

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu ALTA S.A. (dawniej: TUP S.A.)

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego ALTA Spółka Akcyjna (dawniej: TUP S.A. zwanej dalej też Spółką lub Jednostką), z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37 (kod pocztowy 00-108 Warszawa), na które składają się:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **182 247** tysięcy złotych,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, wykazujące zysk netto w kwocie **607** tysięcy złotych oraz całkowity zysk w kwocie **607** tysięcy złotych,
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę **607** tysięcy złotych,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **39** tysięcy złotych,
- informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz innych informacjach objaśniających.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności 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 tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową

i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

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

Badanie 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 Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Sprawozdanie finansowe Spółki 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.2.1 dołączonego do niniejszej opinii raportu z badania jednostkowego sprawozdania finansowego.

Nieruchomości inwestycyjne nie będące przedmiotem wynajmu posiadane przez spółkę zależną TUP Property S.A. o wartości bilansowej w kwocie 3 442 tys. złotych, stanowiące 2,31% wartości aktywów TUP Property S.A. oraz 4,97% wartości akcji TUP Property S.A. w księgach ALTA S.A., 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 akcji TUP Property S.A. ujawnionych w badanym jednostkowym sprawozdaniu finansowym ALTA S.A. na dzień bilansowy a w konsekwencji na kapitały własne i wynik netto ALTA S.A. W nocie dodatkowej nr 11.11 do jednostkowego sprawozdania finansowego zaprezentowano stanowisko Spółki uzasadniające odstępianie od wyceny danych nieruchomości inwestycyjnych.

Za wyjątkiem powyższego zastrzeżenia, naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne, we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki 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 (zwanych dalej MSSF), a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,

- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

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, co zostało zarejestrowane w KRS 10 października 2013 roku. Przed tą datą Spółka funkcjonowała pod firmą TUP S.A.
- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych co do zasady w oszacowanych wartościach godziwych, stosownie do postanowień MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz MSR 39 „Instrumenty finansowe – ujmowanie i wycena”.
- W przypadku TUP Property S.A., której akcje stanowią 41,16 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym ALTA S.A., za najlepszy szacunek wartości godziwej akcji przyjęto wartość kapitałów własnych tej spółki. TUP Property S.A. prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie nieruchomości, które co do zasady są corocznie wyceniane do wartości godziwych. Wartość godziwa nieruchomości należących do TUP Property S.A. będących przedmiotem wynajmu została ustalona przez Zarząd TUP Property S.A. samodzielnie na dzień 31 grudnia 2013 roku. Podstawowe założenia przyjęte do wyceny zostały przedstawione w notce dodatkowej nr 11.11 do jednostkowego sprawozdania finansowego ALTA S.A.
- Udziały w Chmielowskie Sp. z o.o. (ALTA S.A. jest właścicielem 96% udziałów tej spółki, pozostałe stanowią własność spółki zależnej TUP Property S.A. i wpływają na wycenę tej spółki w księgach ALTA S.A.), stanowiące 50,40 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym ALTA S.A., zostały przeszacowane do wartości godziwej z zastosowaniem metody skorygowanych aktywów netto. Głównym składnikiem aktywów tej spółki zależnej jest nieruchomość o powierzchni 116,96 ha zlokalizowana w okolicach Siewierza, na której realizowany jest projekt budowy zrównoważonego miasta Siewierz - Jeziorna. Nieruchomość została wyceniona na dzień 31 października 2013 roku przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych zgodnie z podejściem mieszanym - metodą pozostałościową. Zarząd Spółki uważa, że przyjęte założenia do wyceny są wysoce prawdopodobne do realizacji, jednak pewności takiej nie ma. Informacje na temat

wyceny zostały zaprezentowane w nocie objaśniającej nr 11.11 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

- Na dzień 31 grudnia 2013 roku ALTA S.A. zaprezentowała w jednostkowym sprawozdaniu finansowym udziały w Forest Hill Sp. z o.o., stanowiące 6,74 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jej jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Wartość godziwa aktywów netto Forest Hill Sp. z o.o. w sprawozdaniu finansowym ALTA S.A. została ustalona w oparciu o metodę księgowych aktywów netto z uwagi na fakt, że kluczowym składnikiem majątku tej spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku była nieruchomość inwestycyjna (położona w Katowicach) wyceniana według wartości godziwej na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży oraz poniesione w 2013 roku nakłady na nieruchomość w Siewierzu, którą spółka nabyła na podstawie umowy przedwstępnej w badanym okresie i po dniu bilansowym od jednostki powiązanej Chmielowskie Sp. z o.o.. Informacja o wycenie tej spółki została zaprezentowana w nocie objaśniającej nr 11.11 do jednostkowego sprawozdania finansowego.
- Zarówno ALTA S.A, jak i jej 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 nocie nr 11.16 do jednostkowego sprawozdania finansowego.
- Wartość godziwa akcji ALTA S.A. w Spółce Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI S.A.) stanowiących 1,06% wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym ALTA S.A. została wyceniona metodą dochodową poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych. Wycena została dokonana w oparciu o prognozę spółki dotyczącą jej dalszej działalności wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku. Zwracamy uwagę, że oczekiwane przepływy pieniężne zależą od zdarzeń przyszłych, których urzeczywistnienie niekoniecznie musi nastąpić. Informacje na temat wyceny tej spółki do wartości godziwej zostały ujawnione przez Zarząd Spółki w nocie objaśniającej nr 11.11 do jednostkowego sprawozdania finansowego.
- Wartość udziałów w X-press Couriers Sp. z o.o. stanowiących 0,64 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym ALTA S.A. została wyceniona w oparciu o umowę inwestycyjną zawartą 5 lipca 2012 roku dla udziałów stanowiących 11,96 % wszystkich udziałów oraz metodą dochodową – dla pozostałych 10 % udziałów. Wycenę metodą dochodową przeprowadzono w oparciu o prognozę spółki dotyczącą jej dalszej działalności wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku. Zarząd Spółki poinformował w nocie 11.11 do jednostkowego sprawozdania finansowego o założeniach do wyceny udziałów X-press Couriers Sp. z o.o.

- W punkcie 4 jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki wskazał między innymi 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.
- Zarząd Spółki ALTA S.A. i TUP Property S.A. przewiduje, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania udziałów i akcji w Spółkach do wartości godziwych, zostaną zrealizowane poprzez wypłatę dywidendy, nie poprzez sprzedaż udziałów i akcji. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym, dlatego na podstawie paragrafu 39 i 40 MSR 12. Zarząd Spółki ALTA S.A. i TUP Property S.A. nie tworzy rezerw z tytułu podatku odroczonego na różnicę między wartością bilansową a podatkową udziałów i akcji przeszacowanych do wartości godziwej.

Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd Spółki sprawozdaniem z działalności jednostki 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 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