

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku

Grupy Kapitałowej
PROPERTY LEASE FUND,
której jednostką dominującą jest
PROPERTY LEASE FUND
SPÓŁKA AKCYJNA

Ulica Bolesława Prusa 38/22
50-319 Wrocław

Konin, maj 2016 rok

TAX

AUDYT Sp. z o.o.

SPIS TREŚCI

I.	CZEŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II.	ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ	10
III.	CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	18
IV.	USTALENIA I INFORMACJE KOŃCOWE	19

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą

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 leasingu finansowego oraz działalnością wspomagającą usługi finansowe.

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

1.4 Podstawa działalności

PROPERTY LEASE FUND S.A. działa na podstawie:

- Umowy Spółki zawartej 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

2. Skład Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2015 roku objęte zostały następujące spółki:

a) Jednostka dominująca

PROPERTY LEASE FUND S.A.

Okres objęty sprawozdaniem finansowym	1 stycznia – 31 grudnia 2015 roku
Suma bilansowa	17 582 335,22 zł
Wynik finansowy	(-) 2 748 352,11 zł
Zmniejszenie kapitału własnego	3 028 352,11 zł
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych	2 918 675,68 zł
Podmiot uprawniony do badania	TAX AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Koninie, wpis na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3869
Rodzaj opinii z badania	Z zastrzeżeniem i objaśnieniem

b) Jednostka objęta konsolidacją metodą pełną

Nazwa i siedziba Spółki	Udział w kapitale (w %)	Podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego i rodzaj wydanej opinii	Dzień bilansowy konsolidowanej jednostki	Data opinii
Aircraft Lease Poland Sp. z o.o., Wrocław	99,99%	Sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta	31.12.2015	Nie dotyczy

3. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND sporządzone, zgodnie z Ustawą o rachunkowości, za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku obejmujące:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
 - skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **12 428 549,72 zł**;
 - skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku wykazujący stratę netto w wysokości (-) **4 171 244,87 zł**;
 - skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **4 451 244,87 zł**;
 - skonsolidowany 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 **2 363 844,67 zł**;
 - dodatkowe informacje i objaśnienia.
- oraz
- sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku 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 jednostki dominującej 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 biegły rewident badający opisane sprawozdanie spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym skonsolidowanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 66 ust. 1 i 2 Ustawy o rachunkowości.

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

Badanie przeprowadzone zostało z założeniem kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej 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 bilansu otwarcia było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2015 roku, które zostało zbadane przez TAX AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Koninie, wpis na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3869 i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2015 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30 czerwca 2015 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2015 rok złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym 07 lipca 2015 roku.

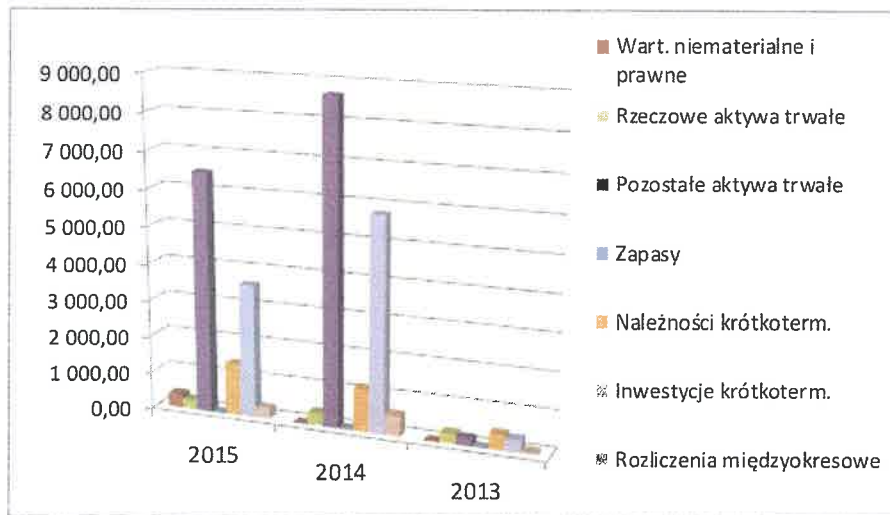
II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z bilansu, rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe. Dane finansowe za rok 2013 pochodzą z jednostkowego sprawozdania finansowego Jednostki Dominującej.

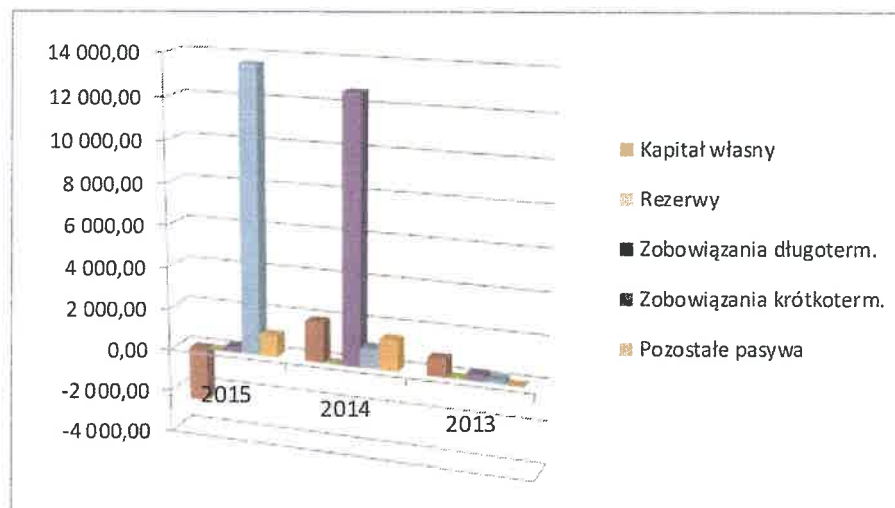
1.1 Skonsolidowany bilans (w złotych)

	31.12.2015	% sumy bilansowej	31.12.2014	% sumy bilansowej	31.12.2013	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	7 125 573,32	57,33	9 507 245,29	55,81	472 423,41	35,99
wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
wartość firmy jednostek						
podporządkowanych	378 122,36	3,04	481 246,64	2,83	0,00	0,00
rzeczowe aktywa trwałe	252 662,21	2,03	353 948,65	2,08	278 133,11	21,19
należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inwestycje długoterminowe	6 442 035,28	51,83	8 358 987,44	49,07	194 290,30	14,80
długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	52 753,47	0,42	313 062,56	1,84	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	5 302 976,40	42,67	7 527 310,17	44,19	840 346,31	64,01
zapasy	0,00	0,00	7 500,00	0,04	0,00	0,00
należności krótkoterminowe	1 405 516,02	11,31	1 167 781,41	6,86	429 453,06	32,71
inwestycje krótkoterminowe	3 605 215,63	29,01	5 778 621,84	33,92	351 130,63	26,75
rozliczenia międzyokresowe	292 244,75	2,35	573 406,92	3,37	59 762,62	4,55
SUMA AKTYWÓW	12 428 549,72	100,00	17 034 555,46	100,00	1 312 769,72	100,00
PASYWA						
Kapitał własny	-2 519 325,08	-20,27	1 931 919,79	11,34	842 218,53	64,16
kapitał (fundusz) podstawowy	280 000,00	2,25	280 000,00	1,64	180 000,00	13,71
udziały (akcje) własne	-52 926,78	-0,43	-52 926,78	-0,31	0,00	0,00
kapitał zapasowy	758 371,50	6,10	1 040 218,53	6,11	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	5,86	432 000,00	2,54	0,00	0,00
wynik z lat ubiegłych	-61 524,93	-0,50	0,00	0,00	0,00	0,00
wynik netto roku bieżącego	-4 171 244,87	-33,56	232 628,04	1,37	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	14 947 874,80	120,27	15 102 635,67	88,66	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	2,16	12 656 018,27	74,30	309 925,80	23,61
zobowiązania krótkoterminowe	13 629 713,23	109,66	970 539,54	5,70	160 625,39	12,24
rozliczenia międzyokresowe	1 049 241,57	8,44	1 476 077,86	8,67	0,00	0,00
SUMA PASYWÓW	12 428 549,72	100,00	17 034 555,46	100,00	1 312 769,72	100,00

Struktura aktywów w latach (w tys zł)



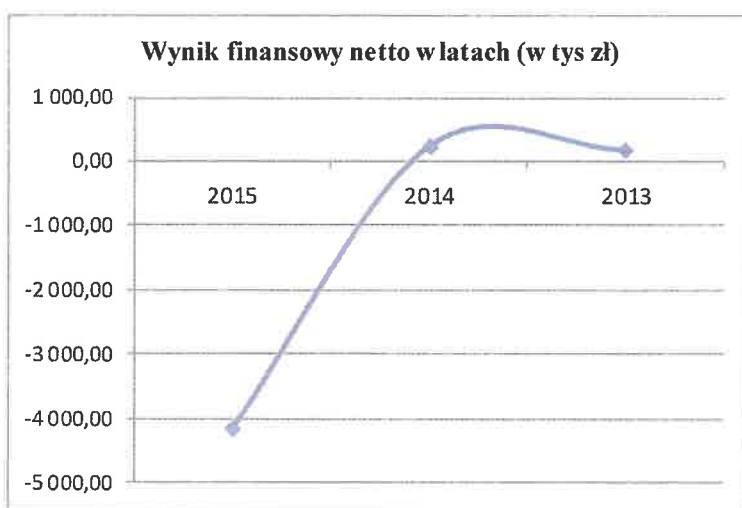
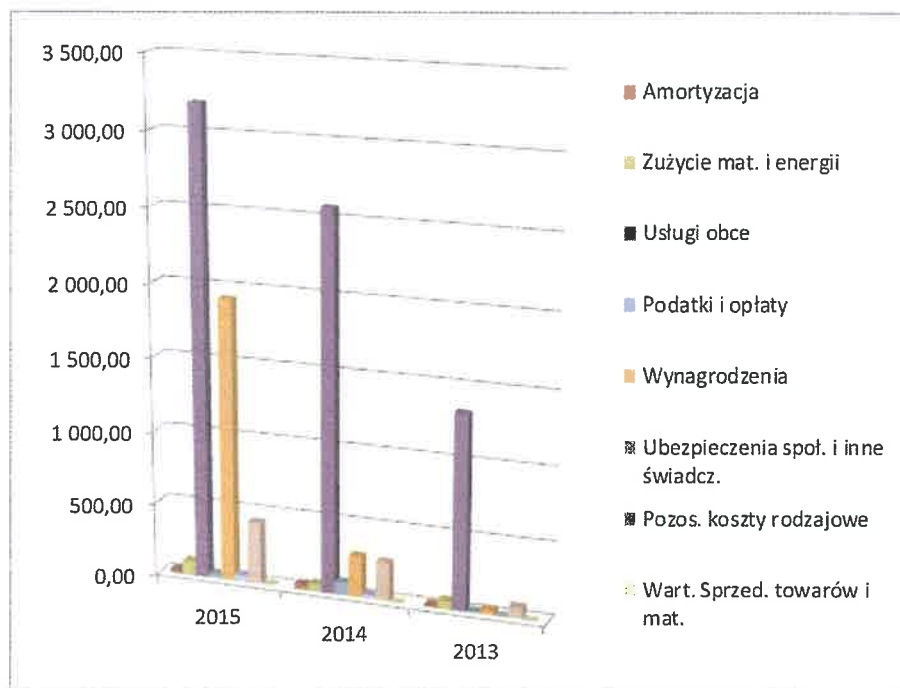
Struktura pasywów w latach (w tys zł)



1.2 Skonsolidowany 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	3 359 920,74	79,8%	4 211 928,59	239,1%	1 761 426,03
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	3 352 117,09	79,6%	4 211 928,59	239,1%	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	5 766 468,01	172,5%	3 343 440,24	217,7%	1 535 930,18
Amortyzacja	26 313,04	66,4%	39 634,12	251,3%	15 774,58
Zużycie materiałów i energii	101 898,69	185,3%	54 999,64	93,2%	59 001,99
Usługi obce	3 192 272,38	124,1%	2 571 933,45	193,8%	1 327 198,59
Podatki i opłaty	29 935,69	32,9%	90 987,40	760,9%	11 957,22
Wynagrodzenia	1 925 516,30	670,9%	287 016,68	792,0%	36 239,36
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	49 204,29	157,7%	31 210,79	732,1%	4 263,47
Pozostałe koszty rodzajowe	433 523,97	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	-2 406 547,27	-277,1%	868 488,35	385,1%	225 495,85
Pozostałe przychody operacyjne	29 046,92	2354,2%	1 233,82	6,3%	19 531,13
Zysk ze zbycia aktywów trwałych	0,00		0,00	0,0%	2 086,74
Dotacje	0,00		0,00		0,00
Inne przychody operacyjne	29 046,92	2354,2%	1 233,82	7,1%	17 444,39
Pozostałe koszty operacyjne	525 791,00	462,8%	113 603,76	555,7%	20 444,39
Strata ze zbycia aktywów trwałych	92 097,98		57 000,00		0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00		0,00		0,00
Inne koszty operacyjne	433 693,02	766,2%	56 603,76	276,9%	20 444,39
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 903 291,35	-384,0%	756 118,41	336,7%	224 582,59
Przychody finansowe	3 707,88	10,5%	35 202,52	107,6%	32 705,42
Dywidendy	0,00		1 111,00		0,00
Odsetki	1 420,55	14,0%	10 114,22	315,5%	3 205,48
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,0%	23 936,96	81,1%	29 499,94
Aktualizacja wartości inwestycji	2 244,37		0,00		0,00
Inne	42,96	106,5%	40,34		0,00
Koszty finansowe	1 174 624,12	282,0%	416 540,15	1334,4%	31 214,67
Odsetki	1 151 176,40	286,3%	402 097,32	1366,0%	29 436,48
Strata ze zbycia inwestycji	242,34		0,00		0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	311,98		0,00		0,00
Inne	22 893,40	158,5%	14 442,83	812,2%	1 778,19
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-4 074 207,59	-1087,1%	374 780,78	165,8%	226 073,34
Odpis wartości firmy	103 124,28	300,0%	34 374,76		0,00
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00		0,00		0,00
Zysk/strata brutto	-4 177 331,87	-1227,2%	340 406,02	150,6%	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	-4 171 244,87	-1793,1%	232 628,04	126,2%	184 298,34

Struktura kosztów rodzajowych 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				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	-33,56%	1,37%	14,04%	max
Rentowność kapitału własnego				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	165,57%	12,04%	21,88%	max
Rentowność netto sprzedaży				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	-124,15%	5,52%	10,46%	max
Wskaźnik płynności I				
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,39	7,76	5,23	1,5 do 2,0
Wskaźnik płynności II				
$\frac{\text{aktywa obrotowe - zapasy - kr. term. RMK czynne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,37	7,16	4,86	>1
Szybkość spłaty należności w dniach				
$\frac{\text{średni stan należności brutto z tytułu dostaw i usług*}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	80	54	48	min
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach				
$\frac{\text{średni stan zobowiązań brutto z tytułu dostaw i usług*}}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	16	17	8	min
Szybkość obrotu zapasów				
$\frac{\text{średni stan zapasów* x 365 dni}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	0	0	1	min
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym				
$\frac{\text{kapitały własne}}{\text{majątek trwały}}$	-0,35	0,20	1,78	>1
Wartość księgowa na jedną akcję/udział				
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji/udziałów}}$	-0,90	0,69	0,47	max
Wynik finansowy na jedną akcję/udział				
$\frac{\text{wynik finansowy netto za ostatnie 12 miesięcy}}{\text{liczba akcji/udziałów}}$	-1,49	0,08	0,10	max

*) średnia ważona z początku i końca okresu

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

W badanym okresie Grupa Kapitałowa PROPERTY LEASE FUND poniosła stratę netto w wysokości (-) 4 171 244,87 zł. W poprzednim roku obrotowym Grupa wypracowała zysk netto w kwocie 232 628,04 zł.

Stratę netto roku 2015 ukształtowały następujące wyniki:

- strata na sprzedaży w wysokości	(-) 2 406 547,27 zł
- strata na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości	(-) 496 744,08 zł
- strata na działalności finansowej w wysokości	(-) 1 170 916,24 zł
- odpis wartości firmy	(-) 103 124,28 zł
- podatek dochodowy	6 087,00 zł

W roku 2015 Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody ze sprzedaży:

- usług w kwocie	3 359 920,74 zł
------------------	-----------------

oraz poniosła koszty związane z ich uzyskaniem równe odpowiednio:

- koszty rodzajowe w kwocie	5 766 468,01 zł
-----------------------------	-----------------

Skonsolidowany wynik finansowy Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosiła 12 428 549,72 zł.

Na zmianę tą wpłynął przede wszystkim- po stronie aktywów- spadek wartości inwestycji długo- i krótkoterminowych oraz rozliczeń międzyokresowych, natomiast po stronie pasywów- zmniejszenie kapitału własnego. W strukturze aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2015 roku nieznacznie przeważały aktywa trwałe, których udział w sumie bilansowej wyniósł 57,33%. Głównymi pozycjami aktywów na dzień 31 grudnia 2015 roku były inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe z udziałem w sumie bilansowej ogółem odpowiednio: 51,83% i oraz 29,01%.

Grupa Kapitałowa 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 wyniósł (-) 20,27%. Wśród zobowiązań i rezerw dominowały zobowiązania krótkoterminowe, głównie zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji jednostki dominującej, z udziałem w sumie bilansowej 109,66%.

Zdolność Grupy Kapitałowej do regulowania zobowiązań określają wskaźniki płynności. Płynność I stopnia wyniosła odpowiednio: 7,76 w 2014 roku i 0,39 w 2015 roku. Wskaźnik płynności II stopnia spadł z 7,16 w 2014 roku do 0,37 w 2015 roku.

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

Wskaźnik szybkości spłaty należności uległ wydłużeniu w porównaniu do 2014 roku i wyniósł 80 dni. Cykl spłaty zobowiązań w analizowanym okresie uległ skróceniu o 1 dzień w porównaniu do roku poprzedniego i wyniósł 16 dni.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym, informujący o stopniu finansowania aktywów trwałych z własnego kapitału Grupy Kapitałowej, w badanym roku 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.

Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe netto z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wykazane w bilansie na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosły 1 405 516,02 zł i składały się z następujących wartości:

Wyszczególnienie	Wartość (w złotych)
Należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	595 181,82
Należności z tytułu podatków, dotacji cel. ubezpieczeń społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	66 519,62
Inne należności	743 814,58

Jednostka dominująca 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 6,31% sumy bilansowej.

Kontynuacja działalności

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku Grupa Kapitałowa PROPERTY LEASE FUND zanotowała stratę na podstawowej działalności operacyjnej w wysokości (-) 2 406,6 tys. zł, strata netto wyniosła (-) 4 171,3 tys. zł, przepływy z działalności operacyjnej Grupy były ujemne i wyniosły (-) 1 215,0 tys. zł. Ponadto na dzień 31 grudnia 2015 roku zobowiązania krótkoterminowe przewyższyły aktywa obrotowe o kwotę 8 326,7 tys. zł. 91,75% zobowiązań krótkoterminowych stanowiły zobowiązania Jednostki Dominującej z tytułu emisji obligacji wymagalne w 2016 roku. Okoliczności wymienione powyżej wskazują, iż istnieje znacząca niepewność i zagrożenie co do możliwości kontynuowania działalności przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zgodnie z informacją zawartą w punkcie 5 wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w nocie 32 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki Dominującej zidentyfikował i podjął szereg działań w obszarze płynności finansowej, które zmierzają do pokrycia ujemnego kapitału obrotowego i w rezultacie kontynuacji działalności Spółki, a tym samym Grupy Kapitałowej w niezmnijeszonym istotnie zakresie w okresie przynajmniej 12 miesięcy od dnia wydania niniejszej opinii.

Zarząd Jednostki Dominującej 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 Jednostki Dominującej podejmie korki mające na celu restrukturyzację zadłużenia, między innymi rozważy propozycję zawarcia układu z wierzycielami, co umożliwi kontynuowanie bieżącej działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej. Zarząd Jednostki Dominującej wskazał również, że ryzyko zaprzestania kontynuacji działalności istnieje, jeżeli powyżej wskazane działania nie zakończą się pozytywnie. Zarząd Jednostki Dominującej od ponad 2 lat intensywnie poszukuje zewnętrznych źródeł finansowania działalności, 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 Grupy i nie zawiera korekt dotyczących odmiennych zasad wyceny i klasyfikacji aktywów i pasywów, które mogłyby wydawać się konieczne, gdyby Grupa Kapitałowa nie była w stanie kontynuować swojej działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym.

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

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

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zasady rachunkowości

Podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND stosują jednolite zasady rachunkowości i metody wyceny poszczególnych pozycji aktywów i pasywów.

2. Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z o rachunkowości oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, z uwzględnieniem w szczególności:

- 2.1 zasad obliczenia wartości firmy/ ujemnej wartości firmy jednostek zależnych i ich ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,
- 2.2. konsolidacji kapitałów i ustalenia kapitałów mniejszości,
- 2.3 dokonanych wyłączeń wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją,
- 2.4 dokonanych wyłączeń wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów.

3. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej

Podczas badania nie stwierdzono mogących mieć wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej, które nie zostałyby usunięte, w tym w zakresie spełnienia warunków, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna; w szczególności obejmujących wyłączenia dotyczące korekt konsolidacyjnych.

4. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia

Informacje zawarte we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i informacje dodatkowe zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny.

5. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Dane wykazane w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane z bilansem oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Grupy Kapitałowej.

6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony, z uwzględnieniem przepisów art. 48b Ustawy o rachunkowości, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

7. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości Zarząd jednostki dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

8. Oświadczenie Kierownictwa Jednostki Dominującej

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

IV. USTALENIA I INFORMACJE KOŃCOWE

Po zbadaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2015 uznaje się je za sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami o rachunkowości. W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdzono zdarzeń wskazujących na naruszenie prawa. Zwraca jednak uwagę wysoki poziom gotówki w kasie Jednostki Dominującej oraz Jednostki Zależnej w łącznej kwocie 1 243 884,69 zł. Jednostka Dominująca oraz Jednostka Zależna posiadają regulacje określające wysokość pogotowia kasowego w kwocie 800 000,00 zł każda wprowadzone uchwałami Zarządu.

W badaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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 20 stron, kolejno ponumerowanych i zaparaflowanych przez biegłego rewidenta.

Konin, dnia 24 maja 2016 roku

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie


Marta Rybak
Biegły Rewident
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