

**„FERRUM” S.A.
KATOWICE, UL. PORCELANOWA 11**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY 2017**

**WRAZ
ZE SPRAWOZDANIEM NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA**

SPIS TREŚCI

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2017

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
2. Rachunek zysków i strat
3. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
5. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
6. Informacje dodatkowe obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości oraz inne informacje objaśniające

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA ROK OBROTOWY 2017**

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej „FERRUM” S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego spółki „FERRUM” S.A. z siedzibą w Katowicach przy ulicy Porcelanowej 11 (dalej „Spółka”), na które składają się: sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku, rachunek zysków i strat i sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku oraz informacje dodatkowe obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające („*sprawozdanie finansowe*”).

Odpowiedzialność kierownika jednostki i osób sprawujących nadzór za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także statutem jednostki. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395), zwaną dalej „Ustawą o rachunkowości”.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089) („*Ustawa o biegłych rewidentach*”),
- 2) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm., w związku z uchwałą nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu,

- 3) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66) („Rozporządzenie 537/2014”).

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności, czy sprawozdanie finansowe jako całość zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Wystarczająca pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników, podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na sprawozdanie finansowe.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania. Opinia jest spójna z dodatkowym sprawozdaniem dla Komitetu Audytu wydanym z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

Niezależność

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od badanej jednostki zgodnie z przepisami Ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasadami etyki zawodowej przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego jednostki uchwałą nr 10/IX/16 Rady Nadzorczej z dnia 1 lipca 2016 roku. Sprawozdania finansowe jednostki badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2015 roku, to jest przez trzy kolejne lata obrotowe.

Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisane najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym spowodowanego oszustwem oraz opracowaliśmy stosowne procedury badania dotyczące tych rodzajów ryzyk. W przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne dla zrozumienia zidentyfikowanego ryzyka oraz wykonanych przez biegłego rewidenta procedur badania, zamieściliśmy również najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.

Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia	Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko
<p>Ryzyko nieprawidłowego rozpoznania przychodów ze sprzedaży</p> <p>Prawidłowość rozpoznawania przychodów na przełomie roku jest nieodłącznym ryzykiem w spółce. Wynika to z charakteru osiąganego przychodu. Spółka prowadzi działalność produkcyjną i przychody osiągane są przede wszystkim na podstawie realizowanych dostaw wyrobów gotowych z zastosowaniem różnych warunków handlowych, które mają wpływ na moment rozpoznania przychodu, przede wszystkim na koniec roku obrotowego. Rozpoznawanie przychodów na przełomie roku wiąże się z licznymi osądami w zakresie ustalenia momentu transferu ryzyka i korzyści.</p> <p>Polityka rachunkowości oraz ujawnienia dotyczące obszaru przychodów zostały przedstawione w punkcie 4 oraz w nocie 14 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego Spółki.</p>	<p>Nasze procedury obejmowały między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zrozumienie i ocenę stosowanej polityki dotyczącej rozpoznawania przychodów i związanych z nimi istotnych osądów oraz szacunków; - zrozumienie i ocenę środowiska kontroli wewnętrznej w zakresie rozpoznawania przychodów; - analizę istotnych umów przychodowych w zakresie wpływu na ujmowanie przychodu i określenie momentu transferu ryzyka i korzyści; - ocenę poprawności rejestrowania i ujmowania w księgach przychodów na przełomie roku obrotowego w oparciu o próbę transakcji; - uzgodnienie na wybranej próbie należności handlowych na dzień bilansowy do potwierdzeń w związku ze sprzedażą ujętą w rachunku zysków i strat; - przeanalizowanie poprawności ujęcia korekt przychodów, szczególnie tych księgowanych po dniu bilansowym.
<p>Ryzyko nieprawidłowej wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej</p> <p>Spółka wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej nieruchomości inwestycyjne na łączną kwotę 31,2 mln zł na dzień bilansowy. W nocie 5 sprawozdania finansowego przedstawione zostały ujawnienia dotyczące</p>	<p>Nasze procedury obejmowały między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zrozumienie procesu przeprowadzenia wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej przez Spółkę; - analizę wyceny sporządzonej przez zewnętrznego rzeczoznawcę wraz z krytyczną oceną prawidłowości zastosowanej metody oraz

posiadanych przez Spółkę nieruchomości inwestycyjnych, gdzie zawarto również informacje dotyczące wyceny do wartości godziwej wraz z głównymi założeniami przyjętymi na potrzeby wyceny.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej jest kluczowym zagadnieniem badania ze względu na saldo pozycji, które jest istotne dla sprawozdania finansowego. Proces dokonania osądu przez Zarząd przy wykorzystaniu zewnętrznego rzeczoznawcy jest oparty na istotnych założeniach i szacunkach takich jak przyjęcie określonych rynkowych cen transakcji porównywalnych czy zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących.

W 2017 roku Spółka dokonała aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez zewnętrznego rzeczoznawcę. W wyniku obniżenia przyjętej w wycenie średniej ceny za m² wartość nieruchomości inwestycyjnych prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zmniejszyła się z 50,2 mln zł do 31,2 mln zł.

przyjętych założeń, w tym przede wszystkim:

- ocenę kompetencji i niezależności rzeczoznawcy sporządzającego wycenę;
- ocenę zasadności przyjętej metody wyceny (metoda porównawcza);
- ocenę racjonalności przyjętych rynkowych cen transakcji porównywalnych;
- ocenę racjonalności zastosowanych współczynników korygujących;
- sprawdzenie poprawności przyjętego metrażu wycenianych działek i zasadności uznania nieruchomości na cele inwestycyjne;
- sprawdzenie poprawności matematycznej modelu;
- analizę wrażliwości ukierunkowaną przede wszystkim na przyjęte wskaźniki korygujące i średnią cenę za m²;
- ocenę poprawności i kompletności ujawnień w zakresie wyceny nieruchomości do wartości godziwej.

W trakcie prac korzystaliśmy ze wsparcia naszych wewnętrznych ekspertów z zakresu wycen nieruchomości celem potwierdzenia zasadności przyjętych kluczowych założeń na potrzeby wyceny.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa, w tym 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 państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późn. zm.) i postanowieniami statutu jednostki.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto oświadczamy, iż w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy emitent obowiązany do złożenia oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania z działalności, zawarł w tym oświadczeniu informacje wymagane przepisami prawa oraz w odniesieniu do określonych informacji wskazanych w tych przepisach lub regulaminach stwierdzenie, czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego jednostka zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz lit. l Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133 z późn. zm.) („Rozporządzenie”). Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Przeprowadzający badanie w imieniu Deloitte Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (do dnia 18 marca 2018 roku działającej pod firmą Deloitte Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) – podmiotu wpisanego na listę firm audytorskich prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:



Artur Maziarka
Kluczowy biegły rewident
nr ewidencyjny 90108

Warszawa, 25 kwietnia 2018 roku