



IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima društva SOLARIS d.d.

Izvešće o reviziji financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja Društva SOLARIS d.d. (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2016., račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2016., njegovu financijsku uspješnost i novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s *Zakonom o računovodstvu* i *Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja* (MSFI-ima) koji su usvojeni u Europskoj uniji.

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*, *Zakonom o reviziji* i *Međunarodnim revizijskim standardima* (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u *Odjeljku o revizorovim odgovornostima za reviziju godišnjih financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe (IESBA Kodeks) i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Isticanje pitanja

Skrećemo pažnju na *Bilješku 8. – Ostali poslovni prihodi*. Društvo je u financijskim izvještajima za 2016. godinu ukidanje revalorizacijske rezerve sa naslova više amortizacije pozicije građevinskih objekata provelo u korist prihoda tekućeg razdoblja u visini od 43.018.214 kn (2015. godina = 30.522.643 kn). Navedeno iskazivanje nije u skladu sa zahtjevima MRS-a 16 – *Nekretnine, postrojenja i oprema*, koji zahtjeva da se ukidanje provede u korist zadržanih dobitaka, te iskaže u *Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti*. U vezi s tim pitanjem naše mišljenje nije s rezervom.

Skrećemo pažnju na *Bilješku 48– Potencijalne obveze*. Društvo je 2005. godine prodalo zemljište, koje je tijekom postupka pretvorbe bilo procijenjeno u temeljni kapital Društva, čime je Društvo prije prodaje bilo nesporni vlasnik zemljišta. Republika Hrvatska je protiv krajnjeg prodavatelja pokrenula tužbu, temeljem koje se zahtjeva povrat prodanog zemljišta. Prvostupanjska i drugostupanjska presuda donesene su u korist Republike Hrvatske. Uslijed navedenoga Društvo je 2011. godine sklopilo Sporazum o povratu kupoprodajne cijene sa Jadranska banka d.d. u visini od 29.505.720 kn, sa naslova kojega je tijekom 2015. godine započelo sa isplatama u visini od 4.789.765 kn (31.12.2015. godine = 2.279.131 kn). Društvo u svojim financijskim izvještajima nije



Iskazalo utvrđene obveze sa naslova Sporazuma o povratu kupoprodajne cijene, dok je isplaćeni iznos tijekom 2015. i 2016. godine iskazalo unutar *bilješke 30 - Ostala kratkoročna potraživanja*. U vezi s tim pitanjem naše mišljenje nije s rezervom.

Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije godišnjih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

Rezerviranja za sudske postupke i potencijalne obveze

Vidjeti *bilješku 4 - Ključne računovodstvene procjene*, *bilješku 30 - Ostala potraživanja*, *bilješku 36 - Rezerviranja* i *bilješku 48 - Potencijalne obveze*. Usmjerali smo pozornost na ovo područje zbog sudskog postupka evidentiranog unutar *bilješke 48 - Potencijalne obveze*, a koji se odnosi na prodaju zemljišta od strane Društva u prethodnim razdobljima. Ishod ovog sudskog postupka, kao i ostalih sudskih postupaka izvan su kontrole Društva, te sukladno tome Uprava donosi procjene o ishodu sudskih sporova temeljem mišljenja interne pravne službe i vanjskih odvjetnika koji zastupaju Društvo.

Predmetno ključno revizorsko pitanje revidirali smo na način da smo održali sastanak sa internom pravnom službom Društva, te prikupili pregled svih pravnih sporova u kojima Društvo sudjeluje sa detaljnim opisom svih pravnih radnji. Razgovarali smo sa Upravom i internom pravnom službom o statusu svih najznačajnijih pravnih sporova u kojima Društvo sudjeluje. Ishod sudskih sporova ovisi o rezultatima višegodišnjih sudskih postupaka gdje je konačni rezultat neizvjestan. Temeljem određenih procedura, prema našem mišljenju Društvo u financijskim izvještajima realno iskazuje procijenjene iznose rezerviranja koji proizlaze iz navedenih sporova u skladu s dostupnim informacijama kojima Uprava raspolaže i neovisnim mišljenjima vanjskih pravnih savjetnika u trenutku izvještavanja. Pri tome skrećemo pažnju da je Uprava Društva procijenila ishod sudskog postupka opisanoga u sklopu *bilješke 48 - Potencijalne obveze* u korist Društva, sa naslova kojega isplate koje su bile tijekom 2015. i 2016. godine evidentira kao potraživanja Društva (*bilješka 30 - Ostala potraživanja*).

Vrednovanje turističkih objekata

Vidjeti *bilješku 3.5 - Nekretnine, postrojenja i oprema*, *bilješku 4 - Ključne računovodstvene procjene* i *bilješku 23 - Kretanje dugotrajne materijalne imovine*. Ukupno pozicija zemljišta i građevinskih objekata na dan 31.12.2016. godine iznosi 1.305.922.102 kn, odnosno 84,92% ukupne aktive Društva. Navedena se imovine mjeri primjenom metode revalorizacije, te je Društvo provelo posljednju procjenu u prosincu 2015. godine. Tijekom provođenja posljednje procjene nisu detektirani objekti, čija je procijenjena vrijednost bila manja od računovodstvene vrijednosti, što upućuje da iskazana vrijednost u poslovnim knjigama nije precijenjena. Uprava Društva namjerava u skladu sa odredbama *Međunarodnog računovodstvenog standarda 16 - Nekretnine, postrojenja i*



oprema u razdoblju 3-5 godina redovno procjenjivati zemljišta i građevinske objekte u vlasništvu Društva.

Prema postojećim projekcijama Uprava Društva smatra da su tijekom razdoblja od svakih 10 do 12 godina građevinskim objektima potrebne cjelovite rekonstrukcije, što je u konačnici dovelo do smanjenja korisnog vijeka uporabe građevinskih objekata sa 14,29 godina na 11,11 godina. Sa naslova izmjene procijenjenog vijeka uporabe, Društvo je prilikom izrade nekonsolidiranih financijskih izvještaja za 2016. godinu uvelo troškove amortizacije za iznos od 23.151.822 kn (*bilješka 3.5. – Nekretnine, postrojenja i oprema*).

Predmetno ključno revizorsko pitanje revidirali smo na način da smo održali sastanak sa Upravom Društva, koja je obrazložila razloge prethodne opisane situacije (definiranje korisnog vijeka uporabe objekata, redovitost provođenja procjena zbog primjene metode revalorizacije), te navode provjerili sa uobičajenom praksom u hotelskoj industriji. Ponovnom analizom tržišta nekretnina ustanovljeno je da je cijena nekretnina u porastu, te uz činjenicu da prilikom posljednje procijene vrijednosti zemljišta i građevinskih objekata nije bilo precijenjenih pozicija, prema našem mišljenju Društvo u financijskim izvještajima realno iskazuje vrijednost zemljišta i građevinskih objekata.

Ostale informacije u godišnjem izvješću

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije sadrže informacije uključene u godišnje izvješće, ali ne uključuju godišnje financijske izvještaje i naše izvješće neovisnog revizora o njima.

Naše mišljenje o godišnjim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije, osim u razmjeru u kojem je to izričito navedeno u dijelu našeg izvješća neovisnog revizora pod naslovom *Izvješće o drugim zakonskim zahtjevima*, i mi ne izražavamo bilo koji oblik zaključka s izražavanjem uvjerenja o njima.

U vezi s našom revizijom godišnjih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne godišnjim financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenih u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane. Ako, temeljeno na poslu kojeg smo obavili, zaključimo da postoji značajni pogrešni prikaz tih ostalih informacija, od nas se zahtijeva da izvijestimo tu činjenicu. U tom smislu mi nemamo nešto za izvijestiti.

Ostala pitanja

Usmjeravamo pozornost da je Društvo u fazi izrade zasebnih konsolidiranih izvještaja Solaris Grupe na dan 31. prosinca 2016. godine i za godinu tada završenu.

Odgovornosti uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za godišnje financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje godišnjih financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s MSFI-ima, i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja godišnjih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.



U sastavljanju godišnjih financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako uprava ili namjerava likvidirati Društvo ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za upravljanje su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovilo Društvo.

Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je viša razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih godišnjih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikazivanja godišnjih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilazanje internih kontrola.
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava.
- zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u godišnjim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući



događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s nastavljanim poslovanja po vremenski neograničenom poslovanju.

- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i održavaju li godišnji financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

Mi komuniciramo s onima koji su zaduženi za upravljanje u vezi s, između ostalih pitanja, planiranom djelokrugom i vremenskom rasporedu revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i u vezi s značajnim nedostacima u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.

Mi također dajemo izjavu onima koji su zaduženi za upravljanje da smo postupili u skladu s relevantnim etičkim zahtjevima u vezi s neovisnošću i da ćemo komunicirati s njima o svim odnosima i drugim pitanjima za koja se može razumno smatrati da utječu na našu neovisnost, kao i, gdje je primjenjivo, o povezanim zaštitama.

Između pitanja o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za upravljanje, mi određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Mi opisujemo ta pitanja u našem izvješću neovisnog revizora, osim ako zakon ili regulativa sprječava javno objavljivanje pitanja ili kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da pitanje ne treba priopćiti u našem izvješću neovisnog revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobiti javnog interesa od takvog priopćavanja.

Izvješće o drugim zakonskim i regulatornim zahtjevima

Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, informacije u priloženom izvješću posloводства Društva za 2016. godinu usklađene su s priloženim godišnjim financijskim izvještajima Društva za 2016. godinu.

Prema našem mišljenju, temeljeno na poslovima koje smo obavili tijekom revizije, priloženo izvješće posloводства Društva za 2016. godinu je sastavljeno u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegova okruženja stečenog u okviru revizije, nismo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u izvješću posloводства Društva.

Zagreb, 01.06.2017.

Dubravka Kopun

prokurista



Slaven Hržica

Ovlašteni revizor

KOPUN revizije d.o.o., Trg žrtava fašizma 14, 10 000 Zagreb, Republika Hrvatska