

5th Avenue Holding S.A.

Sprawozdanie z badania
Niezależnego Biegłego
Rewidenta
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2018 r.

Sprawozdanie zawiera 6 stron
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta
z badania rocznego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2018 r.



Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej 5th Avenue Holding S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego 5th Avenue Holding S.A. („Spółka”), które zawiera wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r. Nr. 45 poz. 351 – „Ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2017 r., poz. 1089). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „*Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*”.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC.

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
Utrata wartości - udziałów i pożyczek wykazanych w inwestycjach długo i krótkoterminowych (w jednostkach powiązanych i niepowiązanych) Na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość udziałów wynosiła 1.319 tysięcy PLN, co stanowiło 6,6% wszystkich aktywów Spółki, natomiast wartość pożyczek wyniosła odpowiednio 12.289 tysięcy PLN, co stanowiło 61% sumy aktywów. Z uwagi na istotną wartość tych pozycji aktywów oraz fakt, że w ramach analizy dokonywanej przez Zarząd Spółki w celu identyfikacji przesłanek utraty wartości udziałów czy udzielonych pożyczek oraz oceny czy wystąpiła utrata ich wartości Zarząd Spółki stosuje profesjonalny osąd, uznaliśmy, że zagadnienie to jest kluczowe z punktu widzenia badania całego jednostkowego sprawozdania finansowego. Na potrzeby sporządzenia rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r., Zarząd Spółki dokonał analizy udziałów oraz pożyczek wykazanych w inwestycjach pod kątem identyfikacji przesłanek wystąpienia utraty ich wartości. W odniesieniu do udziałów i pożyczek, w których zidentyfikowano przesłanki wystąpienia utraty wartości przeprowadzona	Zastosowane procedury W ramach badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki w odniesieniu do przesłanek utraty wartości inwestycji wykonaliśmy między innymi: - analizę bieżących wyników spółek zależnych wraz z omówieniem ich z kierownictwem, - analizę dostępnych danych finansowych innych podmiotów, w których Spółka ma udziały lub którym udzieliła pożyczek, - kierowanie zapytań do pracowników działu finansowego oraz kierownictwa Spółki odnośnie przeprowadzonej przez kierownictwo Spółki analizy oraz sytuacji spółek zależnych, perspektywy wzrostu i realizacji przez te spółki założonych planów inwestycyjnych i finansowych, - analizę zidentyfikowanych przesłanek utraty wartości pod kątem zasadności i kompletności, - weryfikację wyników finansowych jednostek zależnych oraz analizę budżetów na kolejne lata w przypadku ich dostępności,

została analiza pod kątem utraty wartości obejmująca m.in. porównanie wartości udziałów/pożyczek z wartością aktywów netto jednostek zależnych oraz możliwości wygenerowania przez te jednostki w przyszłości dodatnich wyników finansowych. Przyjęcie różnych założeń w przeprowadzonej analizie może skutkować osiągnięciem odmiennych szacunków odnośnie wyceny udziałów i pożyczek wykazanych jako inwestycje Spółki. <i>Odniesienie do ujawnienia w sprawozdaniu finansowym</i> Spółka zawarła ujawnienie dotyczące wartości udziałów i pożyczek w nocie nr 3 „Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych” oraz nr 4.4 „Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych”.	-ponadto dokonaliśmy oceny adekwatności prezentacji i ujawnień w jednostkowym sprawozdaniu finansowym dotyczących inwestycji i aktywów finansowych.
Transakcja sprzedaży Spółki HIE Warszawa Mokotów Sp. z o.o. W dniu 26 listopada 2018 roku Spółka dokonała sprzedaży udziałów w jednostce zależnej HIE Warszawa Mokotów Sp. z o.o., która była odpowiedzialna za projekt deweloperski związany z planowaną budową hotelu. W wyniku tej transakcji Spółka rozpoznała nadwyżkę ceny sprzedaży nad wartością udziałów HIE Warszawa Mokotów Sp. z o.o. na dzień przeprowadzenia transakcji w kwocie 8.085 tys. PLN i zaprezentowała ją jako zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych. Uznaliśmy ujęcie powyższej transakcji w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za kluczową sprawę badania ze względu na jej istotność dla wyniku finansowego Spółki. W sprawozdaniu finansowym ujawnienie dotyczące transakcji sprzedaży spółki HIE Warszawa Mokotów Sp. z o.o. przedstawiono w nocie 16.	Zastosowane procedury W ramach badania zapoznaliśmy się z zawartą umową sprzedaży udziałów w celu zrozumienia charakteru transakcji i jej kluczowych warunków. Oceniliśmy jej ujęcie w księgach rachunkowych Spółki. Uzgodniliśmy kwotę dotychczas zapłaconą za sprzedane aktywa do wyciągów bankowych oraz zawartej umowy, a także oceniliśmy prawidłowość ujęcia i rozliczenia ceny transakcyjnej. Dodatkowo, oceniliśmy adekwatność dokonanych ujawnień dotyczących powyższej transakcji sprzedaży zaprezentowanej w sprawozdaniu finansowym.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd oraz Rada Nadzorcza uznają za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki i Rada Nadzorcza są odpowiedzialni za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz Rada Nadzorcza są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię.

Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało



Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Maciej Kozysa.

Działający w imieniu Polskiej Grupy Audytorskiej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie (00-764), ul Jana III Sobieskiego 104 lok. 44 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3887 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

.....
Maciej Kozysa
Kluczowy biegły rewident
Nr ewidencyjny 12005
Członek Zarządu Komplementariusza

.....
Bartłomiej Kurylak
Członek Zarządu Komplementariusza

Warszawa, 22 marca 2019 r.