Raport z badania sprawozdania finansowego
ALTA Spółka Akcyjna
(dawniej: TUP S.A.)
za okres 01.01.2013 - 31.12.2013

HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnościąSp. k.
ul. Rakowiecka 41/27, 02-521 Warszawa, www.hlbm2.pl
Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy; KRS: 0000380052
REGON: 142839770, NIP: 521-359-69-82, Komplementariusz: HLB M2 Audyt Sp. z o.o.
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych numer 3697
Zarząd Komplementariusza: Maciej Czapiewski – Prezes Zarządu,
Marek Dobek – Wiceprezes Zarządu

HLB M2 Audyt

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA 3

I.1. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ JEDNOSTKĘ 3
I.2. INFORMACJA O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA ROK POPRZEDNI 4
I.3. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY I KLUCZOWEGO BIEGŁEGO REWIDENTA 7
I.4. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZONEGO BADANIA 7
I.5. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI I CEL BADANIA 8
I.6. DANE IDENTYFIKUJĄCE ZBADANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE 9

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA 10

II.1. UPROSZCZONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 10
II.2. UPROSZCZONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 11
II.3. UPROSZCZONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 11
II.4. ANALIZA WSKAŹNIKOWA 12
II.5. KOMENTARZ DO CZĘŚCI ANALITYCZNEJ 13
II.6. OCENA ZASADNOŚCI ZAŁOŻENIA KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI 13

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA 14

III.1. OCENA PRAWIDŁOWOŚCI SYSTEMU RACHUNKOWOŚCI 14
III.2. OCENA KONTROLI WEWNĘTRZNEJ 14
III.3. OCENA I CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 15
III.4. OCENA INFORMACJI DODATKOWEJ 18
III.5. OCENA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI 18

IV. UWAGI KOŃCOWE 18

IV.1. PRZESTRZEGANIE PRZEPISÓW PRAWA 18
IV.2. WYKORZYSTANIE PRAC NIEZALEŻNYCH SPECJALISTÓW 19

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ JEDNOSTKĘ

Pełna nazwa Jednostki:	ALTA Spółka Akcyjna (dawniej: TUP SA)
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Ulica:	Zielna 37
Miejscowość:	Warszawa
Kod pocztowy:	00-108
Poczta:	Warszawa
Telefon:	+48 22 338 66 20
Faks:	+48 22 721 38 57
Poczta elektroniczna:	info@tup.com,.pl
Adres www:	www.altasa.pl
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowy Rejestru Sądowego
Data wpisu do rejestru:	24.02.2003
Numer wpisu do rejestru:	0000149976
Regon:	012835824
NIP:	5270102948
Przedmiot działalności wg PKD	64.20.Z – Działalność holdingów finansowych
Kapitał podstawowy na dzień bilansowy	15 212 tys. złotych
Kapitał własny na dzień bilansowy	177 351 tys. złotych
Władze Jednostki	Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd

I.1.1. Zasadniczy i rzeczywisty przedmiot działalności Spółki zgodnie ze statutem, zgłoszony do rejestru:

I.1.1.1. 64.20.Z – działalność holdingów finansowych.

I.1.2. Właściciele Spółki w dniu sporządzenia sprawozdania finansowego:

I.1.2.1. Rodzina Moritz z podmiotem zależnym Hlamata Holdings Limited – 51,66% udziału w kapitale Spółki i 65,30% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy, w tym:

I.1.2.1.1. Hlamata Holdings Ltd. (podmiot zależny od Elżbiety Moritz) – 42,93% udziałów w kapitale Spółki i 59,17% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy,

I.1.2.1.2. Elżbieta i Lesław Moritz – 8,14% udziału w kapitale Spółki i 5,72% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

I.1.2.1.3. Robert i Małgorzata Moritz – 0,59% udziału w kapitale Spółki i 0,41% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy,

I.1.2.2. Investors Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (dawniej DWS Polska TFI S.A. – 11,08% udziału w kapitale Spółki i 7,79% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy,

I.1.2.3. Fundusze Inwestycyjne zarządzane przez Ipopema TFI S.A. – 7,43% udziału w kapitale Spółki i 5,22% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy,

I.1.2.4. Pozostali – 29,83% udziału kapitale Spółki i 21,69% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

I.1.3. W 2013 roku oraz do dnia zakończenia badania nie wystąpiły znaczące zmiany w strukturze własności badanej Spółki.

I.1.4. Spółka należy do Grupy Kapitałowej ALTA S.A., której jednostka dominującą jest ALTA Spółka Akcyjna. Jednostki powiązane ze Spółką zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym Spółki w punkcie 3.

I.1.5. Zarząd Spółki w dniu sporządzenia sprawozdania finansowego:

I.1.5.1. Robert Jacek Moritz – Prezes Zarządu.

I.1.6. W badanym okresie oraz do dnia zakończenia badania nie wystąpiły zmiany w Zarządzie Spółki.

I.2. INFORMACJA O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA ROK POPRZEDNI

I.2.1. Sprawozdanie finansowe za rok 2012 zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie przeprowadziła Aleksandra Motławska, biegły rewident nr 10844, działający w imieniu HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 3697. O sporządzonym sprawozdaniu finansowym za rok 2012 wydano opinię bez zastrzeżeń i z następującymi uwagami objaśniającymi:

I.2.1.1. „W punkcie II.2.5 jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 roku Zarząd TUP S.A. wskazał na zagrożenie kontynuacji działalności spowodowane ryzykiem płynności w Grupie Kapitałowej związane głównie z aktualną sytuacją spółek TUP 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 zredukowane w istotnym stopniu i z dużym prawdopodobieństwem w najbliższej przyszłości, jednak pewności takiej nie ma.

I.2.1.2. Na dzień 31 grudnia 2012 roku w sprawozdaniu finansowym jednostki zależnej TUP Property S.A. wykazana została wartość zobowiązania z tytułu kredytu wymagalnego do spłaty w 2013 roku w wysokości 28 282 tys. zł. W punkcie II.2.5 jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd TUP S.A. ujawnił, że prowadzi rozmowy na temat przedłużenia obowiązywania dotychczasowej umowy kredytowej. W ocenie Zarządu prawdopodobieństwo pomyślnego zakończenia negocjacji z bankiem i zapewnienia dalszego finansowania TUP Property S.A. jest wysokie.

I.2.1.3. Na dzień 31 grudnia 2012 roku zabezpieczeniem zaciągniętych przez spółkę zależną TUP Property S.A. kredytów bankowych były między innymi hipoteki ustanowione na nieruchomościach będących własnością tej spółki zależnej. Wartość zabezpieczenia podlega okresowej weryfikacji w oparciu o wyceny niezależnych rzeczoznawców. W nocie nr IV.4.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd TUP S.A. ujawnił informacje dotyczące wartości nieruchomości określone przez rzeczoznawców dla celów ustalenia wartości zabezpieczenia dla banków. Wartości te różnią się od wartości godziwych nieruchomości ustalonych zgodnie z polityką rachunkowości Grupy Kapitałowej (są niższe o kwotę 6 751 tys. zł), ze względu na stosowane odmienne metodologie wyceny. W ocenie Zarządu Spółki stosowana przez Zarząd metodologia ustalenia wartości godziwej nieruchomości lepiej odzwierciedla ich wartość godziwą względem wycen przygotowanych dla celów ustalenia wartości zabezpieczenia.

I.2.1.4. 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 42,65 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A., za najlepszy szacunek wartości godziwej akcji TUP Property S.A. przyjęto wartość jej kapitałów własnych. TUP Property S.A. prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie nieruchomości, które są corocznie wyceniane do wartości godziwych. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych należących do TUP Property S.A. nie będących przedmiotem wynajmu jest ustalana raz na rok w drodze wyceny przez niezależnych rzeczoznawców. 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 2012 roku. Nieruchomość inwestycyjna, której sprzedaż nastąpi po dniu bilansowym została wyceniona w ustalonej z nabywcą cenie sprzedaży netto. Podstawowe założenia przyjęte do wyceny zostały przedstawione w nocie dodatkowej nr IV.4.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego TUP S.A.

I.2.1.5. Na dzień 31 grudnia 2012 roku spółka zależna TUP Property S.A. wykazała w sprawozdaniu finansowym wartość godziwą udziałów w Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. w wysokości 5 014 tys. zł (do kwietnia 2011 będące własnością TUP S.A.), co wpłynęło jednocześnie na wycenę akcji TUP Property S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku w księgach TUP S.A. Wartość godziwa aktywów netto tej spółki została ustalona w oparciu o metodę księgowych aktywów netto z uwagi na fakt, że kluczowym składnikiem majątku tej spółki jest nieruchomość inwestycyjna wyceniona według wartości godziwej.

I.2.1.6. Udziały w Chmielowskie Sp. z o.o. (TUP 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 TUP S.A.), stanowiące 48,92 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP 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 (na dzień 31 grudnia 2011 roku powierzchnia nieruchomości stanowiła 119,76 ha, jednak z uwagi na uprawomocnienie się decyzji o podziale geodezyjnym 2,80 ha gruntu zostało przeznaczone pod drogi gminne) zlokalizowana w okolicach Siewierza, na której realizowany jest projekt budowy ekologicznego miasta. Nieruchomość została wyceniona na dzień 30 listopada 2012 roku przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych: Pana Christophera Grzesika nr ewid. 9 oraz Pana Marcina Malmona nr ewid. 4859 zgodnie z podejściem mieszanym - metodą pozostałościową. Na podstawie tej wyceny spółka zależna dokonała aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansowy i ujęła na koniec 2012 roku w księgach zysk w kwocie 4 910 tys. zł (bez wpływu podatku odroczonego). Na podstawie wspomnianej wyceny TUP S.A. na koniec roku 2012 dokonała również korekty wartości aktywów netto spółki zależnej z tytułu wyceny części nieruchomości zaprezentowanej w sprawozdaniu jednostki zależnej w zapasach do wartości godziwej. 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 IV.4.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

I.2.1.7. Na dzień 31 grudnia 2012 roku TUP S.A. zaprezentowała w swoim sprawozdaniu finansowym udziały w Forest Hill Sp. z o.o., stanowiące 6,7 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jej

jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Dnia 6 lipca 2012 roku Spółka zależna TUP Property S.A. przekazała dywidendę dla TUP S.A. za poprzedni rok obrotowy w formie rzeczowej przekazując udziały w Forest Hill Sp. z o.o. (do kwietnia 2011 będące już własnością TUP S.A.). Spółka ta z dniem 19 grudnia 2012 roku połączyła się ze spółką zależną od TUP S.A. - Euroconstruction Sp. z o.o. Połączenie jednostek zostało rozliczone metodą łączenia udziałów. Wartość godziwa aktywów netto Forest Hill Sp. z o.o. w sprawozdaniu finansowym TUP S.A. została ustalona w oparciu o metodę księgowych aktywów netto z uwagi na fakt, że kluczowym składnikiem majątku tej spółki jest nieruchomość inwestycyjna wyceniana według wartości godziwej. Zarząd Spółki uważa, że przyjęte założenia do tej wyceny są wysoce prawdopodobne do realizacji, jednak pewności takiej nie ma. Informacja o wycenie tej spółki została zaprezentowana w nocie objaśniającej nr IV.4.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

I.2.1.8. Zarówno TUP S.A, jak i jednostki zależne nie tworzą rezerw na ewentualną opłatę planistyczną ustalaną zgodne 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 IV.4.35 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

I.2.1.9. Wartość godziwa udziałów TUP S.A. w Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o. oraz akcji Spółki Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI S.A.) stanowiących łącznie 0,94% wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. została wyceniona metodą dochodową poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych. Wyceny zostały dokonane w oparciu o prognozy spółek zależnych dotyczące ich dalszej działalności wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku. Zwracamy uwagę, że oczekiwane przepływy pieniężne zależą od zdarzeń przyszłych, których urzeczywistnienie niekoniecznie musi nastąpić. Założenia przyjęte do wyceny wartości godziwej zostały ujawnione przez Zarząd Spółki w nocie objaśniającej nr IV.4.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

I.2.1.10. Wartość udziałów w X-pressCouriers Sp. z o.o. stanowiących 0,79 % wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym TUP S.A. została wyceniona w oparciu o umowę inwestycyjną zawartą 5 lipca 2012 roku, na mocy której nowi inwestorzy dokonali dokapitalizowania tej spółki zależnej oraz odkupili część udziałów od TUP S.A.. W związku z zawartą transakcją Zarząd TUP S.A. ujął stratę na udziałach w X-Press Couriers Sp. z o.o. (na wycenie i sprzedaży) na dzień 31 grudnia 2012 roku w kwocie 2 995 tysięcy złotych. Z uwagi na krótki odstęp czasowy pomiędzy zawartą transakcją a dniem bilansowym Zarząd TUP S.A. podtrzymał wycenę udziałów w spółce stowarzyszonej na podstawie wspomnianej transakcji zawartej w 2012 roku, o czym poinformował w nocie IV.4.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

I.2.1.11. Na 31 grudnia 2012 roku spółka zależna TUP Property S.A. wykazała w sprawozdaniu finansowym udziały w Kinie Centrum Fordon Sp. z o.o. stanowiące 3,43% udziałów i akcji TUP Property S.A. Udziały te zostały wycenione metodą księgowych aktywów netto w miejsce metody dochodowej (zastosowanej na poprzedni dzień bilansowy) z uwagi na zmianę koncepcji realizacji inwestycji o czym Zarząd „TUP S.A." poinformował w nocie objaśniającej nr IV.4.14 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

I.2.1.12. Zarząd Spółki i TUP Property S.A. zdecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania udziałów i akcji w Spółkach do wartości godziwych, zostanie zrealizowana raczej 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 TUP 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.

I.2.1.13. Do dnia zakończenia naszego badania Zarząd Spółki nie złożył sprawozdania finansowego za 2011 rok do ogłoszenia w Monitorze Polskim B, jak wymagają tego przepisy ustawy o rachunkowości."

I.2.2. Sprawozdanie finansowe za rok 2012 zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 4 z dnia 26 czerwca 2013 roku.

I.2.3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę nr 8 dnia 26 czerwca 2013 roku, że strata netto za 2012 rok w kwocie 14 587 448,66 złotych zostanie pokryta w całości z kapitału zapasowego.

I.2.4. Sprawozdanie finansowe za rok 2012 Spółka złożyła w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18 lipca 2013 roku.

I.3. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY I KLUCZOWEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

I.3.1. Badanie przeprowadziła firma HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (kod pocztowy: 02-521 Warszawa), przy ul. Rakowieckiej 41/27 (nr 3697 na liście podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych). W imieniu podmiotu uprawnionego badaniem kierował kluczowy biegły rewident Aleksandra Motławska nr 10844.

I.3.2. HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. została wybrana do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego uchwałą nr 03/07/2013 Rady Nadzorczej z dnia 9 lipca 2013 roku. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy nr 018/W/2013/SK zawartej w dniu 19 lipca 2013 roku pomiędzy badaną Spółką a HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

I.3.3. HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., kluczowy biegły rewident kierujący badaniem oraz inne osoby uczestniczące w badaniu spełniają wymogi określone w art. 56 Ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. nr 77, poz. 649),dotyczące bezstronności i niezależności od badanej Spółki.

I.3.4. Badanie przeprowadzono w terminie od 9 grudnia 2013 roku do 19 marca 2014 roku. Badanie wstępne przeprowadzono w siedzibie Spółki w terminie 9 do 11 grudnia 2013 roku. Badanie właściwe przeprowadzono w siedzibie Spółki w terminie od 3 do 7 lutego 2014 roku.

I.4. PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZONEGO BADANIA

I.4.1. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy w oparciu o:

I.4.1.1. przepisy Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 330, z późn. zm.), zwaną dalej ustawą o rachunkowości,

I.4.1.2. krajowe standardy rewizji finansowej, wydane przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

I.5. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI I CEL BADANIA

I.5.1. Celem badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku jest prawidłowe oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej Spółki.

I.5.2. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi 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.

I.5.3. Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

I.5.4. Zarząd Spółki złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz, iż pomiędzy dniem bilansowym a dniem zakończenia badania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpływać istotnie na sytuację finansową i majątkową Spółki, a które nie zostały ujęte w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

I.5.5. Z uwzględnieniem kwestii opisanej poniżej Kierownictwo badanej Spółki udostępniło żądane w czasie badania dane, informacje, wyjaśnienia i oświadczenia niezbędne do formalno-prawnej i merytorycznej oceny sprawozdania finansowego za 2013 rok.

I.5.6. 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 odstąpienie od wyceny danych nieruchomości inwestycyjnych.

I.5.7. W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużyliśmy się próbkami rewizyjnymi, na podstawie których wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków publiczno-prawnych, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy ustaleniami zawartymi w niniejszym raporcie a wynikami ewentualnych kontroli przeprowadzonych metodą pełną.

I.5.8. Nie stanowiło przedmiotu badania ustalenie i wyjaśnienie zdarzeń, które mogły stanowić podstawę do wszczęcia postępowania karnego przez powołane do tego organy. Przedmiotem badania nie były również inne nieprawidłowości, które mogły wystąpić poza systemem rachunkowości badanej Spółki.

I.5.9. W trakcie badania nie stwierdziliśmy zjawisk w systemie rachunkowości wskazujących na naruszenie prawa lub statutu Spółki.

I.6. DANE IDENTYFIKUJĄCE ZBADANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

I.6.1. Zbadane sprawozdanie finansowe składa się z:

I.6.1.1. Sprawozdania z sytuacji finansowej, sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 roku, wykazującego po stronie aktywów i pasywów sumę: **182 247** tysięcy złotych,

I.6.1.2. Sprawozdania z całkowitych dochodów strat za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazującego zysk netto **607** tysięcy złotych oraz całkowity zysk w kwocie **607** tysięcy złotych,

I.6.1.3. Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, wykazującego zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę **607** tysięcy złotych,

I.6.1.4. Sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **39** tysięcy złotych,

I.6.1.5. Informacji dodatkowych o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz innych informacji objaśniających.

I.6.2. Jednostka sporządziła sprawozdanie z działalności w roku obrotowym, które dołączyła do sprawozdania finansowego.

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA

II.1. UPROSZCZONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	2013-12-31		2012-12-31		Tempo zmian 2013/2012 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
A. AKTYWA TRWAŁE	**175 532**	**96,3%**	**177 031**	**98,8%**	**-0,8%**
1. Wartości niematerialne	7	0,0%	13	0,0%	-46,2%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	150	0,1%	60	0,0%	150,0%
3. Należności długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
4. Inwestycje długoterminowe	173 567	95,2%	174 996	97,6%	-0,8%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 808	1,0%	1 962	1,1%	-7,8%
B. AKTYWA OBROTOWE	**6 715**	**3,7%**	**2 202**	**1,2%**	**205,0%**
1. Zapasy	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
2. Należności krótkoterminowe	443	0,2%	602	0,3%	-26,4%
3. Inwestycje krótkoterminowe	6 210	3,4%	1 563	0,9%	297,3%
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	62	0,0%	37	0,0%	67,6%
Aktywa razem :	**182 247**	**100,0%**	**179 233**	**100,0%**	**1,7%**

Pasywa	2013-12-31		2012-12-31		Tempo zmian 2013/2012 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
A. KAPITAŁ WŁASNY	**177 351**	**97,3%**	**176 744**	**98,6%**	**0,3%**
1. Kapitał (fundusz) podstawowy	15 212	8,3%	15 212	8,5%	0,0%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
3. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
4. Kapitał (fundusz) zapasowy	161 532	88,6%	176 119	98,3%	-8,3%
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
8. Zysk (strata) netto	607	0,3%	-14 587	-8,1%	-104,2%
9. Odpisy z zysku netto w ciagu roku obrotowego	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**4 896**	**2,7%**	**2 489**	**1,4%**	**96,7%**
1. Rezerwy na zobowiązania	1 884	1,0%	2 003	1,1%	-5,9%
2. Zobowiązania długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
3. Zobowiązania krótkoterminowe	3 012	1,7%	486	0,3%	519,8%
4. Rozliczenia międzyokresowe	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Pasywa razem :	**182 247**	**100,0%**	**179 233**	**100,0%**	**1,7%**

II.2. UPROSZCZONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013		01.01.2012 - 31.12.2012		Tempo zmian 2013/2012 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
1. Przychody netto ze sprzedaży	3 803	100,0%	2 011	100,0%	89,1%
2. Koszty działalności operacyjnej	4 869	128,0%	3 948	196,3%	23,3%
3. Zysk (strata) ze sprzedaży	**-1 066**	**-28,0%**	**-1 937**	**-96,3%**	**-45,0%**
4. Pozostałe przychody operacyjne	1 779	46,8%	1 116	55,5%	59,4%
5. Pozostałe koszty operacyjne	672	17,7%	32 524	1617,3%	-97,9%
6. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**41**	**1,1%**	**-33 345**	**-1658,1%**	**-100,1%**
7. Przychody finansowe	649	17,1%	18 807	935,2%	-96,5%
8. Koszty finansowe	83	2,2%	49	2,4%	69,4%
9. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	**607**	**16,0%**	**-14 587**	**-725,4%**	**-104,2%**
10. Zysk (strata) brutto	**607**	**16,0%**	**-14 587**	**-725,4%**	**-104,2%**
11. Podatek dochodowy	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
12. Zysk / Strata netto	**607**	16,0%	**-14 587**	**-725,4%**	**-104,2%**
13. Pozostałe dochody	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
14. Dochody całkowite razem	**607**	**16,0%**	**-14 587**	**-725,4%**	**-104,2%**

II.3. UPROSZCZONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013		01.01.2012 - 31.12.2012		Tempo zmian 2013/2012 (%)
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)	
1. Wynik finansowy	607	100,0%	-14 587	100,0%	-104,2%
2. Korekty razem	-1 542	-254,0%	12 885	-88,3%	-112,0%
3. Przepływy z działalności operacyjnej	**-935**	**-154,0%**	**-1 702**	**11,7%**	**-45,1%**
4. Wpływy z działalności inwestycyjnej	1 993	328,3%	4 543	-31,1%	-56,1%
5. Wydatki na działalności inwestycyjnej	-3 537	-582,7%	-2 741	18,8%	29,0%
6. Przepływy z działalności inwestycyjnej	**-1 544**	**-254,4%**	**1 802**	**-12,4%**	**-185,7%**
7. Wpływy z działalności finansowej	2 440	402,0%	0	0,0%	0,0%
8. Wydatki na działalności finansowej	0	0,0%	-62	0,4%	-100,0%
9. Przepływy z działalności finansowej	**2 440**	**402,0%**	**-62**	**0,4%**	**-4035,5%**
10. Przepływy pieniężne netto razem	**-39**	**-6,4%**	**38**	**-0,3%**	**-202,6%**

II.4. ANALIZA WSKAŹNIKOWA

II.4.1. Wskaźniki rentowności

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2013	2012	2011
Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	max	-28,0%	-96,3%	-209,5%
Rentowność brutto sprzedaży	Wynik brutto/Przychody ze sprzedaży	max	16,0%	-725,5%	-627,8%
Rentowność netto sprzedaży	Wynik netto/Przychody ze sprzedaży	max	16,0%	-725,5%	-627,8%
Rentowność netto aktywów	Wynik netto/Średnia wartość aktywów ogółem	max	0,3%	7,8%	5,4%
Rentowność netto kapitału własnego	Wynik netto/Średnia wartość kapitału własnego bez zysku	max	0,3%	7,4%	5,6%

II.4.2. Wskaźniki płynność finansowej

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2013	2012	2011
Płynność bieżąca	(Zapasy + należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	1,4-2,0	0,17	1,42	3,30
Płynność szybka	(Należności krótkoterminowe + środki pieniężne+ rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	0,8-1,0	0,17	1,42	3,30
Pokrycie zobowiązań handlowych należnościami	(Należności z tytułu dostaw i usług/Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	>1,0	2,07	3,55	4,85
Kapitał pracujący	Majątek obrotowy - zobowiązania krótkoterminowe - rozliczenia międzyokresowe pasywne	max	3 703,2	1 716,0	5 215,0
Udział kapitału pracującego w aktywach	(Majątek obrotowy - zobowiązania krótkoterminowe - rozliczenia międzyokresowe pasywne)/Suma bilansowa	max	2,0%	1,0%	2,7%

II.4.3. Wskaźniki sprawność wykorzystania zasobów

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2013	2012	2011
Obrotowość rzeczowego majątku trwałego	Przychody ze sprzedaży/Średnia wartość rzeczowego majątku trwałego	max	50,7	23,5	31,4
Przeciętny okres spływu należności w dniach	(Średnia wartość należności z tytułu dostaw i usług*365)/(Przychody ze sprzedaży + VAT)	min	34,8	115,9	130,8
Przeciętny okres trwania zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(Średnia wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług*365)/(Koszty działalności operacyjnej - Amortyzacja - Koszty pracy - Podatki i opłaty + VAT)	min	40,4	36,9	51,0

II.4.4. Wskaźniki finansowania działalności

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2013	2012	2011
Finansowanie kapitałem własnym	Kapitał własny/Pasywa ogółem	>30%	97,3%	98,6%	97,6%
Pokrycie zobowiązań kapitałem własnym	Kapitał własny/Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	>45%	3622,6 %	7101,5 %	4149,3 %
Pokrycie aktywów długoterminowych kapitałem długoterminowym	Długoterminowe pasywa/(Aktywa trwałe + Należności o wymagalności pow. 12m.)	>100%	102,1%	101,0%	102,8%
Trwałość źródeł finansowania	Długoterminowe pasywa/Pasywa ogółem	max	98,3%	99,7%	98,8%

II.5. KOMENTARZ DO CZĘŚCI ANALITYCZNEJ

II.5.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki zamknęło się w 2013 roku sumą bilansową 182 247 tys. zł, co stanowiło wzrost względem roku wcześniejszego o około 1,7%.

II.5.2. W aktywach Jednostki zdecydowanie dominowały na koniec 2013 roku inwestycje długoterminowe (podobnie jak w roku wcześniejszym), których wartość zmniejszyła się w ciągu ostatniego analizowanego okresu o 0,8 procent. Na pozycję tą składały się głównie udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych, które w 2013 roku stanowiły 97% wartości tej pozycji aktywów.

II.5.3. Wartość kapitału własnego pozostała w analizowanym okresie na stosunkowo stabilnym poziomie i stanowiła 97,3 % sumy bilansowej na dzień 31 grudnia 2013 roku. O wartości kapitałów własnych decydował głównie kapitał zapasowy utworzony z emisji akcji oraz z zysków zatrzymanych.

II.5.4. Jednostka w 2013 rok uzyskała zysk netto w wysokości 607 tys. zł, co było spowodowane głównie dodatnim wynikiem ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych.

II.5.5. Struktura przepływów pieniężnych wynika z prowadzonej działalności Spółki, która inwestuje w swoje spółki zależne oraz udziela im pożyczek.

II.5.6. Specyfika działalności Jednostki, której podstawą jest działalność inwestycyjna, powoduje, że właściwsze dla oceny rentowności są wskaźniki oparte na kapitale własnym i na aktywach niż wskaźniki oparte o przychody ze sprzedaży.

II.5.7. Spółka w całym analizowanym okresie finansowała swoją działalność głównie kapitałem własnym, co znalazło odzwierciedlenie w wysokich wartościach wskaźników finansowania.

II.6. OCENA ZASADNOŚCI ZAŁOŻENIA KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI

II.6.1. W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego, w tym analizy sytuacji finansowej Spółki, nie stwierdziliśmy zagrożenia kontynuacji działalności w roku następnym po badanym, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności z uwzględnieniem kwestii opisanej poniżej:

II.6.1.1. W punkcie 4 jednostkowego sprawozdania finansowego na 31 grudnia 2013 roku 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.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

III.1. OCENA PRAWIDŁOWOŚCI SYSTEMU RACHUNKOWOŚCI

III.1.1. Jednostka posiada dokumentację wymaganą przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółki.

III.1.1.1. W związku z wejściem od 2013 roku zmian w zakresie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej Spółka jest w trakcie aktualizacji swojej pisemnej polityki rachunkowości.

III.1.2. Zasady (polityka) rachunkowości opisane we wprowadzeniu do jednostkowego sprawozdania finansowego stosowane są w sposób zasadny i ciągły.

III.1.3. Kierownictwo Spółki zapewniło w istotnych aspektach porównywalność danych finansowych za wszystkie okresy zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym.

III.1.4. Księgi rachunkowe na dzień 1 stycznia 2013 roku zostały prawidłowo otwarte na podstawie zatwierdzonych sald końcowych na dzień 31 grudnia 2012 roku.

III.1.5. Księgi rachunkowe prowadzone są z użyciem systemu komputerowego Adaptix w zakresie księgi głównej, dziennika, ksiąg pomocniczych oraz zestawienia obrotów i sald księgi głównej i ksiąg pomocniczych.

III.1.6. Księgi rachunkowe prowadzone są w sposób rzetelny, sprawdzalny i bieżący a dokonane w nich zapisy są właściwie powiązane z dowodami księgowymi oraz sprawozdaniem finansowym.

III.1.7. Dokumentacja operacji gospodarczych jest prawidłowa i spełnia wymogi ustawy o rachunkowości.

III.1.8. Stosowane metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu przetwarzania ich przy pomocy komputera są wystarczające dla zapewnienia ich bezpieczeństwa.

III.1.9. Dokumentacja księgowa, księgi rachunkowe i sprawozdania finansowe są chronione w sposób wystarczający.

III.1.10. Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników aktywów i pasywów zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie o rachunkowości i prawidłowo rozliczyła w księgach wyniki inwentaryzacji.

III.2. OCENA KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

III.2.1. Kierownik Spółki jest odpowiedzialny za ustanowienie i stosowanie zasad i procedur kontroli wewnętrznej oraz utrzymywanie systemu kontroli wewnętrznej.

III.2.2. Planując i przeprowadzając badanie sprawozdania finansowego wzięliśmy pod uwagę procedury systemu kontroli wewnętrznej, w takim zakresie jaki był konieczny w celu określenia naszych procedur niezbędnych do wydania opinii z badania sprawozdania finansowego.

III.2.3. Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej.

III.3. OCENA I CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

III.3.1. Na podstawie przeprowadzonych procedur badawczych, dokonanych w dużej mierze metodą wyrywkową, oceniliśmy wykazane w bilansie salda w istotnych aspektach jako realne oraz przychody i koszty jako ujęte w istotnych aspektach zgodnie z zasadą memoriału i współmierności.

III.3.2. Rzeczowe aktywa trwałe.

III.3.2.1. Ze względu na profil działalności Spółki (zarządzanie holdingami), rzeczowe aktywa trwałe nie stanowią znaczącej pozycji aktywów, na koniec 2013 roku ich wartość księgowa wynosiła 150 tysięcy złotych, co stanowiło 0,1% aktywów ogółem.

III.3.2.2. Środki trwałe amortyzowane są z uwzględnieniem przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności. Nie stwierdziliśmy występowania środków trwałych, które utraciły swoją wartość i wymagałyby dokonania odpisu aktualizującego.

III.3.3. Udziały i akcje.

III.3.3.1. Na akcje i udziały w kwocie 168 360 tysięcy złotych, które stanowią 92,38% wartości aktywów ogółem, składają się udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej ALTA S.A.

III.3.3.2. Zaprezentowane akcje i udziały wyceniono na koniec 2013 roku w wartościach godziwych przez wynik finansowy.

III.3.3.3. Ponieważ udziały i akcje nie są notowane na aktywnych rynkach, Spółka ustaliła ich wartość godziwą w oparciu o dostępne techniki wyceny.

III.3.3.4. W odniesieniu do spółek zajmujących się inwestycjami w nieruchomości (Chmielowskie Sp. z o.o., TUP Property S.A., Forest Hill Sp. z o.o. oraz znajdującej się w portfelu TUP Property S.A. - Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.), które wyceniają nieruchomości w wartości godziwej, za najlepszy szacunek bieżącej wartości przyszłych przepływów pieniężnych uznano bieżącą wartość kapitałów własnych. Opis metodologii wyceny zawarto w dodatkowej nocie objaśniającej nr 11.11 do sprawozdania finansowego za 2013 rok.

III.3.3.5. 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 odstąpienie od wyceny danych nieruchomości inwestycyjnych.

III.3.3.6. W trakcie analizy prawidłowości wyceny Chmielowskie Sp. z o.o. korzystaliśmy z wyników prac niezależnych rzeczoznawców majątkowych działających pod firmą Polish Properties Sp. z o.o. Grunt będący główną pozycją aktywów tej spółki został wyceniony wg stanu na dzień 31 października 2013. ALTA S.A. na podstawie wspomnianej wyceny dokonała również korekty aktywów netto spółki zależnej z tytułu wyceny do wartości godziwej części nieruchomości zaprezentowanej w sprawozdaniu spółki zależnej w pozycji zapasów. Zarząd Spółki uważa, że przyjęte do wyceny założenia są wysoce prawdopodobne do realizacji, jednak pewności takiej nie ma.

III.3.3.7. W odniesieniu do akcji Powszechnej Agencji Informacyjnej S.A. (PAGI) oraz części udziałów X-press Couriers Sp. z o.o. (10% udziałów) ALTA S.A. dokonała ich wyceny metodą dochodową poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych. Opis zastosowanych założeń do wyceny tych spółek przedstawiono w dodatkowej nocie objaśniającej nr 11.11 do sprawozdania finansowego za 2013 rok.

III.3.3.8. W przypadku 11,96% udziałów w X-press Couriers Sp. z o.o. ustalono ich wartość w oparciu o umowę inwestycyjną zawartą 5 lipca 2012 roku. Na temat tej wyceny Zarząd Spółki wypowiedział się w nocie nr 11.11 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

III.3.3.9. Oceniamy politykę rachunkowości Spółki w zakresie wyceny udziałów i akcji jako właściwą ze względu na dostarczenie odbiorcom sprawozdania finansowego użytecznych informacji, a równocześnie dostatecznie ostrożną w odniesieniu do udziałów i akcji w Spółkach, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnych rynkach, a związane z nimi przepływy pieniężne są obciążone ryzykiem. Interpretując ujawnione w sprawozdaniu finansowym wartości należy wziąć pod uwagę niepewność dotyczącą możliwości zrealizowania założeń dotyczących zdarzeń przyszłych, a uwzględnionych przy dokonywaniu wyceny.

III.3.4. Inne długoterminowe aktywa finansowe

III.3.4.1. Obejmują pożyczki udzielone Spółkom zależnym i stowarzyszonym w wysokości 5 207 tysięcy złotych.

III.3.4.2. Pożyczki są wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu.

III.3.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

III.3.5.1. Obejmują aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Tytuły dla utworzenia aktywów na odroczony podatek dochodowy Spółka zaprezentowała w dodatkowej nocie objaśniającej nr 11.7.

III.3.6. Należności z tytułu dostaw i usług.

III.3.6.1. Należności krótkoterminowe stanowiły 443 tys. zł. i obejmowały należności od jednostek powiązanych.

III.3.7. Pozostałe należności

III.3.7.1. W pozycji pozostałych należności zaprezentowana została między innymi objęta odpisem aktualizującym w pełnej wysokości należność od Modena Park Sp. z o.o. z tytułu sprzedaży nieruchomości po byłej fabryce ZPO Modena S.A. położonej w Poznaniu w kwocie 29 841 tys. zł., gdzie transakcja sprzedaży nieruchomości miała miejsce w roku 2008. Informację na ten temat Spółka zaprezentowała w sprawozdaniu finansowym w nocie 11.13 jednostkowego sprawozdania finansowego ALTA S.A..

III.3.8. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

III.3.8.1. Obejmują pożyczki udzielone Spółkom zależnym i stowarzyszonym, w wysokości 6 196 tys. złotych.

III.3.8.2. Pożyczki są wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu.

III.3.8.3. W przypadku pożyczkobiorców (spółek powiązanych) o ujemnej wartości kapitałów własnych, odpisano pożyczki do wysokości ujemnego kapitału własnego w wartości przewyższającej udziały jakie ALTA S.A. posiadała w tych Spółkach. W ocenie Zarządu Spółki polityka dostatecznie odzwierciedla utratę wartości.

III.3.9. Środki pieniężne.

III.3.9.1. Saldo środków pieniężnych w bankach zostało potwierdzone przez banki na dzień bilansowy.

III.3.10. Kapitał własny.

III.3.10.1. Zmiany kapitałów własnych prawidłowo zaprezentowano w zestawieniu zmian w kapitałach własnych.

III.3.10.2. Nie stwierdzono błędów lub zmian polityki rachunkowości na tyle istotnych, by wymagały ujęcia bezpośrednio w kapitałach własnych, z pominięciem wyniku finansowego okresu.

III.3.11. Rezerwy na zobowiązania.

III.3.11.1. Rezerwy na zobowiązania obejmują rezerwy na świadczenia emerytalne.

III.3.11.2. Nie stwierdziliśmy występowania sporów sądowych wymagających utworzenia rezerwy.

III.3.11.3. W 2008 roku Zarząd Spółki zdecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania udziałów i akcji w Spółkach, których wartość godziwa została ustalona w oparciu o kapitały własne, zostaną zrealizowane poprzez wypłatę dywidendy a 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 nie tworzy rezerw z tytułu podatku odroczonego z tego tytułu.

III.3.11.4. W 2013 roku wartość rezerwy na odroczony podatek dochodowy jest równa wartości aktywów na odroczony podatek dochodowy.

III.3.11.5. Zarówno ALTA S.A, jak i jednostki zależne nie tworzą rezerw na ewentualną opłatę planistyczną ustalaną zgodne 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 sprawozdania finansowego.

III.3.12. Zobowiązania finansowe.

III.3.12.1. Zobowiązania finansowe zostały potwierdzone na dzień bilansowy i obejmują pożyczkę od jednostki powiązanej. Odsetki za rok 2013 zostały naliczone i zaksięgowane w odpowiednim okresie.

III.3.12.2. Podział zobowiązań finansowych na część długo- i krótkoterminową jest prawidłowy.

III.3.13. Zobowiązania krótkoterminowe

III.3.13.1. Saldo zobowiązań handlowych na dzień bilansowy wynosiło 214 tysięcy złotych. Na podstawie zbadanej próby potwierdzamy, że zostały one w istotnych aspektach ujęte kompletnie i prawidłowo.

III.3.13.2. Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych wynikają ze złożonych deklaracji podatkowych i zostały prawidłowo zinwentaryzowane.

III.3.14. Przychody i koszty.

III.3.14.1. Wyrywkowa weryfikacja potwierdziła w istotnych aspektach kompletność, właściwą prezentację i wycenę kosztów i przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat.

III.4. OCENA INFORMACJI DODATKOWEJ

III.4.1. Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosowanie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

III.5. OCENA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

III.5.1. Do sprawozdania finansowego dołączono Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku. Informacje zawarte w tym sprawozdaniu z działalności pochodzące ze zbadanego przez nas sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku są z nim zgodne. Sprawozdanie Zarządu uwzględnia przepisy 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 niebędącego państwem członkowskim (Dz. U z 2009 roku nr 33, poz. 259).

IV. UWAGI KOŃCOWE

IV.1. PRZESTRZEGANIE PRZEPISÓW PRAWA

IV.1.1. Otrzymaliśmy pisemne oświadczenie Zarządu Spółki, w którym Zarząd stwierdził, że nie posiada wiedzy o jakichkolwiek naruszeniach prawa lub przepisów, które powinny być uwzględnione przy sporządzaniu sprawozdania finansowego lub mogłyby stanowić podstawę do uwzględnienia kosztów lub strat.

IV.2. WYKORZYSTANIE PRAC NIEZALEŻNYCH SPECJALISTÓW

IV.2.1. W trakcie naszego badania korzystaliśmy z wyników prac niezależnych specjalistów zatrudnionych przez badaną Spółkę. Zakres wykorzystywanych informacji dotyczył przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców wycen nieruchomości inwestycyjnych stanowiących własność jednostek zależnych od ALTA S.A.

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

Raport zawiera 19 stron.