

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu ALTA Spółka Akcyjna

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ALTA Spółka Akcyjna (Grupa Kapitałowa), w której Jednostką Dominującą jest ALTA Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dawniej TUP S.A., zwana też dalej Spółką lub jednostką), ul. Zielna 37 (kod pocztowy 00-108 Warszawa), na które składają się:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **262 023** tysięcy złotych,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujące stratę netto w kwocie **4 039** tysięcy złotych oraz całkowitą stratę w kwocie **4 039** tysięcy złotych,
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, wykazujące zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę **4 039** tysięcy złotych,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **202** tysięcy złotych,
- informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne informacjach objaśniających.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest kierownik Jednostki Dominującej.

Zarząd Jednostki Dominującej oraz Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 330, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Jednostkę Dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za poprzedni rok obrotowy, zakończony 31 grudnia 2012 roku, zbadaliśmy w roku ubiegłym. Wydaliśmy o tym sprawozdaniu finansowym opinię bez zastrzeżeń z uwagami objaśniającymi. Treść uwag objaśniających została przytoczona w punkcie I.6.1 załączonego do niniejszej opinii raportu z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nieruchomości inwestycyjne nie będące przedmiotem wynajmu posiadane przez Grupę Kapitałową (będące własnością TUP Property S.A.) o wartości bilansowej w kwocie 3 442 tys. złotych stanowiące 1,31% wartości skonsolidowanych aktywów nie zostały zaktualizowane do bieżącej wartości godziwej. Nie możemy ocenić, czy ewentualna aktualizacja wyceny wskazanych wyżej nieruchomości do bieżącej wartości godziwej nie wpłynęłaby istotnie na wartość nieruchomości inwestycyjnych w zbadanym przez nas skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ALTA S.A. na dzień bilansowy. W nocie dodatkowej nr 9.11 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaprezentowano stanowisko Spółki Dominującej uzasadniające odstępianie od wyceny danych nieruchomości inwestycyjnych.

Naszym zdaniem, z wyjątkiem zgłoszonego wyżej zastrzeżenia, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne, we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Nie zgłaszając dalszych zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, na poniższe kwestie:

- Dnia 26 czerwca 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie ALTA S.A. uchwałą nr 29 podjęło decyzję o zmianie nazwy Spółki, co zostało zarejestrowane w KRS 10 października 2013 roku. Przed tą datą Spółka Dominująca funkcjonowała pod firmą TUP S.A.
- Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w Grupie Kapitałowej ALTA S.A. w wartościach godziwych, co bezpośrednio wpływa na wynik finansowy i wartość kapitałów własnych. Wartość godziwa nieruchomości będących przedmiotem wynajmu została ustalona przez Grupę Kapitałową samodzielnie na dzień 31 grudnia 2013 roku. Metodologię wyceny oraz jej założenia przedstawiono w nocie objaśniającej nr 9.11 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- Nieruchomość inwestycyjna będąca własnością Chmielowskie Sp. z o.o. stanowi 34,63 % wartości nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 24,94 % skonsolidowanej sumy bilansowej. Nieruchomość inwestycyjną stanowi grunt o powierzchni 116,96 ha zlokalizowany w okolicach Siewierza, na której realizowany jest projekt budowy zrównoważonego miasta Siewierz - Jeziorna. Nieruchomość została wyceniona na dzień 31 października 2013 roku zgodnie z podejściem mieszanym - metodą pozostałościową. Informację na temat wyceny zostały zaprezentowane w nocie objaśniającej nr 9.11 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- W związku z aktualną sytuacją finansową spółek zależnych Forest Hill Sp. z o.o., Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o., Chmielowskie Sp. z o.o., Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. oraz TUP Property S.A. dla celów badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego otrzymaliśmy od Zarządu Spółki Dominującej pisemne zapewnienie,

że w sytuacji, gdyby bieżąca płynność finansowa danych spółek zależnych była zagrożona, ALTA S.A. deklaruje zapewnienie spółkom zależnym finansowania, które umożliwi utrzymanie bieżącej działalności tych spółek co najmniej do 31 grudnia 2014 roku.

- Pakiety konsolidacyjne spółek zależnych Roda Sp. z o.o. w likwidacji, Forest Hill Sp. z o.o., Kino - Centrum Fordon Sp. z o.o. w likwidacji, Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o., Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o., Chmielowskie Sp. z o.o. objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie były poddane badaniu przez biegłych rewidentów. W odniesieniu do istotnych dla sprawozdania finansowego aktywów, pasywów i pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów Chmielowskie Sp. z o.o., Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. oraz Forest Hill Sp. z o.o., przeprowadziliśmy procedury analogiczne do procedur stosowanych przy przeglądzie sprawozdania finansowego. Dane finansowe pozostałych wspomnianych spółek nie są istotne dla sprawozdania finansowego, w szczególności skumulowana wielkość sum bilansowych tych Spółek, przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, stanowi 0,27% sumy bilansowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej bez dokonywania wyłączeń konsolidacyjnych oraz skumulowana wielkość kapitałów własnych tych Spółek stanowi 0,19% kapitału własnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej bez dokonywania wyłączeń konsolidacyjnych.
- Wartości udziałów w spółkach stowarzyszonych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ALTA S.A. w kwocie stanowiącej 0,64% skonsolidowanej sumy bilansowej została potwierdzona przez nas na podstawie wstępnych niezaudytowanych sprawozdań finansowych tych spółek na dzień bilansowy.
- Zarówno ALTA S.A, jak i jednostki zależne nie tworzą rezerw na ewentualną opłatę planistyczną ustalaną zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek zmian planu miejscowego i pobieraną w momencie zbycia tej nieruchomości. Przesłanki nie tworzenia rezerwy z tego tytułu zostały opisane w nodzie nr 9.22 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- W punkcie 5 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki Dominującej wskazał na ryzyko płynności w Grupie Kapitałowej związane głównie z aktualną sytuacją spółek ALTA S.A., TUP Property S.A. i Chmielowskie Sp. z o.o. Zarząd prowadzi działania zmierzające do minimalizowania ryzyka płynności w Grupie Kapitałowej i uważa, że ryzyko to zostanie wyeliminowane w istotnym stopniu i z dużym prawdopodobieństwem w najbliższej przyszłości, jednak pewności takiej nie ma.

Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd Jednostki Dominującej sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku. Naszym zdaniem, sprawozdanie to spełnia istotne wymogi art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz przepisów 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 2009 r. Nr 33, poz. 259). Zawarte w tym sprawozdaniu z działalności kwoty i informacje pochodzące ze zbadanego przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Aleksandra Motławska



Kluczowy Biegły Rewident
przeprowadzający badanie
w imieniu HLB M2 Audyt Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
wpisany na listę biegłych rewidentów pod
numerem 10844

Maciej Czapiewski



Prezes Zarządu Komplementariusza
HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.
Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych, wpisany na listę
podmiotów uprawnionych do badania pod
numerem 3697

Warszawa, dnia 19 marca 2014 roku