 2019 roku Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości wydała decyzję administracyjną nakazującą zwrot kwoty 4,5 mln zł na rzecz miasta st. Warszawy.

Jak wykazano we wprowadzeniu powyższe warunki, łącznie z innymi informacjami opisanymi w tym punkcie świadczą o istnieniu istotnej niepewności, która może powodować wątpliwości, co do zdolności Jednostki do kontynuacji działalności. Zarząd opisał podjęte działania mające na celu zaspokojenie wymagalnych zobowiązań, jednak pewności co do skuteczności i terminów tych działań nie ma. Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w tej kwestii.

Uzupełniające objaśnienie - utrata wartości zabezpieczenia emisji obligacji

Zwracamy uwagę na punkt 18 dodatkowych informacji i objaśnień, w którym Zarząd opisał sytuację związaną z utratą wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie emisji obligacji. Aktualna wartość nieruchomości została oszacowana na kwotę 1,1 miliona złotych, podczas gdy hipoteka ujawniona w księdze wieczystej opiewa na kwotę 4,6 miliona złotych (wartość obligacji 3,1 miliona złotych). Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w tej kwestii.

Uzupełniająca objaśnienie – korekta błędu

Zwracamy uwagę na punkt 12 dodatkowych informacji i objaśnień, w którym Zarząd przedstawił informacje na temat korekty błędu, który był podstawą naszego zastrzeżenia w sprawozdaniu z badania za rok 2018. Korekta została ujęta przez wyniki lat poprzednich. Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w tej kwestii.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. 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 przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
Ryzyko błędnej wyceny posiadanych aktywów – niepewność szacunków	
<p>Jednostka wykazała w pozycji Inwestycje długoterminowe aktywa o wartości 28,9 miliona złotych, co stanowi 85% sumy bilansowej.</p> <p>Aktywa te stanowią własność lub prawa do nieruchomości oraz roszczenia do nieruchomości. Wycena posiadanych nieruchomości wynika z wartości ustalonych na podstawie wycen przygotowanych przez profesjonalnego rzeczoznawcę majątkowego.</p> <p>Szacunki te uznano za znaczące ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego badanej Jednostki.</p>	<p>W odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko nasze procedury obejmowały między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • potwierdzenie praw do posiadanych aktywów przez porównanie do umów nabycia, rejestrów ksiąg wieczystych, innych publicznie dostępnych informacji, • krytyczną oceną otrzymanych wycen sporządzonych przez rzeczoznawcę oraz przyjętych założeń, • weryfikację zgodności przyjętych wycen dokonanych przez rzeczoznawcę z zapisami księgowymi.
Ryzyko kontynuacji działalności Jednostki	
<p>Ryzyko zagrożenia kontynuacji działalności jednostki jest ryzykiem nieodłącznym dla każdego badania sprawozdania finansowego.</p>	<p>W celu zaadresowania stwierdzonego ryzyka dokonaliśmy analizy warunków emisji obligacji oraz wyceny zabezpieczanej nieruchomości dokonanej przez profesjonalnego rzeczoznawcę.</p>

<p>Kwestia ta została uznana przez nas za kluczowy obszar ryzyka z uwagi na przypadający na dzień 15 grudnia 2019 r. termin wykupu obligacji w kwocie 3,1 miliona zł. Obligacje w tym terminie nie zostały wykupione. Jednostka skomunikowała się z obligatariuszami w zakresie odroczenia terminu wykupu i przesunięcia spłaty obligacji najpierw do 15 czerwca 2020 r. a następnie o kolejne trzy miesiące. Obecnie Spółka oczekuje na akceptację obligatariuszy w zakresie zmiany terminu wykupu.</p> <p>Dodatkowo zgodnie z warunkami emisji obligacji (WEO) stanowiącymi załącznik do uchwały Zarządu w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych serii E, Jednostka zobowiązała się do ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie do 150% wartości nominalnej wyemitowanych i przydzielonych obligacji na nieruchomości gruntowej położonej w Dąbrowie, gm. Łomianki, obejmującej działkę 271/3. W związku ze zmianą przeznaczenia tej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego w 2018 roku, istnieje ryzyko, że aktualna wartość nieruchomości na dzień bilansowy nie pokrywa w pełni roszczeń obligatariuszy, a dodatkowo zobowiązania krótkoterminowe przewyższają aktywa obrotowe.</p>	<p>Dokonałiśmy oceny przyjętego przez Zarząd podejścia do tej kwestii oraz planowanych działań zmierzających do zapewnienia płynności oraz regulowania zobowiązań w wymaganych terminach.</p> <p>Oceniliśmy także prawidłowość ujawnień w sprawozdaniu finansowym Jednostki.</p>
--	--

Odpowiedzialność Zarządu Jednostki i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki 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 Jednostki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Jednostkę 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 Jednostki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Jednostki 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 Jednostki albo zamierza dokonać likwidacji Jednostki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

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

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.

Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki 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 Jednostki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki i 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 Jednostki 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 Jednostka 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 oraz Komitetowi Audytu 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 Komitetowi Audytu oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz że będziemy informować ich 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 Komitetowi Audytu ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy 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 przeważąłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Jednostki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego (razem „Inne informacje”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa. Zarząd Jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Jednostki 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 nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje 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.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 70 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 („Rozporządzenie o informacjach bieżących” – Dz.U. z 2018 roku, poz.757)
- jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym.

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

Informacja o niedopełnieniu przez Jednostkę obowiązków określonych w art. 69 Ustawy o rachunkowości

Do dnia zakończenia badania Jednostka nie dopełniła wynikającego z art. 69 Ustawy o rachunkowości, obowiązku złożenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Jednostka zawarła wszystkie informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych. 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 z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych rachunkowości

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia 537/2014 oraz art.136 Ustawy o biegłych rewidentach.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Jednostki uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki z dnia 28 marca 2019 roku. Sprawozdania finansowe Jednostki badamy po raz drugi, tj. dla roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2019 roku.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Marcin Kawka, działający w imieniu RSM Poland Audyt S.A. z siedzibą w Poznaniu, spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3077, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Marcin Kawka

Biegły rewident nr 11864

RSM Poland Audyt S.A.
ul. Droga Dębińska 3b, 61-555 Poznań (siedziba)
ul. Inflancka 4, 00-189 Warszawa (oddział)

Spółka wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 3077

NIP: 7781428037 REGON: 300024853 KRS: 0000240102
Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy KRS
Kapitał zakładowy: 952 500 zł, Kapitał wpłacony: 952 500 zł

Poznań, dnia 4 sierpnia 2020 roku