

**Stanowisko Niezależnego Biegłego Rewidenta**

**Dla Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej ALTERCO S.A.**

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego spółki ALTERCO S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Śmiałej 59, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku oraz informacja dodatkowa w postaci not objaśniających i dodatkowych informacji i objaśnień („załączone sprawozdanie finansowe”).
2. Za rzetelność i jasność załączonego sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z obowiązującymi przepisami, wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość ksiąg rachunkowych odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby załączone sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 r. , poz. 330, z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”).
3. Naszym zadaniem było zbadanie załączonego sprawozdania oraz wyrażenie, na podstawie badania, opinii o tym, czy jest ono we wszystkich istotnych aspektach zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz czy księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są prowadzone, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób prawidłowy.
4. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do:
  - a) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
  - b) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.
5. Sprawozdanie finansowe Spółki za poprzedni rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2012 roku było przedmiotem badania przez kluczowego biegłego rewidenta działającego w imieniu innego podmiotu uprawnionego, który z datą 12 lipca 2013 roku wydał o tym sprawozdaniu finansowym stanowisko z badania.



6. Jak szerzej opisano w nocie nr 2 wprowadzenia do załączonego sprawozdania finansowego intencją Zarządu Spółki jest kontynuowanie działalności Spółki.

Zarząd Spółki w dniu 25 września 2012 roku, złożył do Sądu Rejonowego dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, X Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych („Sąd”) wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki z możliwością zawarcia układu. Na posiedzeniu w dniu 27 listopada 2012 roku Sąd ogłosił upadłość Spółki z możliwością zawarcia układu. Jednocześnie Sąd wydał postanowienie, na mocy którego odebrał upadłemu zarząd nad całością przedsiębiorstwa, a także powołał Sędziego Komisarza oraz Zarządcę.

W dniu 18 stycznia 2013 roku Sąd wydał postanowienie, mocą którego postępowanie upadłościowe Spółki zostało umorzone. Postanowienie o umorzeniu zostało wydane na podstawie art. 361 pkt. 2 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. Nr 60, poz. 535 z późn. zm.).

W roku obrotowym zakończonym w dniu 31 grudnia 2013 roku Spółka poniosła stratę w wysokości 62 247 tysięcy złotych. Na dzień 31 grudnia 2013 roku zobowiązania krótkoterminowe przekraczają wartość aktywów Spółki a wartość jej kapitałów własnych jest ujemna i wynosi minus 172 539 tys. złotych.

Powyższe fakty wskazują na istnienie poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2013 roku nie zawiera korekt, jakie mogłyby być konieczne, gdyby Spółka nie była w stanie kontynuować swojej działalności. Podczas badania nie uzyskaliśmy wystarczających dowodów z badania, że przedstawione w nocie nr 2 wprowadzenia do załączonego sprawozdania finansowego plany i zamierzenia Spółki - w świetle sytuacji opisanej w powyższych akapitach – zapewnią jej możliwość kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. W szczególności, nie otrzymaliśmy wystarczających dowodów z badania dotyczących możliwości zawarcia układu z wierzycielami i obligatariuszami Spółki, bądź restrukturyzacji przeterminowanego zadłużenia oraz planów Spółki dotyczących możliwości uzyskania dodatkowych źródeł finansowania, które umożliwiłyby Spółce kontynuację działalności.

7. Bilans sporządzony przez Zarząd Spółki wykazał stratę przewyższającą wartość kapitału zapasowego i jedną trzecią kapitału zakładowego. Zgodnie z art. 397 Kodeksu Spółek Handlowych, Zarząd Spółki jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odbyte w dniu 30 sierpnia 2013 roku powzięło uchwałę odnośnie kontynuacji działalności Spółki.
8. Istotną część aktywów Spółki stanowią udziały/akcje w jednostkach zaangażowanych w projekty na rynku nieruchomości, jak również należności z tytułu udzielonych pożyczek i zaliczek na zakup lub zabezpieczenie zakupu gruntów. Zarząd Spółki sporządzając załączone sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2013 roku dokonał oszacowania wartości odzyskiwalnej tych aktywów i rozpoznał odpisy aktualizujące ich wartość.

Z uwagi na złożoną sytuację prawną części tych aktywów, jak również istniejące zajęcia komornicze i sądowe, naszym zdaniem istnieje istotna niepewność dotycząca wyceny tych aktywów, która zależy od przyszłych zdarzeń, co do wystąpienia których nie ma wystarczającej pewności.



9. W trakcie badania zwróciliśmy się z prośbą do kontrahentów Spółki o potwierdzenie wysokości sald zobowiązań na dzień 31 grudnia 2013 roku. Do dnia zakończenia badania nie otrzymaliśmy odpowiedzi na znaczącą ich część. W odniesieniu do otrzymanych potwierdzeń sald nie byliśmy w stanie uzgodnić różnic pomiędzy danymi Spółki a wartością zobowiązań w nich wykazaną.

Ponieważ nie było możliwe wykonanie wystarczających, alternatywnych procedur badania, w związku z powyższym nie możemy się wypowiedzieć na temat kompletności i prawidłowości wyceny zobowiązań i rezerw ujętych w załączonym sprawozdaniu finansowym, jak również na temat kompletności ujawnień odnośnie zobowiązań warunkowych zawartych w nocie nr 17 dodatkowych informacji i objaśnień załączonego sprawozdania finansowego.

10. Spółka, w oparciu o stosowane zasady rachunkowości oraz formę prawną transakcji, ujęła w rachunku zysków i strat za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2012 roku przychody i odpowiadające im koszty dwóch transakcji wymiany posiadanych aktywów finansowych na wierzytelności kontrahentów (przede wszystkim jednostki powiązanej) Spółki. Naszym zdaniem, biorąc pod uwagę treść ekonomiczną tych transakcji Spółka powinna ująć w rachunku zysków i strat jedynie wynik na tych transakcjach wymiany.

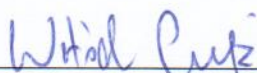
Gdyby Spółka ujęła w załączonym sprawozdaniu finansowym jedynie wynik powyższych transakcji wartość przychodów ze sprzedaży w sprawozdaniu finansowym za rok 2012 byłaby niższa o 46 859 tysięcy złotych, a wartość sprzedanych towarów i materiałów byłaby niższa o 40 906 tysięcy złotych. Ujęcie w rachunku zysków i strat jedynie wyniku powyższych transakcji nie miałooby wpływu na wysokość straty netto w roku obrotowym zakończonym w dniu 31 grudnia 2012 roku oraz na wartość kapitałów własnych na dzień 31 grudnia 2012 roku.

11. Uwzględniając wagę kwestii przedstawionych w punktach 6-10 powyżej, w szczególności dotyczących możliwości kontynuowania działalności przez Spółkę, wyceny posiadanych aktywów oraz kompletności i wyceny zobowiązań na dzień 31 grudnia 2013 roku nie możemy wyrazić opinii o załączonym sprawozdaniu finansowym.

12. W przedstawionej sytuacji za bezprzedmiotowe uznaliśmy rozpatrywanie sprawozdania z działalności Spółki w roku obrotowym zakończonym w dniu 31 grudnia 2013 roku.

w imieniu  
Avanta Auditors & Advisors  
Witold Czyż  
ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa  
nr ewid. 3846

Kluczowy Biegły Rewident



Witold Czyż  
biegły rewident  
nr 90094



Warszawa, 12 czerwca 2014 roku