

Grupa Kapitałowa
5th Avenue Holding S.A.

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

Sprawozdanie zawiera 8 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 oraz Rady Nadzorczej 5th Avenue Holding S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest 5th Avenue Holding S.A. („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 6, które zawiera wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych 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 Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego”.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy 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 Grupy 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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
Wycena zapasów Zapasy składają się z gruntów nabytych przez Grupę w celach realizacji projektów deweloperskich oraz innych wydatków poniesionych na realizację projektów deweloperskich. Na dzień 31 grudnia 2018 roku zapasy wynosiły 33.293 tysięcy złotych i stanowiły 55% skonsolidowanych aktywów Grupy. Zapasy wyceniane są po niższej spośród dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania na dzień bilansowy. Koszt wytworzenia zapasów obejmuje między innymi wartość gruntów bądź wartość prawa wieczystego użytkowania, koszty budowy, koszty planowania i projektowania, koszty finansowania zewnętrznego, koszty honorariów bezpośrednio związanych z projektem oraz koszty ogólne budowy i inne koszty bezpośrednio powiązane. Grupa dokonała analizy utraty wartości zapasów oraz tam gdzie to niezbędne na podstawie przygotowanych wewnętrznych analiz dokonała oceny wartości ceny	Zastosowane procedury W ramach badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu wyceny zapasów w stosunku do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Ustaliliśmy, że Zarząd Jednostki dominującej okresowo dokonuje oceny możliwej do uzyskania wartości netto oraz że wartość netto możliwa do uzyskania szacowana jest w sposób prawidłowy. Dodatkowo, przeprowadziliśmy procedury wiarygodności, które polegały, między innymi, na omówieniu z kierownictwem Grupy stosowanej metody szacunku ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania oraz głównych założeń przyjętych do wyceny, włączając w to kalkulacje dla poszczególnych projektów. Dokonaaliśmy krytycznej analizy budżetów projektów deweloperskich Grupy i oceniliśmy istotne ich założenia. Nie stwierdziliśmy istotnych rozbieżności w tym obszarze.

sprzedaży netto możliwej do uzyskania dla poszczególnych projektów deweloperskich. Obliczenie wartości ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania w dużym stopniu zależy od szacunków takich jak oczekiwane ceny sprzedaży, oczekiwane koszty budowy, w tym gruntu, oczekiwane przychody z tyt. samodzielnego prowadzenia wybudowanej nieruchomości. Zarząd Jednostki dominującej szacuje odpis wartości zapasów dla każdego projektu z osobna według projekcji przychodów pomniejszonych o oczekiwane koszty ich wytworzenia oraz koszty sprzedaży lub przepływy pieniężne z tyt. samodzielnego prowadzenia wybudowanej nieruchomości i na 31 grudnia 2018 ocenia, że nie występuje istotne ryzyko wartości utraty zapasów. Ponieważ wartość zapasów jest istotna dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, a ustalenie wartości netto obejmuje istotne szacunki, uznaliśmy, że wycena zapasów jest jedną z kluczowych spraw badania. Ujawnienia Grupy dotyczące zapasów zostały przedstawione także w nocie 4 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.	
Utrata wartości pożyczek udzielonych oraz posiadanych udziałów Na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość pożyczek udzielonych wyniosła 16.931 tysięcy PLN, co stanowiło 27,8% sumy skonsolidowanych aktywów Grupy, a wartość posiadanych udziałów w pozostałych jednostkach wyniosła 1.088 tysięcy PLN, co stanowiło 1,8% sumy skonsolidowanych aktywów Grupy. Z uwagi na istotną wartość tych pozycji aktywów oraz fakt, że w ramach analizy dokonywanej przez Zarząd Jednostki dominującej w celu identyfikacji przesłanek utraty wartości udzielonych pożyczek i posiadanych udziałów oraz oceny, czy wystąpiła utrata ich wartości, Zarząd Jednostki dominującej stosuje profesjonalny osąd, uznaliśmy, że zagadnienie to jest	Zastosowane procedury W ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy w odniesieniu do przesłanek utraty wartości inwestycji wykonaliśmy między innymi procedury obejmujące: - potwierdzenie sald pożyczek udzielonych, uzyskane bezpośrednio na adres biegłego rewidenta, - uzgodnienie zapisów księgowych do podpisanych umów, przeliczenie odsetek należnych,

kluczowe z punktu widzenia badania całego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. <i>Odniesienie do ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym</i> Grupa zawarła ujawnienie dotyczące wartości pożyczek w nocie nr 3 „Inwestycje długoterminowe” oraz w nocie nr 28 „Informacje o instrumentach finansowych”.	- weryfikację, czy spłaty pożyczek dokonywane są zgodnie z przyjętym harmonogramem, czy istnieją przeterminowane salda pożyczek - analizę dostępnych danych finansowych innych podmiotów, w których Grupa posiada inwestycje w postaci udziałów, - kierowanie zapytań do kierownictwa Jednostki dominującej odnośnie przeprowadzonej przez Zarząd Jednostki dominującej analizy sytuacji pożyczkobiorców oraz planu spłat, jak i sytuacji jednostki, w której Grupa posiada udziały, - analizę zidentyfikowanych przesłanek utraty wartości pod kątem zasadności i kompletności, - ponadto dokonaliśmy oceny adekwatności prezentacji i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dotyczących inwestycji.
Transakcja sprzedaży jednostki zależnej HIE Warszawa Mokotów Sp. z o.o. W dniu 26 listopada 2018 roku Grupa dokonała sprzedaży spółki HIE Warszawa Mokotów Sp. z o.o., która była odpowiedzialna za projekt deweloperski związany z planowaną budową hotelu. W wyniku tej transakcji Grupa rozpoznała nadwyżkę ceny sprzedaży nad aktywami netto spółki HIE Warszawa Mokotów Sp. z o.o. na dzień przeprowadzenia transakcji w kwocie 9.031 tys. PLN i zaprezentowała ją jako zysk na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych. Uznaliśmy ujęcie powyższej transakcji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za kluczową sprawę badania ze względu na jej istotność dla	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 dokumentacji konsolidacyjnej. 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

skonsolidowanego wyniku finansowego Grupy. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujawnienie dotyczące transakcji sprzedaży spółki HIE Warszawa Mokotów Sp. z o.o. przedstawiono w nocie 17.	
--	--

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy (Jednostki dominującej oraz istotnych jednostek) 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 Grupy (Jednostki dominującej lub istotnych jednostek), albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz Członkowie Rady Nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z § 5 Międzynarodowego Standardu Badania 320, koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego 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 Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej 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 Grupy 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 skonsolidowanym 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 Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe



Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

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

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności Grupy. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności Grupy, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym 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 Grupy, 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 Grupy zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy

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

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

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