

**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2005 r. do 30 czerwca 2005 r.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Orbis S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis S.A. (zwanej dalej „Grupą”) sporządzonego przez Zarząd Orbis S.A. (zwaną dalej „Jednostką dominującą”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Brackiej 16, obejmującego:

- (a) skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2005 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2.234.076 tys. zł;
- (b) skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2005 r. wykazujący zysk netto w kwocie 17.261 tys. zł;
- (c) skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2005 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 263 tys. zł;
- (d) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2005 r. wykazujący wpływy pieniężne netto w kwocie 14.175 tys. zł;
- (e) informację dodatkową.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. Naszym zadaniem było przedstawienie raportu o tym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu na podstawie dokonanego przeglądu.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Normy te nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać odpowiednią pewność, że półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przeglądu dokonaliśmy drogą analizy wyżej wymienionego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe oraz z wykorzystaniem informacji uzyskanych od Zarządu Jednostki dominującej i pracowników Grupy.

Zakres wykonanych prac były znacząco mniejszy od zakresu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, ponieważ celem przeglądu nie było wyrażenie opinii o prawidłowości i rzetelności półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Niniejszy raport nie stanowi opinii z badania w rozumieniu Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami).

Jak opisano w nocie 1.2.2, Grupa podjęła decyzję, aby wycenić środki trwałe metodą kosztu historycznego skorygowanego o wpływ hiperinflacji. Jednakże, niemożliwe okazało się wydzielenie komponentów, dlatego taka sama stawka amortyzacji została zastosowana do wszystkich nakładów kapitalizowanych do wartości hoteli. Niemożliwa również była weryfikacja poprawności stawek amortyzacji stosowanych w latach poprzednich. Stąd, wartość brutto hoteli oraz wartość umorzenia byłaby inna, gdyby wydzielenie komponentów było możliwe. Rozumiemy, iż intencją Grupy jest rozważenie zmiany sposobu wyceny środków trwałych i wykazanie według wartości godziwej w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2005 r. W związku z zastosowaniem kosztu historycznego do wyceny hoteli, ich wartość księgowa netto jest zaniżona w stosunku do wartości rynkowej, co dotyczy również odpisów amortyzacyjnych. Grupa nie określiła wysokości kwoty, o jaką wartość hoteli została niedoszacowana.

Jak opisano w nocie 1.2.1, Zarząd rozpatrzył różne dostępne interpretacje MSR 17 i zdecydował, iż prawa wieczystego użytkowania gruntów nabyte nieodpłatnie powinny być ujęte w bilansie w wartościach ustalonych w wyniku niezależnej wyceny. Na dzień 30 czerwca 2005 r. wartość tych praw wykazano w kwocie 388.212 tysiące zł. Naszym zdaniem nabyte nieodpłatnie prawo wieczystego użytkowania gruntów powinno być klasyfikowane jako leasing operacyjny i wykazywane pozabilansowo. Tym samym, wartość rzeczowego majątku trwałego i kapitałów własnych została zawyżona.

Ponadto, Grupa ujęła prawo wieczystego użytkowania nabyte odpłatnie w wysokości 48.409 tysiące zł jako grunty. Naszym zdaniem nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania powinny być prezentowane jako rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Grupa użytkuje 4 hotele na podstawie umów leasingowych zawartych na okres 20 lat, które zostały zaklasyfikowane jako leasing operacyjny i nie ujęte na bilansie. Poprzednio hotele były własnością Grupy i w 2002 r. zostały sprzedane do instytucji finansowej. Wartość netto hoteli na dzień sprzedaży wynosiła 98.782 tysiące zł. Naszym zdaniem treść ekonomiczna tej transakcji oraz zapisy w umowach leasingowych wskazują, iż zgodnie z wymogami MSR 17 hotele te, wraz ze zobowiązaniem wobec leasingodawcy, powinny być prezentowane w skonsolidowanym bilansie według wartości historycznej skorygowanej o odpisy amortyzacyjne. Dodatkowo, zyski zatrzymane powinny zostać pomniejszone o zysk na sprzedaży hoteli, czyli o kwotę około 30.114 tysięcy zł, która powinna być odnoszona w przychody przez okres trwania leasingu.

Powyższe kwestie wpływają na kalkulację podatku odroczonego, jednak Grupa nie określiła wysokości tego wpływu.

Załączone sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji i ujawnień wymaganych przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej. Ich szczegółowa lista została przedstawiona w nocie 1.2.3 sprawozdania.

Poza kwestiami opisanymi powyżej, przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał potrzeby dokonania istotnych zmian w załączonym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym tak, aby przedstawiało prawidłowo, rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 30 czerwca 2005 r. oraz jej wynik finansowy za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2005 r. zgodnie z dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej standardami rachunkowości przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej.

Ponadto zwracamy uwagę na notę 2.5 objaśniającą wprowadzone przez Grupę korekty dotyczące przejścia Grupy na standardy rachunkowości obowiązujące w Unii Europejskiej oraz fakt, że załączone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie ze standardami wydanymi i obowiązującymi do czasu jego sporządzenia. Nie można wykluczyć, że standardy, które będą obowiązywały na dzień bilansowy rocznych sprawozdań finansowych, tj. 31 grudnia 2005 r. będą podlegały zmianom.

Działający w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. i przeprowadzający przegląd:

Andrzej J. Konopacki PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.

Andrzej J. Konopacki
Członek Zarządu
Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 1750/287

Spółka wpisana na listę podmiotów
uprawnionych do badania sprawozdań
finansowych pod numerem 144

Warszawa, 30 września 2005 r.