

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

**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY 2017**

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

SPIS TREŚCI

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK
OBROTOWY 2017**

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

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJACEJ ORAZ GRUPY
KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY 2017**

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

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

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej „FERRUM” S.A. (zwanej dalej „Grupą Kapitałową”), w której jednostką dominującą jest „FERRUM” S.A. (zwana dalej „jednostką dominującą”), na które składają się: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat i skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane 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 („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność kierownika jednostki dominującej i osób sprawujących nadzór za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego 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 dominującej. Zarząd jednostki dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności co do tego czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego 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 dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd jednostki dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez Zarząd jednostki dominującej 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 jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej 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, dla jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej uchwałą 10/IX/16 Rady Nadzorczej z dnia 1 lipca 2016 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej 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 Grupie. Wynika to z różnego charakteru osiąganych przychodów i stosowanych warunków handlowych. Spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą głównie działalność produkcyjną oraz konstrukcyjną, a także handlową. 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. Część przychodów wynika z realizacji kontraktów długoterminowych z zastosowaniem metody stopnia zaawansowania.</p> <p>Rozpoznawanie przychodów na przełomie roku wiąże się z licznymi osądami w zakresie ustalenia momentu transferu ryzyka i korzyści, jak i stopnia realizacji kontraktu.</p> <p>Polityka rachunkowości oraz ujawnienia dotyczące obszaru przychodów zostały przedstawione w punkcie 4 oraz w nocie 13</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 należności handlowych występujących w poszczególnych spółkach Grupy na dzień bilansowy do potwierdzeń na wybranej próbie w związku ze sprzedażą ujętą w skonsolidowanym rachunku zysków i strat;

<p>informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - analizę poprawności wyceny kontraktów długoterminowych w oparciu o metodę stopnia zaawansowania wraz z analizą zasadności przyjętych założeń; - przeanalizowanie poprawności ujęcia korekt przychodów, szczególnie tych księgowanych po dniu bilansowym.
<p>Ryzyko nieprawidłowej wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej</p> <p>Grupa Kapitałowa wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej nieruchomości inwestycyjne na łączną kwotę 39 mln zł na dzień bilansowy. W nocy 4 skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały ujawnienia dotyczące posiadanych przez Grupę nieruchomości inwestycyjnych, gdzie zawarto również informacje dotyczące wyceny do wartości godziwej wraz z głównymi założeniami przyjętymi na potrzeby wyceny.</p> <p>Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej jest kluczowym zagadnieniem badania ze względu na saldo pozycji, które jest istotne dla skonsolidowanego 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 i stopy kapitalizacji.</p> <p>W 2017 roku Grupa Kapitałowa dokonała aktualizacji wycen nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o operaty szacunkowe sporządzone przez zewnętrznych rzeczoznawców. W wyniku obniżenia przyjętej w wycenie średniej ceny za m² wartość nieruchomości inwestycyjnych prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zmniejszyła się z 58 mln zł do 39 mln zł.</p>	<p>Nasze procedury obejmowały między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zrozumienie procesu przeprowadzenia wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej przez spółki Grupy Kapitałowej; - analizę wycen sporządzonych przez zewnętrznych rzeczoznawców wraz z krytyczną oceną prawidłowości zastosowanej metody oraz przyjętych założeń, w tym przede wszystkim: <ul style="list-style-type: none"> • ocenę kompetencji i niezależności rzeczoznawcy sporządzającego wycenę; • ocenę zasadności przyjętych metod wyceny • ocenę racjonalności przyjętych rynkowych cen transakcji porównywalnych i stawek czynszu; • ocenę racjonalności zastosowanych współczynników korygujących i stopy kapitalizacji; • 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, stopę kapitalizacji oraz średnią cenę czy stawkę czynszu za m²; • ocenę poprawności i kompletności ujawnień w zakresie wyceny nieruchomości do wartości godziwej. <p>W trakcie prac korzystaliśmy ze wsparcia naszych wewnętrznych ekspertów z zakresu wycen nieruchomości celem potwierdzenia zasadności przyjętych kluczowych założeń na potrzeby wycen.</p>

Opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2017 oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku, 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,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową 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 dominującej.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd jednostki dominującej. Ponadto Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

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

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

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

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

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego 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 Grupy Kapitałowej, 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego jednostka dominująca 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 rocznym skonsolidowanym 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