

STANOWISKO NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy GANT Development, w której Jednostką Dominującą jest GANT Development S.A. w upadłości układowej, z siedzibą w Wrocławiu, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2013 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd GANT Development S.A. w upadłości układowej.

Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej 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 (Dz.U. z 2013 r. Nr 0, poz. 330.) zwanej dalej "ustawą o rachunkowości".

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

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 przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości;
2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce;
3. przepisów Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

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 sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uzasadnienie Stanowiska Biegłego Rewidenta

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej GANT Development za okres zakończony 31 grudnia 2013 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. W punkcie 6 "Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego" Zarząd Jednostki Dominującej wskazał, iż dniu 2 stycznia 2014 roku Sąd Rejonowy wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości GANT Development S.A. z możliwością zawarcia układu. Ewentualny układ musi zostać uprzednio uzgodniony z wierzycielami i zaakceptowany przez Sąd. Do dnia zakończenia badania i wydania niniejszego stanowiska nie uzyskaliśmy wystarczających dowodów na to, że układ zostanie zaakceptowany przez wierzycieli GANT Development S.A. i zatwierdzony przez Sąd. Ze względu na niepewność, co do dalszego toku postępowania upadłościowego istnieje znaczna wątpliwość w zdolność Jednostki Dominującej do kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Ponadto, w nocy 2 "Opis Grupy Kapitałowej GANT Development S.A." Zarząd Jednostki Dominującej wskazał pozostałe Spółki z Grupy Kapitałowej, które na dzień sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego znajdują się w stanie likwidacji bądź upadłości układowej.

W bieżącym roku obrotowym Grupa Kapitałowa wygenerowała stratę netto w wysokości 71.397 tys. zł., a na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa Kapitałowa wykazuje zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 557.842 tys. zł. Jak opisano w punkcie 6 "Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego" Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń, co do zdolności Grupy do kontynuacji działalności w świetle możliwości spłaty zobowiązań krótkoterminowych, która wskazuje, iż działalność Grupy uzależniona jest w istotnym stopniu od zaakceptowania przez wierzycieli propozycji układowych.

Na dzień wydania niniejszego stanowiska, w znacznej mierze ze względu na niepewność wynikającą z okoliczności opisanych w powyższych paragrafach, nie byliśmy w stanie potwierdzić między innymi następujących stwierdzeń:

1. Poprawności wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które w sprawozdaniu sporządzonym na dzień 31.12.2013 r. zostały wycenione według wartości godziwej.
Zwracamy ponadto uwagę, iż wartość nieruchomości inwestycyjnej "Centrum Handlowe Marino" na dzień bilansowy została oszacowana w wysokości 29.550 tys. euro. Wartość rynkową nieruchomości określono przy specjalnych założeniach przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności, a także posiadania prawa własności do sąsiedniego gruntu, obecnie dzierżawionego od gminy Wrocław. Do dnia wydania stanowiska opisany powyżej warunek nie został spełniony.
2. Poprawności wyceny zapasów w działalności deweloperskiej w kontekście oszacowania przez Grupę Kapitałową odpisów aktualizujących do wartości netto możliwej do uzyskania.
Ponadto zwracamy uwagę, że do końca trzeciego kwartału włącznie, wartość zapasów była powiększana o koszty finansowania zewnętrznego. Wartość kosztów aktywowanych w roku 2013 wyniosła 15.521 tys. zł.
3. Poprawności wyceny aktywów finansowych, na które składają się należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym o wartości 50.939 tys. zł., a w szczególności strat ujętych z tytułu przeprowadzonych testów na utratę wartości.
4. Poprawności wyceny aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego o wartości 13.624 tys. zł., a w szczególności wysokości odpisów aktualizujących te aktywa.

Wartość odzyskiwalna wyżej wymienionych składników aktywów jest zależna od powodzenia układu oraz możliwości kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej GANT Development S.A.. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt, które byłyby konieczne w przypadku, gdyby założenie kontynuacji działalności okazało się nieuzasadnione.

Ponadto zwracamy uwagę, że Zarząd Jednostki Dominującej nie utworzył w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2013 r. rezerw na zakończone i toczące się postępowania sądowe. Charakter spraw spornych oraz ich szacowana wartość zostały opisane w punkcie XXI sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Stanowisko Biegłego Rewidenta

Uwzględniając wagę problemów opisanych w paragrafie *Uzasadnienie Stanowiska Biegłego Rewidenta* i ich wpływ na sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy kończący się tego dnia, nie możemy wyrazić opinii o załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Gant Development S.A..

Szczegółne objaśnienia na temat innych wymogów prawa i regulacji

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

W przedstawionej sytuacji za bezprzedmiotowe uznaliśmy rozpatrywanie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Poznań, 21.03.2014

Wojniak

.....
Piotr Woźniak
Kluczowy Biegły rewident
Nr ewidencyjny 11625
przeprowadzający badanie w imieniu
ECA Seredyński i Wspólnicy Sp.k.
Nr 3115



ECA Seredyński i Wspólnicy Sp.k.