

**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r.**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Pekaes S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego półrocznego sprawozdania finansowego Spółki Pekaes S.A. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Błoniu przy ulicy Spedycyjnej 1, obejmującego:

- (a) sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2009 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 485.528 tys. zł;
- (b) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r. wykazujące straty całkowite w kwocie 1.916 tys. zł;
- (c) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 23.779 tys. zł;
- (d) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r. wykazujące wpływy pieniężne netto w kwocie 18.283 tys. zł;
- (e) informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34) półrocznego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było przedstawienie raportu o tym półrocznym 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 sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przeglądu dokonaliśmy drogą analizy wyżej wymienionego półrocznego sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe oraz z wykorzystaniem informacji uzyskanych od Zarządu i pracowników Spółki.

Zakres wykonanych prac był znacząco mniejszy od zakresu badania sprawozdania finansowego, ponieważ celem przeglądu nie było wyrażenie opinii o prawidłowości i rzetelności półrocznego sprawozdania finansowego. Niniejszy raport nie stanowi opinii



**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r. (cd)**

z badania sprawozdania finansowego w rozumieniu Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami).

Sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31 grudnia 2008 r. podlegało badaniu, a półroczne sprawozdanie za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. podlegało przeglądowi przez innego biegłego rewidenta.

Poczynając od 1 stycznia 2008 r. Spółka wycenia grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów rozpoznane jako rzeczowe aktywa trwałe według modelu wyceny opartego na wartości przeszacowanej ze zmianami wartości zaliczanymi bezpośrednio do kapitału własnego a zaklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych według modelu wyceny w wartości godziwej ze zmianami wpływającymi bezpośrednio na zysk lub stratę netto wykazywaną w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym nastąpiła zmiana. Spółka wyceniła ostatni raz grunty i prawa wieczystego użytkowania zaklasyfikowane do obu powyższych kategorii na dzień 1 stycznia 2008 r. W związku z powyższym zgłaszamy następujące zastrzeżenia:

(a) W momencie zmiany metody wyceny nieruchomości inwestycyjnych na model wartości godziwej, Spółka ujęła całość różnicy między wartością historyczną z dnia 31 grudnia 2007 r. a wartością godziwą obliczoną na dzień 1 stycznia 2008 r. oraz odnośne kwoty dotyczące podatku odroczonego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za 2008 r. Naszym zdaniem, efekt zmiany modelu wyceny nieruchomości inwestycyjnych należy zgodnie z punktem 80 MSR 40 *Nieruchomości Inwestycyjne* lub punktem 19 MSR 8 *Zasady rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów* odnieść na kapitały własne, co powoduje, że prezentowany jako dane porównywalne całkowity dochód za okres kończący się 30 czerwca 2008 r. jest, naszym zdaniem, zawyżony o kwotę 13.643 tys. zł, a bilans otwarcia niepodzielonego wyniku finansowego na 1 stycznia 2008 r. jest zaniżony o tą kwotę.

(b) Spółka ujęła na dzień 30 czerwca 2009 r. jako rzeczowy majątek trwały o wartości księgowej 11.191 tys. zł nabyte odpłatnie i nieodpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów wykorzystywane dla własnych celów operacyjnych. Prawa te podlegały przeszacowaniu w korespondencji z kapitałem własnym na 1 stycznia 2008 r. Naszym zdaniem, nabyte (odpłatnie lub nieodpłatnie) prawo wieczystego użytkowania nie spełnia definicji rzeczowego aktywa trwałego i powinno być, zgodnie z punktami 15-17 MSR 17 *Leasing*, wykazywane w wartości faktycznie poniesionych opłat, jako osobna pozycja bilansu lub w ramach pozycji długoterminowe rozliczenia międzyokresowe i rozliczane w czasie. Błędna klasyfikacja powoduje, naszym zdaniem, że wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 30 czerwca 2009 r. i 31 grudnia 2008 r. (i) wartość rzeczowych aktywów trwałych została zawyżona o kwotę 11.191 tys. zł; (ii) wartość podatku odroczonego została zawyżona o kwotę 2.010 tys. zł; (iii) wartość nabytego prawa użytkowania wieczystego przeznaczonego do własnych celów wykazanego, jako osobna pozycja w bilansie lub ujętego w pozycji długoterminowe rozliczenia międzyokresowe została zaniżona o kwotę 612 tys. zł; (iv) wartość kapitału z aktualizacji wyceny została zawyżona o kwotę 8.569 tys. zł.



**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r. (cd)**

(c) Spółka klasyfikuje część nieruchomości wynajmowanych spółkom zależnym i podmiotom niepowiązanym jako rzeczowe aktywa trwałe. Naszym zdaniem, zgodnie z punktem 7 MSR 40 *Nieruchomości inwestycyjne*, nieruchomości te ze względu na sposób wykorzystania powinny w jednostkowym sprawozdaniu finansowym zostać zaklasyfikowane i wycenione, jako nieruchomości inwestycyjne. W związku z powyższym, naszym zdaniem, bez uwzględnienia ewentualnych korekt mogących wynikać z wyceny jak opisano w punkcie (e) poniżej, kwota rzeczowego majątku trwałego została zawyżona, a kwota nieruchomości inwestycyjnych zaniżona na dzień 30 czerwca 2009 r. o kwotę 44.860 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2008 r. o kwotę 45.874 tys. zł).

(d) Spółka nie wycenia budynków i budowli stanowiących część nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, stosując dla nich model kosztowy. Naszym zdaniem, przy zaklasyfikowaniu nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych i wyborze modelu wyceny do wartości godziwej zgodnie z punktami 6 i 30 MSR 40 *Nieruchomości inwestycyjne*, wycena wszystkich elementów nieruchomości inwestycyjnych, poza nie mającymi w tym przypadku zastosowania wyjątkami opisanymi w MSR 40, powinna odbywać się według modelu wyceny w wartości godziwej ze zmianami wpływającymi bezpośrednio na zysk lub stratę netto wykazywaną w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym nastąpiła zmiana. Ze względu na brak wycen budynków i budowli stanowiących część nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2009 r., 31 grudnia 2008 r. oraz na daty wcześniejsze nie jesteśmy w stanie podać wpływu ewentualnych korekt na wartość nieruchomości inwestycyjnych zawartych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2009 r., stratę wykazaną za okres kończący się 30 czerwca 2009 r. oraz dane porównywalne. Wartość bilansowa wymienionych wyżej części nieruchomości wyniosła na 30 czerwca 2009 r. 5.944 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2008 r. o kwotę 6.137 tys. zł), a ujęte odpisy z tytułu amortyzacji wyniosły za okres do 30 czerwca 2009 r. 193 tys. zł (za okres do 30 czerwca 2008 r. 299 tys. zł).

(e) Jak wspomniano powyżej, ostatniej wyceny dokonano 1 stycznia 2008 r. i Zarząd nie dokonał korekt z tytułu wyceny do wartości godziwej na 31 grudnia 2008 r. oraz 30 czerwca 2009 r. stwierdzając, że wartość nieruchomości inwestycyjnych oraz przeszacowywanych rzeczowych aktywów trwałych nie uległa znaczącej zmianie od ostatniej wyceny. Przy braku wycen na dzień 31 grudnia 2008 r. i 30 czerwca 2009 r., nie byliśmy w stanie innymi metodami uzyskać wystarczającej pewności, co do poprawności wyceny bilansowej przeszacowywanych rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych oraz kapitałów własnych na te daty a także ocenić ewentualnego wpływu braku wyceny na sprawozdanie z całkowitych dochodów. Wartość bilansowa przeszacowywanych rzeczowych aktywów trwałych po pomniejszeniu o kwoty wykazane w punkcie (b) i (c) powyżej wyniosła na 30 czerwca 2009 r. i 31 grudnia 2008 r. 17.278 tys. zł. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych powiększona o kwoty wykazane w punkcie (c) powyżej wyniosła na 30 czerwca 2009 r. 79.260 tys. zł (na 31 grudnia 2008 r. 80.467 tys. zł).

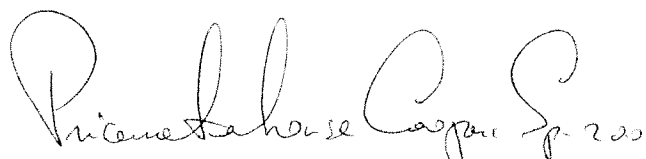
**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r. (cd)**

Poza kwestiami opisanymi wyżej, dokonany przez nas przegląd nie wykazał potrzeby dokonania innych istotnych zmian w załączonym półrocznym sprawozdaniu finansowym tak, aby przedstawiało ono prawidłowo, rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 30 czerwca 2009 r. oraz jej wynik finansowy za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r. zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

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



Wojciech Maj
Członek Zarządu
Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128/2647



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

Warszawa, 27 sierpnia 2009 r.