

TAX

AUDYT Sp. z o.o.

62-500 Konin, Plac Wolności 7, tel.: 63 242 96 63, fax: 63 242 94 51
NIP: 6652992404, Regon: 302504965
e-mail: sekretariat@tax-audyt.pl www.tax-audyt.pl

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych poz. 3869

RAPORT

uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku

PROPERTY LEASE FUND SPÓŁKA AKCYJNA

Ulica Bolesława Prusa 38/22

50-319 Wrocław

Konin, maj 2016 rok

SPIS TREŚCI

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II.	ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	9
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	18
IV.	USTALENIA I INFORMACJE KOŃCOWE.....	22

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Spółkę

1.1 Firma i forma prawna

PROPERTY LEASE FUND SPÓŁKA AKCYJNA

Uchwałą nr 16/2015 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30 czerwca 2015 roku postanowiono zmienić dotychczasową firmę spółki z Leasing-Experts S.A. na Property Lease Fund S.A.

1.2 Siedziba Spółki

50-319 Wrocław, ul. Bolesława Prusa 38/22

1.3 Przedmiot działalności

W badanym okresie Spółka zajmowała się głównie działalnością związaną ze świadczeniem usług pośrednictwa finansowego, usług leasing finansowego oraz działalnością wspomagającą usługi finansowe.

Rzeczywisty przedmiot działalności Spółki jest zgodny z przedmiotem określonym w statucie i wpisem w KRS.

1.4 Podstawa działalności

Property Lease Fund S.A. działa na podstawie:

- Statutu Spółki ustanowionego dnia 13 października 2012 roku przed Notariuszem Wojciechem Zielińskim (Rep. A 11721/2012) wraz z późniejszymi zmianami oraz
- Kodeksu spółek handlowych.

1.5 Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

W dniu 06 grudnia 2012 roku Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000442853.

1.6 Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 7661972117
REGON 301352743

1.7 Kapitał własny i jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego

Kapitał własny Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił (-) 1 034 907,39 zł i składał się z:

- kapitału podstawowego	280 000,00
- akcji własnych	(-) 52 926,78
- kapitału zapasowego	758 371,50
- kapitału rezerwowego	728 000,00
- straty za okres od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku	(-) 2 748 352,11

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny wynosił 280 000,00 zł i dzielił się na 2 800 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym 500 000 akcji serii A to akcje uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że na każdą akcję tej serii przysługują dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Wymienione wyżej akcje posiadają:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Procent akcji	Procent głosów WZA
Pawłowski Marcin	2 137 983	76,36	79,94
Property Lease Fund S.A.	18 059	0,64	0
Pozostali (drobni akcjonariusze)	643 958	23	20,06

W dniu 08 stycznia 2016 roku, na podstawie upoważnienia zawartego w Statucie Spółki, Zarząd podjął w formie aktu notarialnego uchwałę w sprawę podwyższenia kapitału podstawowego w ramach kapitału docelowego z kwoty 280 000,00 zł do kwoty 415 000,00 zł, tj. o kwotę 135 000,00 zł, poprzez emisję 1 350 000 akcji na okaziciela serii F. Akcje zostały objęte przez Pana Marcina Pawłowskiego i nie będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu. Na moment wydania opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego za 2015 rok podwyższenie kapitału akcyjnego nie zostało zarejestrowane w sądzie.

Od dnia bilansowego do dnia zakończenia badania sprawozdania finansowego nie wystąpiły inne zmiany w wysokości kapitału własnego, za wyjątkiem zmiany wyniku finansowego wypracowanego za bieżący okres.

1.8 Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej w badanym okresie był następujący:

- Michał Damek – Przewodniczący Rady Nadzorczej, kadencja do 22 stycznia 2016 roku,
- Michał Maria Kowalski – Członek Rady Nadzorczej, kadencja do 22 stycznia 2016 roku,
- Michał Krupa - Członek Rady Nadzorczej, kadencja do 13 października 2015 roku,
- Piotr Kubica - Członek Rady Nadzorczej, kadencja do 13 grudnia 2016 roku,
- Bartosz Pawłowski - Członek Rady Nadzorczej, kadencja do 13 października 2015 roku.

W badanym roku lub oraz do dnia wydania opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego czterem członkom Rady Nadzorczej wygasła kadencja. Nowy skład Rady Nadzorczej zostanie powołany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

1.9 Zarząd Spółki

Do reprezentowania Spółki oraz składania oświadczeń w jej imieniu upoważniony jest jednoosobowo Prezes Zarządu oraz każdy z członków Zarządu Spółki działający łącznie z Prokurentem.

Zarząd Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego:

- | | |
|----------------------|-----------------|
| - Marcin Pawłowski - | Prezes Zarządu |
| - Zbigniew Ligmann - | Członek Zarządu |

Prokurenci na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego:

- Jakub Drożdżiok -

Prokura samoistna

1.9 Zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w Spółce w 2015 roku wynosiło 3 osoby.

1.10 Informacja o jednostkach powiązanych

Jednostkami powiązanymi w stosunku do badanej Spółki jest:

- Aircraft Lease Poland Sp. z o.o.

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe Property Lease Fund S.A. sporządzone, zgodnie z Ustawą o rachunkowości, za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
 - bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **17 582 335,22 zł**;
 - rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku wykazujący stratę netto w wysokości **(-) 2 748 352,11 zł**;
 - zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **3 028 352,11 zł**;
 - rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku o kwotę **2 918 675,68 zł**;
 - dodatkowe informacje i objaśnienia
- oraz
- sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego Property Lease Fund S.A. z siedzibą we Wrocławiu zostało przeprowadzone przez TAX AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Koninie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3869, zgodnie z wyborem dokonany przez Radę Nadzorczą Spółki w drodze Uchwały z dnia 12 grudnia 2015 roku oraz postanowieniami umowy o badanie zawartej z TAX AUDYT Sp. z o.o. w dniu 15 grudnia 2015 roku.

W wykonaniu przedmiotu tej umowy podmiot uprawniony reprezentował biegły rewident Marta Rybak, nr ewidencyjny 12260.

Badanie przeprowadzono w siedzibie podmiotu prowadzącego księgi badanej Spółki, AURUS Kancelaria Rachunkowo-Podatkowa Sp. z o.o., w dniach od 17 do 19 lutego 2016 roku.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony TAX AUDYT Sp. z o.o. oraz biegli rewidenci badający opisane sprawozdanie spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 66 ust. 1 i 2 Ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzanego badania nie nastąpiły jakiegokolwiek ograniczenia jego zakresu. Zarząd jednostki oraz upoważnieni przez Zarząd pracownicy złożyli wszystkie żądane przez biegłego rewidenta w trakcie badania oświadczenia, wyjaśnienia i informacje.

Badanie przeprowadzone zostało z założeniem kontynuacji działalności Spółki w nie zmienionym istotnie zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości.

Przedmiotem niniejszego badania nie było wykrycie i ujawnienie zdarzeń objętych ściganiem z mocy prawa oraz występujących poza systemem rachunkowości.

4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, które było badane przez TAX AUDYT Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku zostało zatwierdzone Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30 czerwca 2015 roku.

Uchwałą z dnia 30 czerwca 2015 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło przekazać zysk netto za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku w kwocie 294 152,97 zł na:

- zasilenie kapitału zapasowego w kwocie 14 152,97 zł,
- na wypłatę dywidendy dla Akcjonariuszy w kwocie 280 000,00 zł.

Sprawozdanie finansowe za 2015 rok przekazano do:

- Urzędu Skarbowego dnia 10 lipca 2015 roku,
- Sądu Rejestrowego dnia 07 lipca 2015 roku.

5. Inne istotne informacje zaistniałe w okresie sprawozdawczym

5.1 Kontrole zewnętrzne

W okresie od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku oraz do dnia badania miały miejsca w Spółce następujące kontrole zewnętrzne:

- kontrola krzyżowa przeprowadzona przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Wrocław-Śródmieście w terminie od 16 do 25 lutego 2015 roku w zakresie ustalenia przebiegu transakcji z jednym z kontrahentów Spółki, kontrola nie wykazała istotnych nieprawidłowości,
- kontrola przeprowadzona przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Wrocław- Śródmieście w terminie od 14 do 23 kwietnia 2015 roku w zakresie prawidłowości rozliczania z budżetem z tytułu podatku od towarów i usług za okres od 01 lipca do 30 września 2014 roku, kontrola nie wykazała istotnych nieprawidłowości.

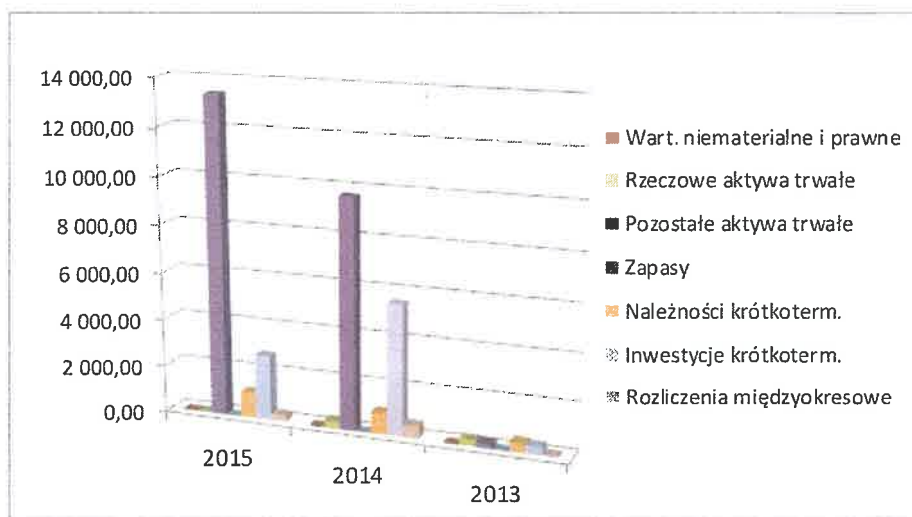
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z bilansu, rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe.

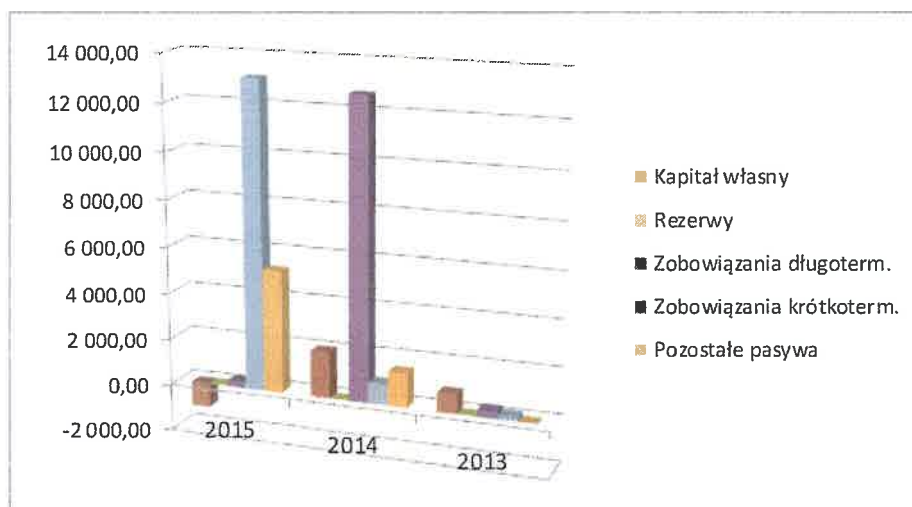
1.1 Bilans (w złotych)

	31.12.2015	% sumy bilansowej	31.12.2014	% sumy bilansowej	31.12.2013	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	13 415 735,48	76,30	9 995 746,55	58,58	472 423,41	35,99
wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
rzeczowe aktywa trwałe	22 293,82	0,13	323 948,65	1,90	278 133,11	21,19
należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inwestycje długoterminowe	13 340 688,19	75,88	9 358 735,34	54,85	194 290,30	14,80
długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	52 753,47	0,30	313 062,56	1,83	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	4 166 599,74	23,70	7 066 522,95	41,42	840 346,31	64,01
zapasy	0,00	0,00	7 500,00	0,04	0,00	0,00
należności krótkoterminowe	1 107 264,08	6,30	947 212,30	5,55	429 453,06	32,71
inwestycje krótkoterminowe	2 767 090,91	15,74	5 538 548,83	32,46	351 130,63	26,75
rozliczenia międzyokresowe	292 244,75	1,66	573 261,82	3,36	59 762,62	4,55
SUMA AKTYWÓW	17 582 335,22	100,00	17 062 269,50	100,00	1 312 769,72	100,00
PASYWA						
Kapitał własny	-1 034 907,39	-5,89	1 993 444,72	11,68	842 218,53	64,16
kapitał (fundusz) podstawowy	280 000,00	1,59	280 000,00	1,64	180 000,00	13,71
udziały (akcje) własne	-52 926,78	-0,30	-52 926,78	-0,31	0,00	0,00
kapitał zapasowy	758 371,50	4,31	1 040 218,53	6,10	477 920,19	36,41
kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe kapitały rezerwowe	728 000,00	4,14	432 000,00	2,53	0,00	0,00
wynik z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
wynik netto roku bieżącego	-2 748 352,11	-15,63	294 152,97	1,72	184 298,34	14,04
odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy	18 617 242,61	105,89	15 068 824,78	88,32	470 551,19	35,84
rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zobowiązania długoterminowe	268 920,00	1,53	12 693 225,10	74,39	309 925,80	23,61
zobowiązania krótkoterminowe	13 101 037,96	74,51	899 521,82	5,27	160 625,39	12,24
rozliczenia międzyokresowe	5 247 284,65	29,84	1 476 077,86	8,65	0,00	0,00
SUMA PASYWÓW	17 582 335,22	100,00	17 062 269,50	100,00	1 312 769,72	100,00

Struktura aktywów w latach (w tys zł)



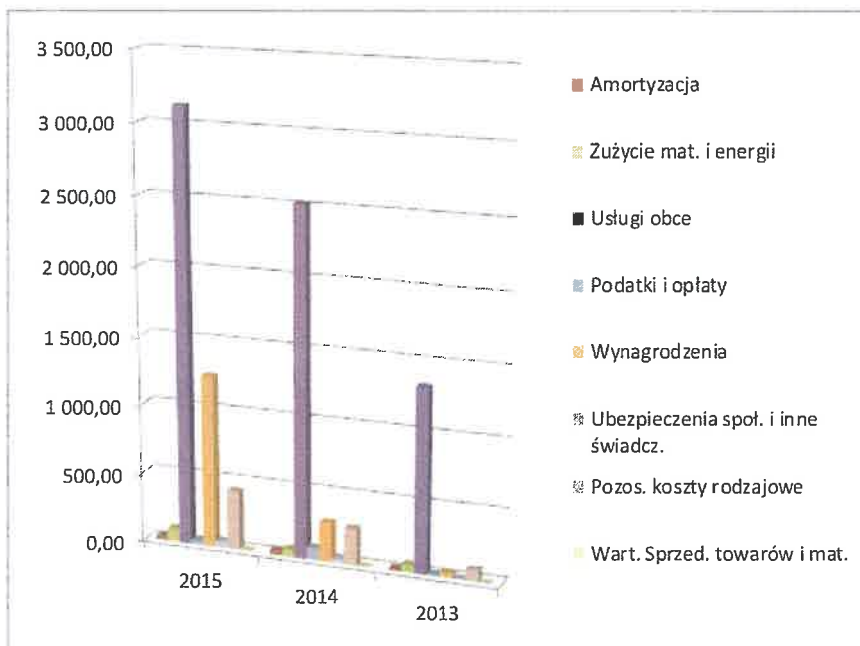
Struktura pasywów w latach (w tys zł)



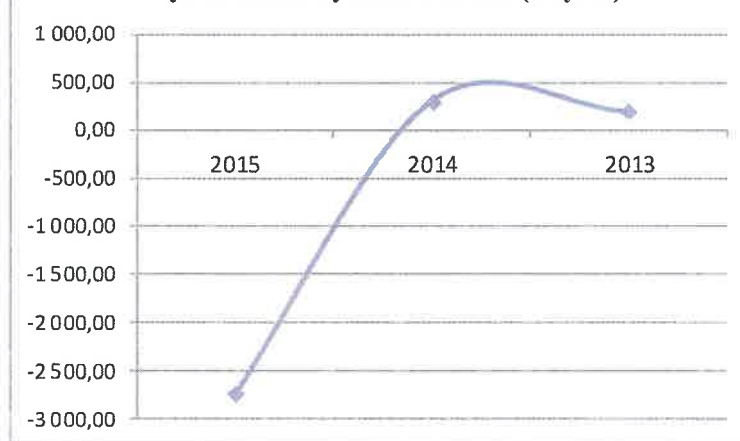
1.2 Rachunek zysków i strat (w złotych)

	Rok kończący się 31.12.2015	Dynamika 2015/2014	Rok kończący się 31.12.2014	Dynamika 2014/2013	Rok kończący się 31.12.2013
Przychody ze sprzedaży	3 325 213,56	80,5%	4 130 989,20	234,5%	1 761 426,03
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	3 317 409,91	80,3%	4 130 989,20	234,5%	1 761 426,03
Zmiana stanu produktów	0,00		0,00		0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00		0,00		0,00
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	7 803,65		0,00		0,00
Koszty działalności operacyjnej	5 016 285,75	152,7%	3 284 605,50	213,9%	1 535 930,18
Amortyzacja	26 313,04	77,0%	34 187,85	216,7%	15 774,58
Zużycie materiałów i energii	98 324,62	178,8%	54 999,64	93,2%	59 001,99
Usługi obce	3 127 673,47	124,1%	2 519 410,88	189,8%	1 327 198,59
Podatki i opłaty	29 655,12	32,9%	90 121,50	753,7%	11 957,22
Wynagrodzenia	1 244 098,42	433,5%	287 016,68	792,0%	36 239,36
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	48 912,46	156,7%	31 210,79	732,1%	4 263,47
Pozostałe koszty rodzajowe	433 504,97	162,0%	267 658,16	328,4%	81 494,97
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 803,65		0,00		0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	-1 691 072,19	-199,8%	846 383,70	375,3%	225 495,85
Pozostałe przychody operacyjne	304 834,87	24706,6%	1 233,82	6,3%	19 531,13
Zysk ze zbycia aktywów trwałych	275 788,13		0,00	0,0%	2 086,74
Dotacje	0,00		0,00		0,00
Inne przychody operacyjne	29 046,74	2354,2%	1 233,82	7,1%	17 444,39
Pozostałe koszty operacyjne	279 740,92	722,7%	38 709,69	189,3%	20 444,39
Strata ze zbycia aktywów trwałych	0,00		0,00		0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00		0,00		0,00
Inne koszty operacyjne	279 740,92	722,7%	38 709,69	189,3%	20 444,39
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 665 978,24	-206,0%	808 907,83	360,2%	224 582,59
Przychody finansowe	85 608,36	747,4%	11 454,56	35,0%	32 705,42
Dywidendy	0,00		0,00		0,00
Odsetki	85 588,36	846,2%	10 114,22	315,5%	3 205,48
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,0%	1 300,00	4,4%	29 499,94
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00		0,00		0,00
Inne	20,00	49,6%	40,34		0,00
Koszty finansowe	1 174 069,23	280,6%	418 431,44	1340,5%	31 214,67
Odsetki	1 151 175,83	285,0%	403 988,61	1372,4%	29 436,48
Strata ze zbycia inwestycji	0,00		0,00		0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00		0,00		0,00
Inne	22 893,40	158,5%	14 442,83	812,2%	1 778,19
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-2 754 439,11	-685,3%	401 930,95	177,8%	226 073,34
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00		0,00		0,00
Zysk/strata brutto	-2 754 439,11	-685,3%	401 930,95	177,8%	226 073,34
Podatek dochodowy od osób prawnych	-6 087,00	-5,6%	107 777,98	258,0%	41 775,00
Inne obowiązkowe obciążenia wyniku	0,00		0,00		0,00
Zysk/strata netto	-2 748 352,11	-934,3%	294 152,97	159,6%	184 298,34

Struktura kosztów rodzajowych w latach (w tys zł)



Wynik finansowy netto w latach (w tys zł)



1.3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	Rok kończący się 31.12.2015	Rok kończący się 31.12.2014	Rok kończący się 31.12.2013	Pożądane wielkości
Rentowność majątku				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	-15,63%	1,72%	14,04%	max
Rentowność kapitału własnego				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	265,57%	14,76%	21,88%	max
Rentowność netto sprzedaży				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	-82,65%	7,12%	10,46%	max
Wskaźnik płynności I				
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,32	7,86	5,23	1,5 do 2,0
Wskaźnik płynności II				
$\frac{\text{aktywa obrotowe - zapasy - kr. term. RMK czynne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,30	7,21	4,86	>1
Szybkość spłaty należności w dniach				
$\frac{\text{średni stan należności brutto z tytułu dostaw i usług*}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	87	55	46	min
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach				
$\frac{\text{średni stan zobowiązań brutto z tytułu dostaw i usług*}}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	17	16	8	min
Szybkość obrotu zapasów				
$\frac{\text{średni stan zapasów*}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	0	0	0	min
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym				
$\frac{\text{kapitały własne}}{\text{majątek trwały}}$	-0,08	0,20	1,78	>1
Wartość księgowa na jedną akcję/udział				
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji/udziałów}}$	-0,37	0,71	0,47	max
Wynik finansowy na jedną akcję/udział				
$\frac{\text{wynik finansowy netto za ostatnie 12 miesięcy}}{\text{liczba akcji/udziałów}}$	-0,98	0,11	0,10	max

*) średnia ważona z początku i końca okresu

1.4 Interpretacja wskaźników, ogólna sytuacja ekonomiczna oraz charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego

W badanym okresie Property Lease Fund S.A. poniosła stratę netto w wysokości (-) 2 748 352,11 zł. W poprzednim roku obrotowym Spółka wypracowała zysk netto w kwocie 294 152,97 zł.

Stratę netto roku 2015 ukształtowały następujące wyniki:

- strata na sprzedaży w wysokości	(-) 1 691 072,19 zł
- zysk na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości	25 093,35 zł
- strata na działalności finansowej w wysokości	(-) 1 088 460,87 zł
- podatek dochodowy	6 087,00 zł

W roku 2015 Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży:

- usług w kwocie	3 317 409,91 zł
- towarów i materiałów w kwocie	7 803,65 zł

oraz poniosła koszty związane z ich uzyskaniem równe odpowiednio:

- koszty rodzajowe w kwocie	5 008 482,10 zł
- wartość sprzedanych towarów i materiałów w kwocie	7 803,65 zł

Wynik finansowy badanej Spółki ukształtowany został głównie przez stratę na działalności podstawowej oraz stratę na działalności finansowej.

Ze względu na poniesioną w 2015 roku stratę wskaźniki rentowności przyjęły wartości ujemne.

Wartość sumy bilansowej na dzień 31 grudnia 2015 wynosiła 17 582 335,22 zł i spadła o 520 065,72 zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2014 roku. Na zmianę tą wpłynął przede wszystkim- po stronie aktywów- spadek wartości inwestycji krótkoterminowych oraz rozliczeń międzyokresowych, natomiast po stronie pasywów- zmniejszenie kapitału własnego. Na dzień bilansowy w strukturze aktywów dominowały aktywa trwałe, stanowiące 76,30% sumy bilansowej. Głównymi pozycjami aktywów na dzień 31 grudnia 2015 roku były inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe z udziałem w sumie bilansowej ogółem odpowiednio:

75,88% i oraz 15,74%. Spółka prezentuje w tych pozycjach przede wszystkim należności z tytułu udzielonych umów leasingowych.

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2015 roku przyjął wartość ujemną. Udział kapitału własnego w strukturze pasywów na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił (-) 5,89%. Wśród zobowiązań i rezerw dominowały zobowiązania krótkoterminowe, głównie zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji, z udziałem w sumie bilansowej 74,51%.

Zdolność Przedsiębiorstwa do regulowania zobowiązań określają wskaźniki płynności. Płynność I stopnia wyniosła odpowiednio: 7,86 w 2014 roku i 0,32 w 2015 roku. Wskaźnik płynności II stopnia spadł z 7,21 w 2014 roku do 0,30 w 2015 roku.

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych wskazuje, że wskaźniki płynności przyjęły wartości niższe od wartości poświadczonych. Zobowiązania krótkoterminowe obejmują w przeważającej wartości zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wymagalnych w przeciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Wskaźnik szybkości spłaty należności wzrósł w porównaniu do 2014 roku i wyniósł 87 dni. Cykl spłaty zobowiązań w analizowanym okresie wzrósł w porównaniu z poprzednim rokiem o 1 dzień i wyniósł na koniec 2015 roku 17 dni

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym, informujący o stopniu finansowania aktywów trwałych z własnego kapitału Spółki, w analizowanym okresie ze względu na ujemny kapitał własny przyjął wartość poniżej zera. Im wyższe jest pokrycie aktywów trwałych kapitałami własnymi tym bardziej wierzyciele mogą liczyć na odzyskanie swojego wkładu w Spółkę nawet w przypadku jej likwidacji, gdyż kapitał własny pokrywający w nadmiarze aktywa trwałe finansuje także częściowo aktywa obrotowe.

Wskaźnik wartości księgowej na jedną akcję określany, jako relacja kapitału własnego do liczby akcji, w badanym okresie ze względu na ujemną wartość kapitału własnego również przyjął wartość ujemną.

Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe netto z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wykazane w bilansie na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosły 1 107 264,08 zł i składały się z następujących wartości:

Wyszczególnienie	Wartość (w złotych)
Należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	527 093,08
- od jednostek powiązanych	177 911,26
- od pozostałych jednostek	349 181,82
Należności z tytułu podatków, dotacji cel, ubezpieczeń społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	66 496,42
Inne należności	513 674,58

Spółka nie przeprowadziła zgodnie z art. 26 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 pkt 1 Ustawy o rachunkowości inwentaryzacji należności z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek oraz pozostałych należności krótkoterminowych, a ewidencja prowadzana przez Spółkę nie pozwoliła na potwierdzenie sald metodami alternatywnymi. W związku z tym nie jesteśmy w stanie potwierdzić realności wartości należności handlowych oraz znacznej części należności wykazanych w pozycji innych należności krótkoterminowych wobec pozostałych jednostek, których łączna kwota wyniosła 784,6 tys. zł, co stanowi 4,46% sumy bilansowej.

Kontynuacja działalności

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku Spółka zanotowała stratę na podstawowej działalności operacyjnej w wysokości (-) 1 691,1 tys. zł, strata netto wyniosła (-) 2 748,4 tys. zł, przepływy z działalności operacyjnej Spółki były ujemne i wyniosły (-) 2 918,7 tys. zł. Ponadto na dzień 31 grudnia 2015 roku zobowiązania krótkoterminowe przewyższyły aktywa obrotowe o kwotę 8 934,4 tys. zł. 93,35% zobowiązań krótkoterminowych stanowiły zobowiązania z tytułu emisji obligacji wymagalne w 2016 roku.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku wykazuje stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną trzecią kapitału zakładowego. Zgodnie z art. 397 Kodeksu Spółek Handlowych Zarząd Spółki powinien niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy celem powzięcia uchwały co do dalszego istnienia Spółki. Zgromadzenie takie nie zostało zwołane do dnia wydania opinii z badania sprawozdania finansowego za 2015 rok.

Okoliczności wymienione powyżej wskazują, iż istnieje znacząca niepewność i zagrożenie co do możliwości kontynuowania działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zgodnie z informacją zawartą w punkcie 6 wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz w nocie 32 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego Zarząd Spółki zidentyfikował i podjął szereg działań w obszarze płynności finansowej, które zmierzają do pokrycia ujemnego kapitału obrotowego i w rezultacie kontynuacji działalności Spółki w niezmnieszonej istotnie zakresie w okresie przynajmniej 12 miesięcy od dnia wydania niniejszej opinii.

Zarząd Spółki podjął działania mające zapewnić kontynuowanie działalności, między innymi poprzez uruchomienie emisji refinansującej zapadającej w czerwcu pierwszej z 4 serii obligacji, serii B. W przypadku nieudanej emisji refinansującej Zarząd Spółki podejmie korki mające na celu restrukturyzację zadłużenia, między innymi rozważy propozycję zawarcia układu z wierzycielami, co umożliwi kontynuowanie bieżącej działalności Spółki. Zarząd Spółki wskazał również, że ryzyko zaprzestania kontynuacji działalności Spółki istnieje, jeżeli powyżej wskazane działania nie zakończą się pozytywnie. Zarząd Spółki od ponad 2 lata intensywnie poszukuje zewnętrznych źródeł finansowania działalności Spółki, głównie poprzez poszukiwanie inwestorów branżowych oraz finansowych oraz podejmował i nadal podejmuje próby refinansowania zadłużenia na dług bankowy w bankach komercyjnych oraz spółdzielczych.

W związku z powyższym, załączone sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu kontynuacji działalności Spółki i nie zawiera korekt dotyczących odmiennych zasad wyceny i klasyfikacji aktywów i pasywów, które mogłyby wydawać się konieczne, gdyby Spółka nie była w stanie kontynuować swojej działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym.

Biorąc pod uwagę powyższe, ujemne kapitały własne Spółki oraz ogólną sytuację finansową, kontynuacja działalności Spółki jest uzależniona od:

- uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy co do dalszego istnienia Spółki, podjętej zgodnie z art. 397 Kodeksu Słółek Handlowych,
- realizacji zamierzeń operacyjnych wskazanych przez Zarząd Spółki, w szczególności w zakresie restrukturyzacji zadłużenia i dokapitalizowania Spółki.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

1.1 System rachunkowości

Ewidencja księgowa prowadzona była techniką komputerową za pomocą programu finansowo - księgowego Comarch ERP Optimav.2015.2.1.1195.

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości określoną w art. 10 Ustawy o rachunkowości.

Zasady rachunkowości były stosowane przez Jednostkę w sposób ciągły. Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2015 roku został poprawnie wprowadzony do ksiąg rachunkowych i jest zgodny z bilansem zamknięcia na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Dowody księgowe będące podstawą zapisów w księgach rachunkowych spełniają wymogi określone w art. 21.1 Ustawy o rachunkowości. Udokumentowanie operacji gospodarczych prowadzone jest w sposób rzetelny, kompletny i prawidłowy.

Księgi rachunkowe badanej Jednostki prowadzone były w sposób rzetelny, bezbłędny, sprawdzalny, zapewniając powiązanie dokonywanych zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym. Księgi rachunkowe odpowiadają zapisom zawartym w rozdziale 2 Ustawy o rachunkowości.

Przyjęte zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych umożliwiały prawidłowe ustalenie stanu majątkowego, wyniku finansowego oraz rentowności Jednostki.

Stosowane metody wyceny aktywów i pasywów zostały opisane we wstępie do sprawozdania finansowego. Są one zgodne z wymogami określonymi w Ustawie o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych, sprawozdań finansowych oraz metody zabezpieczania dostępu do danych spełniają wymogi rozdziału 8 Ustawy o rachunkowości.

1.2 Inwentaryzacja składników majątku

W trakcie okresu objętego badaniem Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników niektórych aktywów i pasywów na podstawie polecenia inwentaryzacji wydanego dnia 31 grudnia 2015 roku przez Prezesa Zarządu.

W drodze spisu z natury zinwentaryzowano:

- środki pieniężne w kasie, według stanu na 31 grudnia 2015 roku.

Drogą potwierdzenia sald zinwentaryzowano:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych, według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku,
- należności z tytułu leasingu, według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Biegły rewident nie obserwował przebiegu inwentaryzacji rocznej, jednak dokumentacja inwentaryzacji oraz przeprowadzone procedury zastępcze pozwalają na uznanie wykazanych w sprawozdaniu finansowym pozycji za realne.

Sposób udokumentowania przeprowadzonej inwentaryzacji i jej powiązania z zapisami ksiąg rachunkowych nie budzi zastrzeżeń.

Ujawnione w toku inwentaryzacji różnice zostały wyjaśnione i rozliczone w księgach badanego roku obrotowego.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości, poza inwentaryzacją należności z tytułu dostaw i usług oraz innych należności, która w badanym roku nie została przeprowadzona.

Badając dokumenty inwentaryzacyjne stwierdzono, że wykazane w bilansie składniki aktywów istnieją, są kompletne i wynikają z prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Przy wycenie poszczególnych składników jednostka zastosowała się do nadrzędnych zasad rachunkowości, wynikających z ustawy o rachunkowości oraz z zasad określonych w przyjętej polityce rachunkowości.

1.3 Kontrola wewnętrzna

Badana Spółka posiada/ nie posiada formalnych uregulowań wewnętrznych w zakresie działania systemu kontroli wewnętrznej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za opracowanie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej Spółki oraz zapobieganie i wykrywanie nieprawidłowości.

System kontroli wewnętrznej Jednostki zbadano w stopniu umożliwiającym wyrażenie opinii o badanym sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie przeprowadzonego badania stwierdzamy, że nic nie wskazuje, aby stosowany w Spółce system kontroli był nieskuteczny albo umożliwiał występowanie nieprawidłowości w księgach rachunkowych.

Nasz przegląd systemu kontroli wewnętrznej mógł jednak nie ujawnić wszystkich istotnych słabości w strukturze tego systemu.

W Property Lease Fund S.A. działa funkcjonalny system kontroli wewnętrznej.

2. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, informacje dodatkowe i objaśnienia

Property Lease Fund S.A. sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia spełniające wymogi Ustawy o rachunkowości.

Dane liczbowe w tych informacjach wynikają z ewidencji księgowej i są zgodne ze zbadanym sprawozdaniem finansowym.

3. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Przygotowane przez Property Lease Fund S.A. zestawienie zmian w kapitale własnym wykazuje prawidłowo zmniejszenie kapitału własnego w okresie od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku w kwocie 3 028 352,11 zł. Zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje właściwe powiązanie z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat.

4. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych. Na zmniejszenie stanu środków pieniężnych w 2015 roku o kwotę 2 918 675,68 zł złożyły się:

- przepływy na działalności operacyjnej	(-) 263 835,44 zł
- przepływy na działalności inwestycyjnej	(-) 1 108 414,94 zł
- przepływy na działalności finansowej	(-) 1 546 425,30 zł

5. Sprawozdanie z działalności Spółki

Zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy oraz Kodeksem Sądów Handlowych, Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Spółki w 2015 roku.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym Spółki za 2015 rok.

6. Oświadczenie kierownictwa Jednostki

Kierownictwo Spółki złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

IV. USTALENIA I INFORMACJE KOŃCOWE

Po zbadaniu sprawozdania finansowego za rok 2015 uznaje się je za sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami o rachunkowości. W trakcie badania sprawozdania finansowego nie stwierdzono zdarzeń wskazujących na naruszenie prawa. Zwraca jednak uwagę wysoki poziom gotówki w kasie w kwocie 623 937,43 zł. Spółka posiada regulacje określające wysokość pogotowia kasowego w kwocie 800 000,00 zł wprowadzone uchwałą Zarządu z dnia 15 lipca 2014 roku.

W badaniu sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużono się próbkami rewizyjnymi, na podstawie, których wnioskowano o poprawności badanych pozycji lub zdarzeń gospodarczych. W związku z tym mogą wystąpić różnice pomiędzy ustaleniami zawartymi w niniejszym raporcie a wynikami ewentualnych kontroli przeprowadzonych metodą pełną.

Niniejszy raport zawiera 22 strony, kolejno ponumerowane i zaparafowane przez biegłego rewidenta.

Konin, dnia 24 maja 2016 roku

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie



Imię i Nazwisko biegłego

Marta Rybak

Nr ewidencyjny 12260

TAX AUDYT Sp. z o.o.

Ul. Plac Wolności 7
62-500 Konin

KRS 0000473489
NIP 6652992404
REGON 302504965

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych numer KIBR 3869