



IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima društva SOLARIS d.d.

Izvješće o reviziji konsolidiranih financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Društva SOLARIS d.d. („Društvo“) i njegovih ovisnih društava (zajedno „Grupa“), koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2017., konsolidirani račun dobiti i gubitka, konsolidirani izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima, konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji konsolidirani financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Grupe na 31. prosinca 2017., 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 konsolidiranih financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Grupe 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 9 – Ostali poslovni prihodi*. Grupa je u konsolidiranim financijskim izvještajima za 2017. godinu ukidanje revalorizacijske rezerve sa naslova više amortizacije pozicije građevinskih objekata provela u korist prihoda tekućeg razdoblja u visini od 43.018.214 kn (2016. godina = 43.018.214 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 49 – Potencijalne obveze*. Matično društvo SOLARIS d.d. je 2005. godine prodalo zemljište, koje je tijekom postupka pretvorbe bilo procijenjeno u temeljni kapital matičnog društva, čime je matično 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 matično društvo je 2011. godine sklopilo Sporazum o povratu kupoprodajne cijene sa Jadranskom bankom d.d. u visini od 29.505.720 kn, sa naslova kojega je tijekom 2015. godine započelo sa isplata. Ukupna vrijednost isplaćene kupoprodajne cijene na dan 31.12.2017. godine iznosi 7.213.383 kn (31.12.2016. godine = 4.789.765 kn). Grupa u svojim financijskim izvještajima nije iskazala utvrđene obveze sa naslova Sporazuma o povratu kupoprodajne cijene, dok je isplaćeni iznos tijekom razdoblja 2015. - 2017. godine iskazan unutar *Bilješke 31 - 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 konsolidiranih 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 31 – Ostala potraživanja, Bilješku 37 – Rezerviranja i Bilješku 49 – Potencijalne obveze*. Usmjerali smo pozornost na ovo područje zbog sudskog postupka evidentiranog unutar *Bilješke 49 – Potencijalne obveze*, a koji se odnosi na prodaju zemljišta od strane matičnog društva SOLARIS d.d. u prethodnim razdobljima. Ishod ovog sudskog postupka, kao i ostalih sudskih postupaka izvan su kontrole Grupe, te sukladno tome Uprava donosi procjene o ishodu sudskih sporova temeljem mišljenja interne pravne službe i vanjskih odvjetnika koji zastupaju matično društvo.

Predmetno ključno revizorsko pitanje revidirali smo na način da smo održali sastanak sa internom pravnom službom matičnog društva, te prikupili pregled svih pravnih sporova u kojima matično društvo sudjeluje sa detaljnim opisom svih pravnih radnji. Razgovarali smo sa Upravom i internom pravnom službom o statusu svih najznačajnijih pravnih sporova u kojima matično društvo sudjeluje. Ishod sudskih sporova ovisi o rezultatima višegodišnjih sudskih postupaka gdje je konačni rezultat neizvjestan. Temeljem određenih procedura, prema našem mišljenju matično 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 matičnog društva procijenila ishod sudskog postupka opisanoga u sklopu *Bilješke 49 – Potencijalne obveze* u korist matičnog društva / Grupe, sa naslova kojega isplate koje su bile tijekom 2016. i 2017. godine evidentira kao potraživanja Grupe (*Bilješka 31 - Ostala potraživanja*).

Vrednovanje turističkih objekata

Vidjeti *bilješku 3.7 – Nekretnine, postrojenja i oprema, bilješku 4 – Ključne računovodstvene procjene i bilješku 24 – Kretanje dugotrajne materijalne imovine*. Ukupno pozicija zemljišta i građevinskih objekata na dan 31.12.2017. godine iznosi 1.320.787.903 kn, odnosno 85,09% ukupne aktive Grupe. Navedena se imovine mjeri primjenom metode revalorizacije, te je Grupa provela 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 Grupe 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 Grupe.

Prema postojećim projekcijama Uprava Grupe smatra da su tijekom razdoblja od svakih 10 do 12 godina građevinskim objektima potrebne cjelovite rekonstrukcije, što je u konačnici u skladu sa korisnim vijekom uporabe građevinskih objekata od 11,11 godina (2016. godina = 11,11 godina).

Predmetno ključno revizorsko pitanje revidirali smo na način da smo održali sastanak sa Upravom matičnog 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 Grupa u financijskim izvještajima realno iskazuje vrijednost zemljišta i građevinskih objekata.

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

Uprava je odgovorna za sastavljanje godišnjih konsolidiranih 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 konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Grupe 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 Grupu 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 ustanovila Grupa.

Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li konsolidirani 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 konsolidiranih financijskih izvještaja.



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

- prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikazivanja godišnjih konsolidiranih 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 zaobilaženje 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 Grupe.
- 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 Grupe 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 konsolidiranim 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 Grupa prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenom poslovanju.
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i održavaju li godišnji konsolidirani 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 konsolidiranih 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 dobiti javnog interesa od takvog priopćavanja.

Izvješće o drugim zakonskim i regulatornim zahtjevima

Izvješće temeljem zahtjeva iz Uredbe (EU) br. 537/2014

Dana 28.06.2017. godine odabrala nas je Skupština matičnog društva SOLARIS d.d. da obavimo reviziju godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja za 2017. godinu.

Na datum ovog izvješća neprekinuto smo angažirani u obavljanju zakonskih revizija matičnog društva SOLARIS d.d. i povezanog društva Vranjica Belvedere d.d. od revizije godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za 2015. godinu do revizije godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za 2017. godinu što ukupno iznosi tri (3) godine.

Osim pitanja koja smo u našem izvješću neovisnog revizora naveli kao ključna revizijska pitanja unutar podnaslova Izvješće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja nemamo nešto za izvijestiti u vezi s točkom (c) članka 10. Uredbe (EU) br. 537/2014.

Našom zakonskom revizijom godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za 2017. godinu sposobni smo otkriti nepravilnosti, uključujući i prijevaru sukladno Odjeljku 225, Reagiranjem na nepoštivanje zakona i regulativa IESBA Kodeksa koji od nas zahtijeva da pri obavljanju revizijskog angažmana sagledamo je li Grupa poštivala zakone i regulative za koje je opće priznato da imaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njihovim godišnjim konsolidiranim financijskim izvještajima, kao i druge zakone i regulative koji nemaju izravni učinak na određivanje značajnih iznosa i objava u njegovim godišnjim konsolidiranim financijskim izvještajima, ali poštivanje kojih može biti ključno za operativne aspekte poslovanja Grupe, njegovu sposobnost da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem ili da izbjegne značajne kazne.

Osim u slučaju kada naiđemo na, ili saznamo za, nepoštivanje nekog od prethodno navedenih zakona ili regulativa koje je očigledno beznačajno, prema našoj prosudbi njegovog sadržaja i njegovog utjecaja, financijskog ili drugačijeg, za Grupnu, njegove dionike i širu javnost, dužni smo o tome obavijestiti Grupnu i tražiti da istraži taj slučaj i poduzme primjerene mjere za rješavanje nepravilnosti te za sprečavanje ponovnog pojavljivanja tih nepravilnosti u budućnosti. Ako Grupa sa stanjem na datum revidirane bilance ne ispravi nepravilnosti temeljem kojih su nastali pogrešni prikazi u revidiranim godišnjim financijskim izvještajima koji su kumulativno jednaki ili veći od iznosa značajnosti za konsolidirane financijske izvještaje kao cjelinu od nas se zahtijeva da modificiramo naše mišljenje u izvješću neovisnog revizora.

U reviziji godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Društva za 2017. godinu odredili smo značajnost za financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 6.603.940 kuna koji predstavlja približno 0,5% od pozicije zemljišta i građevinskih objekata, a zbog činjenice da se radi o vrlo



KOPUN REVIZIJE

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb

www.kopun.hr

revizija@kopun.hr

kapitalno intenzivnom i radno intenzivnoj djelatnosti, koja zahtjeva značajnije investicije u sredstva dugotrajne imovine, i to posebice zemljišta i građevinske objekte.

Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih godišnjih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za 2017. godinu i datuma ovog izvješća nismo Grupi pružili zabranjene nerevizorske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Grupu.

Zagreb, 30.04.2018.



Dubravka Kopun

direktor i ovlašteni revizor

KOPUN revizije d.o.o.

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb

Republika Hrvatska