



**5TH AVENUE**  

---

**HOLDING S.A.**

Skonsolidowany raport roczny  
**5th Avenue Holding S.A.**  
za rok obrotowy 2016

Warszawa, 21.03.2017 r.

---

**5th Avenue Holding S.A. ul. Wita Stwosza 48, 02 – 661 Warszawa**  
NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

## Spis treści

1. PISMO ZARZĄDU
2. WYBRANE DANE FINANSOWE Z ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO W PLN I EUR
3. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU
4. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ 31.12.2016
6. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O WYBORZE BIEGŁEGO REWIDENTA
7. OPINIA I RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ 31.12.2016
8. INFORMACJA NA TEMAT STOSOWANIA PRZEZ EMITENTA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

## 1. PISMO ZARZĄDU

Drodzy Akcjonariusze, Inwestorzy Giełdowi,

Zarząd 5th Avenue Holding S.A. z satysfakcją przekazuje Państwu skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A. podsumowujący wynik jej działalności w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2016 roku.

Rok 2016 był dla naszej Grupy Kapitałowej dynamicznym okresem, bogatym w zdarzenia, których skutki miały bardzo pozytywny wpływ na nasz rozwój. Również dla osób zaangażowanych w działalność 5th Avenue Holding S.A. był to okres wyjątkowo wyťažonej pracy, której efektem są napawające optymizmem wyniki Grupy Kapitałowej. W 2016 roku spółka Broadway Investment Deweloper Sp. z o.o. Sp. K. wkroczyła w ostatnią fazę realizacji projektu Manhattan Place. Spółka zależna Madison Investments Sp. z o.o. prowadziła prace nad rozpoczęciem nowego projektu na terenie Warszawy. Spółka zależna HIE Warszawa Mokotów Sp. z o.o. w IV kwartale roku zakupiła nieruchomość gruntową i planuje uruchomienie kolejnego projektu

Zarząd Grupy Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A., przedstawiając Państwu niniejszy skonsolidowany raport roczny i zapraszając do zapoznania się z nim, chce jednocześnie serdecznie podziękować za dotychczasowe zaufanie wszystkim Akcjonariuszom oraz zapewnić o dokładaniu wszelkich starań by rok 2017 był okresem jeszcze większych sukcesów i powodów do satysfakcji z naszych działań.

PREZES ZARZĄDU

  
Jakub Róbel

---

**5th Avenue Holding S. A. ul. Wita Stwosza 48, 02 – 661 Warszawa**

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

**2. WYBRANE DANE FINANSOWE Z ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO W PLN I EUR**

DANE FINANSOWE	01.01.2015 – 31.12.2015	01.01.2015 – 31.12.2015	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2016 – 31.12.2016
	w złotych	w euro	w złotych	w euro
Kapitał własny	23 185 354,74	5 440 655,81	53 272 476,29	12 041 698,98
Należności długoterminowe	68 038,50	15 965,86	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	6 947 857,03	1 630 378,28	3 592 256,44	811 992,87
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	18 929 479,80	4 441 975,78	1 647 606,13	372 424,53
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	18 729 079,80	4 394 950,09	1 647 606,13	372 424,53
Zobowiązania długoterminowe	27 028 098,51	6 342 390,83	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	52 421 808,83	12 301 257,50	41 399 860,58	9 358 015,50
Aktywa trwałe	12 119 581,01	2 843 970,67	39 610 624,30	8 953 576,92
Aktywa obrotowe	91 107 206,07	21 379 140,23	55 757 129,73	12 603 329,50
Aktywa/Pasywa razem	103 226 787,08	24 223 110,90	95 367 754,03	21 556 906,43
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	425 633,44	101 709,39	64 885 063,18	14 828 499,02
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	-3 132 793,59	-748 612,50	30 507 726,01	6 972 078,98
Przychody finansowe	316 100,05	75 535,28	390 124,61	89 157,07
Zysk/Strata z działalności gospodarczej	-2 819 308,91	-673 702,19	30 889 445,28	7 059 315,15
Zysk/Strata brutto	-2 819 308,91	-673 702,19	30 435 145,28	6 955 491,76
Zysk/Strata netto	-2 557 045,91	-611 031,81	30 072 657,01	6 872 650,55

**Tabela 1 Wybrane dane finansowe z rocznego sprawozdania finansowego**

Kwoty prezentowane w PLN przeliczone zostały na Euro wg następujących zasad:

a) poszczególne pozycje bilansu przeliczono po kursie średnim Narodowego Banku Polskiego na dzień bilansowy:

- ✓ wg stanu na dzień 31-12-2015 r.: 1 EUR = 4,2615 PLN,
- ✓ wg stanu na dzień 30-12-2016 r.: 1 EUR = 4,4240 PLN,

b) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat przeliczono wg kursu ustalonego poprzez obliczenie średniej arytmetycznej z średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca:

- ✓ w okresie od 01.01.2015 do 31.12.2015: 1 EUR = 4,1848 PLN,
- ✓ w okresie od 01.01.2016 do 30.12.2016: 1 EUR = 4,3757 PLN,

### 3. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Warszawa, 21.03.2017 r.

Zarząd 5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy Zarządu informacje zaprezentowane w niniejszym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A. za rok obrotowy kończący się 31.12.2016 r. sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej 5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna oraz jej wyniki finansowe.

Zarząd oświadcza ponadto, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej 5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna zawiera prawdziwy obraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

PREZES ZARZĄDU

  
Jakub Robel

**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
ZA OKRES 01.01.2016 – 31.12.2016



**5TH AVENUE**  
**HOLDING S.A.**

Warszawa, 17 marca 2017 r.

---

**5th Avenue Holding S. A. | ul. Wita Stwosza 48, 02 – 661 Warszawa**  
NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

## I. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

Firma Emitenta:	<b>5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna</b>
Siedziba, adres:	ul. Wita Stwosza 48, 02-661 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 401 11 00
Numer faksu:	+48 22 401 11 70
Adres strony internetowej:	www.5avenueholding.com
Adres poczty elektronicznej:	office@5avenueholding.com
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejestrowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NR KRS:	0000370247
REGON:	142638103
NIP:	522-296-74-49
Kapitał Zakładowy:	1 906 000,00 PLN

## II. POWSTANIE SPÓŁKI

Akt Notarialny stanowiący Umowę Spółki 5th Avenue Holding S.A. został spisany przez Notariusza Grzegorza Rogala w Warszawie dnia 13 września 2010 r. Dnia 23 listopada 2010 r. Spółka została zarejestrowana w KRS pod numerem 0000370247.

## III. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Przedmiotem działalności Emitenta, zgodnie z § 4 statutu Emitenta jest:

- 1) działalność holdingów finansowych;
- 2) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 4) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- 5) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;

---

**5th Avenue Holding S. A. | ul. Wita Stwosza 48, 02 – 661 Warszawa**  
NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy



- 6) pozostałe formy udzielania kredytów;
- 7) pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
- 8) działalność w zakresie architektury;
- 9) wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek;
- 10) działalność portali internetowych;

#### IV. AKCJONARIUSZE ORAZ WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Na dzień 31 grudnia 2016 r. struktura akcjonariatu Spółki przedstawia się następująco:

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI [szt.]	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM [%]
5th Avenue Investment Corporation Ltd.	10 500 000	55,09%
Real Corp sp. z o.o.	6 420 074	33,68%
Pozostali	2 139 926	11,23%
<b>RAZEM</b>	<b>19 060 000</b>	<b>100%</b>

#### V. ORGANY SPÓŁKI

Skład Zarządu Spółki 5th Avenue Holding S.A. na 31.12.2016 r.:

- › Jakub Robel – Prezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki 5th Avenue Holding S.A. na 31.12.2016 r.:

- › Karolina Robel – Przewodnicząca Rady Nadzorczej;

**5th Avenue Holding S.A. | ul. Wita Stwosza 48, 02 – 661 Warszawa**  
 NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247  
 XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;  
 Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

- › Renata Robel Becker – Członek Rady Nadzorczej;
- › Agnieszka Bonder – Członek Rady Nadzorczej;
- › Kinga Robel – Członek Rady Nadzorczej;
- › Elżbieta Bogdaniuk – Członek Rady Nadzorczej.

## VI. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ 5TH AVENUE HOLDING S.A.

W 2016 roku Zarząd Emitenta konsekwentnie podejmował działania zmierzające do budowy Grupy Kapitałowej. Na dzień 31.12.2016 r. Grupę Kapitałową Emitenta tworzą spółki:

Nazwa spółki	Udział
1st Real Deal Sp. z o.o.	100%
Broadway Investment Deweloper Sp. z o.o.	100%
HIE Warszawa Mokotów Sp. z o.o. (poprzednio Hudson Corporate Finance Sp. z o. o. )	100%
Hudson Capital Sp. z o.o. (poprzednio Hudson Corporate Finance Sp. z o. o. SKA)	100%*
Madison Investments Sp. z o. o.	98%*
New World Investment 2 Sp. z o.o. w likwidacji	100%*
New York Capital Sp. z o.o.	100%
Wall Street Investment Sp. z o. o.	99%*

\* udział % w kapitale zakładowym obejmuje również udziały posiadane pośrednio

Spółka posiada pośrednio kontrolę nad spółką Broadway Investment Deweloper Sp. z o.o. Sp.k. oraz certyfikaty inwestycyjne Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Polsce.

Nazwa spółki	Dane rejestrowe	Skład Zarządu	Przedmiot działalności
1st Real Deal Sp. z o.o. ul. Wita Stwosza 48, 02-661 Warszawa	KRS: 0000377636 NIP: 5213515765 REGON: 141734833 Data rejestracji: 07.02.2009	Jakub Robel - Prezes Zarządu	Spółka świadczy usługi zarządzania projektami inwestycyjnymi, pośrednictwa na rynku nieruchomości komercyjnych, wyszukiwania ofert oraz doradztwa na rynku nieruchomości. W styczniu 2016 roku sąd zarejestrował zmianę formy prawnej spółki.
Broadway Investment Developer Sp. z o. o. ul. Wita Stwosza 48, 02-661 Warszawa	KRS: 0000616671 NIP: 5213733953 REGON: 364392334 Data rejestracji: 06.05.2016	Jakub Robel - Prezes Zarządu	Spółka powołana do roli komplementariusza w spółce Broadway Investment Developer Sp. z o.o. Sp. K.
HIE Warszawa Mokotów Sp. z o.o. (poprzednio: Hudson Corporate Finance Sp. z o.o.) ul. Wita Stwosza 48, 02-661 Warszawa	KRS: 0000457528 NIP: 5223005190 REGON: 146623707 Data rejestracji: 10.04.2013	Jakub Robel - Prezes Zarządu	Spółka została powołana do realizacji planowanej nowej inwestycji na warszawskim Mokotowie.
Hudson Capital Sp. z o.o. (poprzednio: Hudson Corporate Finance Sp. z o.o. SKA) ul. Wita Stwosza 48, 02-661 Warszawa	KRS: 0000478694 NIP: 1070017555 REGON: 142653226 Data rejestracji: 17.12.2010	Jakub Robel - Prezes Zarządu	Spółka została powołana w celu realizacji budynku biurowo - usługowego pod nazwą SKY OFFICE CENTER przy ulicy Rzymowskiego w dzielnicy Mokotów w Warszawie. Realizację projektu zakończono, a budynek został sprzedany do podmiotu zewnętrznego.

**5th Avenue Holding S. A. | ul. Wita Stwosza 48, 02 – 661 Warszawa**

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

<p>New York Capital Sp. z o.o. ul. Wita Stwosza 48, 02-661 Warszawa</p>	<p>KRS: 0000579875 NIP: 9562313683 REGON: 362701624 Data rejestracji: 08.10.2015</p>	<p>Jakub Robel - Prezes Zarządu</p>	<p>Spółka do realizacji kolejnych inwestycji w ramach grupy kapitałowej. Spółka objęła jednostki uczestnictwa w Funduszu Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Polsce.</p>
<p>New World Investment Sp. z o.o. w likwidacji ul. Domaniewska 35a/67, 02-672 Warszawa</p>	<p>KRS: 0000479199 NIP: 5213656276 Data rejestracji: 30.09.2013</p>	<p>Jakub Robel - Prezes Zarządu</p>	<p>Spółka w trakcie likwidacji.</p>
<p>Wall Street Investment Sp. z o. o. ul. Wita Stwosza 48, 02-661 Warszawa</p>	<p>KRS: 0000434285 NIP: 5222999656 REGON: 146317755 Data rejestracji: 28.09.2012</p>	<p>Jakub Robel - Prezes Zarządu</p>	<p>Spółka do realizacji kolejnych inwestycji w ramach grupy kapitałowej.</p>
<p>Madison Investments Sp. z o. o. ul. Wita Stwosza 48, 02-661 Warszawa</p>	<p>KRS: 0000533958 NIP: 5213684137 Data rejestracji: 28.11.2014</p>	<p>Jakub Robel - Prezes Zarządu</p>	<p>Spółka do realizacji kolejnej inwestycji w ramach grupy kapitałowej. W grudniu 2015 roku spółka nabyła nieruchomością gruntową na warszawskim Mokotowie pod budowę nowej inwestycji.</p>

**5th Avenue Holding S.A. | ul. Wita Stwosza 48, 02 – 661 Warszawa**

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

## VII. ISTOTNE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY W ROKU OBROTOWYM 2016 ORAZ PO JEGO ZAKOŃCZENIU

W okresie objętym raportem spółka 5th Avenue Holding S.A. kontynuowała realizację projektu dofinansowanego z funduszy Unii Europejskiej. Dotacja z Programu Innowacyjna Gospodarka pozwoliła na stworzenie zaawansowanego systemu B2B do realizacji kompleksowych procesów inwestycyjnych oraz zarządzania nieruchomościami komercyjnymi. Spółka w ramach niniejszego projektu nabyła oprogramowanie w postaci innowacyjnego systemu IT, który umożliwia efektywną obsługę procesów biznesowych i osiągnięcie znacznych korzyści u partnerów biznesowych, redukcję kosztów, oraz optymalizację czasu realizacji. Wartość projektu to 1 165 000 złotych. Kwota dofinansowania wynosiła 815 500 złotych. Okres realizacji projektu od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. Pod koniec 2015 roku Spółka rozpoczęła proces komercjalizacji systemu, wtedy podpisano pierwsze umowy na udostępnienie oprogramowania. W 2016 roku spółka obsługiwała obecnych kontrahentów w zakresie wsparcia technicznego oraz prowadziła dalsze działania w celu podpisania kolejnych umów.

W 2016 roku spółka 5th Avenue Holding S.A. zarządzała i koordynowała pracami poszczególnych spółek z grupy:

1. W II kwartale 2016 roku spółka zależna Broadway Investment Deweloper Sp. z o.o. Sp. K. zakończyła proces budowy budynku mieszkalnego z częścią biurową i handlowo - usługową na warszawskim Mokotowie znanego pod nazwą Manhattan Place. W III kwartale odbyły się odbiory lokali, natomiast w IV kwartale 2016 roku rozpoczęto proces przeniesienia własności na Kupujących.
2. W 2016 roku spółka zależna Madison Investments Sp. z o.o. prowadziła działania w celu rozpoczęcia inwestycji na warszawskim Mokotowie. Planowane rozpoczęcie budowy to II kwartał 2017 roku.
3. W IV kwartale 2016 roku spółka zależna Hudson Corporate Finance Sp. z o.o. (obecnie HIE Warszawa Mokotów Sp. z o.o.) zawarła przedwstępną umowę zakupu gruntu na Mokotowie. W 2017 roku prowadzone będą działania prowadzące do finalizacji transakcji, a

następnie projektowania kolejnego obiektu.

Grupa Kapitałowa konsekwentnie prowadzi działania zmierzające do rozpoczęcia realizacji nowych inwestycji.

## VIII. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Strategia Emitenta na 2016 r. obejmowała realizowanie własnych działań statutowych oraz koordynowanie prac poszczególnych spółek Grupy Kapitałowej. Zysk netto wypracowany przez Grupę Kapitałową Emitenta w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wyniósł: 30 072 657,01 złotych. Aktywa trwałe na dzień 31.12.2016 r. wynoszą 39 610 624,30 zł, natomiast aktywa obrotowe 55 757 129,73 zł. W grupie nie ma zobowiązań długoterminowych, natomiast zobowiązania krótkoterminowe na dzień 31.12.2016 r. wynoszą 41 399 860,58 zł. Kapitał własny wynosi 53 272 476,29 zł i stanowi 56% pasywów. Na podstawie osiągniętych wyników w 2016 r. można stwierdzić, że sytuacja finansowa grupy jest dobra. Spółka przewiduje, że sytuacja finansowa grupy nie zmieni się istotnie w przyszłości.

### WYBRANE DANE FINANSOWE AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO BILANSU:

Lp.	Pozycja	31.12.2016
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>39 610 624,30</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1 191 119,94</b>
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>56 203,33</b>
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>38 363 301,03</b>
1.	Nieruchomości	0,00
2.	Długoterminowe aktywa finansowe	37 770 355,05
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>55 757 129,73</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>50 517 267,16</b>
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>3 592 256,44</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00

	a) z tytułu dostaw i usług	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek	3 592 256,44
	a) z tytułu dostaw i usług	693 164,05
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych	2 691 475,84
	c) inne	207 616,55
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>1 647 606,13</b>
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>95 367 754,03</b>

Lp.	Pozycja	31.12.2016
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>53 272 476,29</b>
I.	Kapitał zakładowy	1 906 000,00
II.	Kapitał zapasowy	24 521 408,38
	Kapitał mniejszości	0,00
III.	Strata z lat ubiegłych	-3 227 589,10
IV.	Zysk netto	30 072 657,01
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>41 496 927,78</b>
I.	Rezerwy na zobowiązania	97 067,20
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	41 399 860,58
<b>C.</b>	<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>598 349,96</b>
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>95 367 754,03</b>

#### IX. POSIADANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁY (ZAKŁADY)

Podmioty Grupy Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A. nie posiadają oddziałów.

## X. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Spółka dominująca oraz spółki Grupy Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A. nie prowadziły działań w dziedzinie badań i rozwoju.

## XI. NABYWANIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH

Spółka 5th Avenue Holding nie nabywała, nie zbywała, ani nie posiada akcji własnych i udziałów. Jednostki zależne od 5th Avenue Holding S.A. wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie nabywały akcji 5th Avenue Holding S.A. Jednostki zależne od 5th Avenue Holding S.A. wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie posiadają akcji 5th Avenue Holding S.A.

## XII. SYTUACJA KADROWA GRUPY

W roku obrotowym zakończonym 31.12.2016 r. Grupa Kapitałowa zatrudniała średnio 11 pracowników. Zatrudnienie na dzień bilansowy 31.12.2016 r. wynosiło 12 pracowników. Polityka zatrudnienia Grupy Kapitałowej jest elastyczna poprzez dopasowywanie stanu zatrudnienia do aktualnych potrzeb kadrowych Grupy. Pracownicy na bieżąco uczestnicząc w szkoleniach i kursach pogłębiają swoje kompetencje i aktualizują wiedzę, wykorzystywaną w codziennej pracy. Grupa Kapitałowa zleca także usługi prawne, doradcze, informatyczne i księgowość podmiotom zewnętrznym, na zasadach outsourcingu, w celu optymalizacji kosztów.

## XIII. STOSOWANIE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu Spółki 5th Avenue Holding S.A. przekazany do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego nr 10/2012 dnia 08.05.2012 r. o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego „Dobre praktyki Spółek notowanych na NewConnect” w przedmiocie postrzegania przez Spółkę zasad zawartych w Załączniku nr 1 do Uchwały Nr 795/2008 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 października 2008r. „Dobre Praktyki



Spółek notowanych na NewConnect”, zmienionych Uchwałą Nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 marca 2010r. w sprawie zmian dokumentu „Dobre praktyki Spółek notowanych na NewConnect” Spółka stosuje zasady ładu korporacyjnego, tak jak przekazano to w raporcie dotyczącym Dobrych Praktyk.

#### **XIV. WSKAZANIE CZYNNIKÓW RYZYKA I OPIS ZAGROŻEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ**

##### **1. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski**

Rynek nieruchomości, na którym działa Grupa jest ściśle powiązany z koniunkturą gospodarczą na rynku polskim jak i szerzej na rynku światowym. Do głównych czynników o charakterze ogólnogospodarczym, wpływających na działalność Grupy, można zaliczyć:

- A) tempo wzrostu krajowego PKB,
- B) poziom inflacji i stóp procentowych,
- C) poziom inwestycji podmiotów gospodarczych,
- D) stopień zadłużenia jednostek gospodarczych i gospodarstw domowych.

Istotnym elementem ryzyka w skali makro jest również ocena postrzegania polskiego rynku nieruchomości w relacji do innych rynków o zbliżonym poziomie ryzyka inwestycyjnego i zbliżonej, przewidywanej stopie zwrotu przez globalnych inwestorów operujących na rynku nieruchomości. Istnieje ryzyko, że spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego, spadek poziomu inwestycji przedsiębiorstw czy wzrost zadłużenia jednostek gospodarczych może mieć negatywny wpływ z jednej strony na bezpośrednią działalność operacyjną oraz sytuację finansową Grupy, poprzez obniżenie popytu na jej usługi, z drugiej strony może wpłynąć na relatywne obniżenie atrakcyjności Polski dla globalnych funduszy operujących na rynku nieruchomości poprzez zwiększenie stopy kapitalizacji oferowanych projektów inwestycyjnych, co tym samym może wpłynąć na obniżenie cen planowanych do sprzedaży projektów Grupy, a ostatecznie na rentowność prowadzonej przez Grupę działalności.

## **2. Ryzyko związane z koniunkturą w branży, w której działa Emitent**

Działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej w istotnym stopniu uzależniona jest od bieżącej i przyszłej koniunktury w branży deweloperskiej, ze szczególnym uwzględnieniem rynku warszawskiego, na którym wyłącznie operuje Emitent. Warszawski rynek nieruchomości jest zdecydowanie największym i najbardziej konkurencyjnym rynkiem w kraju. Procesy dostosowawcze związane ze zmianą koniunktury w branży przebiegają na rynku warszawskim najszybciej, co ma szczególnie znaczenie dla projektów nowo realizowanych. Nie można wykluczyć ryzyka, że wraz z rosnącą popytą ze strony inwestorów wzrośnie liczba nowo realizowanych projektów, co przyczyni się do zwiększenia podaży powierzchni do sprzedaży, a tym samym do zwiększenia presji na obniżenie cen najmu oraz wydłużenia czasu niezbędnego do pełnej komercjalizacji obiektów.

## **3. Ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym**

Obecną sytuację na warszawskim rynku nieruchomości cechuje równowaga popytu i podaży, co w pewnym stopniu ogranicza zagrożenia ze strony konkurentów. Nie można jednak wykluczyć, że w przypadku znaczącego wzrostu ilości nowo wybudowanej powierzchni działania rynkowe konkurentów będą bardziej nastawione na obniżenie cen oraz zwiększenie atrakcyjności innych parametrów oferty na rzecz potencjalnych klientów.

## **4. Ryzyko związane z regulacjami prawnymi i podatkowymi**

Otoczenie prawne działalności Grupy (rynek nieruchomości) ulega stałym zmianom, w wyniku których pojawiają się niejednokrotnie wątpliwości interpretacyjne. Ich ryzyko potęguje brak scentralizowanego systemu ich interpretacji przez organy państwowe. Niejednoznaczność przepisów może rodzić ryzyko nałożenia kar administracyjnych lub finansowych w przypadku przyjęcia niewłaściwej wykładni prawnej. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Emitent zamierza korzystać z usług renomowanych kancelarii prawnych i podatkowych, co jednak nie eliminuje w pełni ryzyka poniesienia strat z tego tytułu. Przepisy

dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

## **5. Ryzyko związane z uzależnieniem od dostawców usług budowlanych**

Emitent przy realizacji projektów inwestycyjnych na etapie budowy nowych obiektów korzysta z usług firm budowlanych. Emitent w celu utrzymania przyjętych harmonogramów projektów inwestycyjnych zamierza na bieżąco monitorować postęp prac. Emitent nie może jednak zapewnić, że realizowane prace budowlane będą przebiegać terminowo, a ich zakres będzie zrealizowany zgodnie z założeniami konstrukcyjno - architektonicznymi. Wszelkie opóźnienia w realizacji inwestycji mogą mieć wpływ na wyższe, nie w pełni zrekompensowane koszty projektów, a tym samym na obniżenie ich rentowności. W celu minimalizacji tego rodzaju ryzyka Emitent stara się zawierać umowy z firmami budowlanymi, które posiadają ugruntowaną pozycję na rynku.

## **6. Ryzyko cen produktów, materiałów i towarów**

Prowadzone przez Grupę Kapitałową Emitenta projekty na etapie budowy wymagają znaczących nakładów na materiały budowlane. Ze względu na rozłożone w czasie wydatki na prace budowlane istnieje ryzyko, że wykonawcy prac nie przeniosą całego lub części ryzyka zmian cen materiałów budowlanych na siebie, co naraża Emitenta na wzrost kosztów inwestycji, a tym samym obniżenia rentowności

poszczególnych projektów i całej działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową. Wzrost kosztów budowy może przyczynić się do konieczności wzrostu cen usług świadczonych przez Emitenta, a tym samym pogorszenia rentowności działania i w konsekwencji pogorszenie jego pozycji konkurencyjnej. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Emitent współpracuje z wiarygodnymi podmiotami o dużym potencjale finansowym i wykonawczym, którzy są w stanie zapewnić krótki czas realizacji budowy oraz przewidywalny poziom kosztów budowy w trakcie trwania inwestycji.

## **7. Ryzyko związane z celami strategicznymi**

Grupa Kapitałowa w swojej strategii rozwoju zakłada sprawną realizację procesów budowlanych oraz w ich następstwie także sprawną komercjalizację obiektów. Przyjęta strategia skupia się na segmentacji klientów i koncentracji na sektorze MSP oraz na odbiorcach indywidualnych. Te połączenie ma umożliwić uzyskanie w drodze sprzedaży wybranym inwestorom instytucjonalnym działającym na rynku nieruchomości odpowiednią stopę zwrotu a odbiorcom indywidualnym odpowiedni poziom satysfakcji i zadowolenia. Realizacja powyższej strategii rozwoju Emitenta uzależniona jest od szeregu czynników, na które nie ma on bezpośredniego wpływu, w związku z czym w sytuacji nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków otoczenia, mogą wystąpić istotne zagrożenia mogące przyczynić się do nieosiągnięcia części lub wszystkich założonych celów strategicznych. W związku z tym przychody i zyski osiągnięte w przyszłości przez Emitenta zależą od jego zdolności do skutecznej realizacji opracowanej długoterminowej strategii. W celu ograniczenia niniejszego ryzyka Zarząd na bieżąco monitoruje szereg kluczowych czynników mogących mieć potencjalnie niekorzystny wpływ na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej Emitenta opracowując scenariusze działań w przypadku ich wystąpienia.

## **8. Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi**

Realizacja projektów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej Emitenta w fazie budowy nowych obiektów jest narażona na ryzyko opóźnień wynikających

z nieprzewidywalności warunków atmosferycznych. Część lub całość zadań związanych z realizacją prac budowlanych musi zostać zrealizowana w sprzyjających warunkach pogodowych. Niesprzyjająca aura może doprowadzić do przekroczenia harmonogramów realizowanych projektów, a co za tym idzie do nieplanowanego wzrostu kosztów i obniżenia wyniku finansowego.

#### **9. Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji Emitenta**

Akcje Emitenta są notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect. Nie ma pewności, że instrumenty finansowe Emitenta będą przedmiotem aktywnego obrotu. Istnieje ryzyko, że obrót akcjami na rynku NewConnect będzie się charakteryzował małą płynnością. Tym samym mogą występować trudności w sprzedaży dużej ilości akcji w krótkim okresie, co może powodować dodatkowo znaczne obniżenie cen akcji będących przedmiotem obrotu, a nawet czasami brak możliwości sprzedaży akcji.

#### **10. Ryzyko związane z posiadaniem instrumentów finansowych**

Opis instrumentów finansowych oraz przyjęte przez Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym zostały szczegółowo opisane w notcie nr 25 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2016 r.

#### **11. Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu akcjami**

Zgodnie z §11 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta,
- jeśli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- jeśli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

§ 17c Regulaminu ASO stanowi, że jeśli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może:

- upomnieć Emitenta;
- nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Art. 78 ust. 2 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi stanowi, że w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu, na żądanie Komisji wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie Komisji, firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na żądanie Komisji firma inwestycyjna organizująca alternatywny system obrotu wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, albo powoduje naruszenie interesów inwestorów.

## 12. Ryzyko związane z wykluczeniem z obrotu na NewConnect

Zgodnie z § 12 Regulaminu NewConnect Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- jeśli Emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- w przypadkach określonych przepisami prawa,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania lub z powodu tego, że majątek Emitenta wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich akcji notowanych na NewConnect.

**13. Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych przez Komisję Nadzoru Finansowego za niewykonywanie lub nieprawidłowe wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa**

Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć kary administracyjne na Emitenta za niewykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa, a w szczególności obowiązków wynikających z Ustawy o ofercie publicznej, Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Wspomniane sankcje wynikają z art. 96 i 97 Ustawy o ofercie publicznej oraz z art. 169 – 176 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. W przypadku nałożenia takiej kary obrót instrumentami finansowymi Emitenta może stać się utrudniony bądź niemożliwy.

**XV. WYDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA ROZWÓJ ORAZ DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2016 ROKU.**

Jednostka dominująca 5th Avenue Holding S.A. w 2016 r. poza koordynowaniem prac grupy podejmowała starania ukierunkowane na pozyskanie nowych nieruchomości pod realizację przyszłych inwestycji.

Poniżej opisano działalność spółek grupy kapitałowej w 2016 roku:

- ✓ Spółka Broadway Investment Deweloper Sp. z o.o. Sp. K. w 2016 roku kontynuowała realizację projektu Manhattan Place na warszawskim Mokotowie. W IV kwartale 2016 roku rozpoczęto proces przenoszenia własności lokali.
- ✓ Spółka 1st Real Deal Sp. z o.o. kontynuowała działalność podstawową polegającą na świadczeniu usług doradztwa na rynku nieruchomości i zarządzaniu projektami inwestycyjnymi.
- ✓ W IV kwartale Spółka HIE Warszawa Mokotów Sp. z o.o. (poprzednio: Hudson Corporate Finance Sp. z o.o.) zakupiła nieruchomość gruntową na warszawskim Mokotowie.



- ✓ W IV kwartale 2015 roku spółka Madison Investments Sp. z o.o. zakupiła nieruchomość gruntową na warszawskim Mokotowie. Na wyżej wymienionym gruncie spółka planuje wybudować budynek o nazwie MIAMI PLACE. W 2016 roku trwały prace projektowe i przygotowawcze do rozpoczęcia budowy obiektu.

#### **XVI. WYDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM I MOGĄ ZNACZĄCO WPŁYNAĆ NA WYNIKI FINANSOWE W 2016 ROKU**

W roku 2017 nie miały miejsca wydarzenia, które mogłyby znacząco wpłynąć na wyniki finansowe z 2016 r.

#### **XVII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY KAPITAŁOWEJ 5TH AVENUE HOLDING S.A.**

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej skoncentrowana będzie na realizacji kolejnych projektów 5th Avenue Holding S.A. na warszawskim Mokotowie. Grupa podejmuje starania zmierzające do zakupu nieruchomości pod przyszłe inwestycje oraz uzyskiwaniu niezbędnych dokumentów.

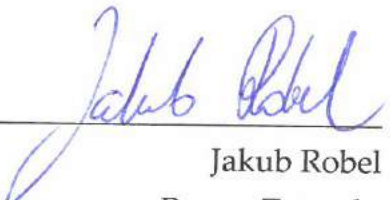
#### **XVIII. OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH W RAMACH GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA W DANYM ROKU OBROTOWYM**

W roku 2016 Emitent nie przeprowadzał inwestycji kapitałowych. W związku ze specyfiką działalności deweloperskiej, główne aktywa Grupy Kapitałowej stanowią zapasy. Najistotniejszą pozycją „zapasów” jest nieruchomość inwestycyjna zlokalizowana na terenie dzielnicy Mokotów w Warszawie.

**XIX. OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU  
PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM**

W Grupie Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A. w 2016 r. nie wystąpiły istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym.

Warszawa, 17 marca 2017 r.

  
\_\_\_\_\_  
Jakub Robel  
Prezes Zarządu

**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**  
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
**ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY**  
**31 GRUDNIA 2016**

**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**  
**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2016**

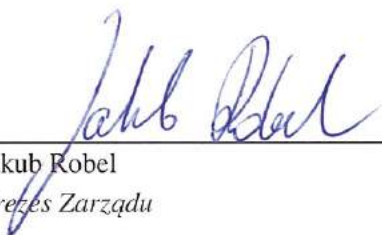
**SPIS TREŚCI**

1) OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	3
2) WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	4
3) SKONSOLIDOWANY BILANS	16
4) SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM	19
5) KAPITALE WŁASNYM	20
6) SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	21
7) DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	23

## **OŚWIADCZENIE ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

Zgodnie z wymogami art. 55 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 z późniejszymi zmianami) Zarząd 5th Avenue Holding S.A. przedstawia załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- 2) skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 95 367 754,03 złotych;
- 3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wykazujący zysk netto 30 072 657,01 złotych;
- 4) zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 01 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wykazujące zwiększenie skonsolidowanego kapitału własnego o kwotę 30 087 121,55 złotych;
- 5) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o sumę 17 081 473,67 złotych;
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

  
\_\_\_\_\_  
Jakub Robel  
*Prezes Zarządu*

  
\_\_\_\_\_  
Krzysztof Kóska  
*Osoba której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych*

Warszawa, 17 marca 2017

**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**  
**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą oraz Grupę Kapitałową**

**1.1 Nazwa jednostki dominującej**

5th Avenue Holding S.A.

**1.2 Siedziba jednostki dominującej**

ul. Wita Stwosza 48, 02-661 Warszawa

**1.3 Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym**

Siedziba sądu: Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Data: 23 listopada 2010 r.

Numer rejestru: KRS 0000370247

**1.4 Podstawowy przedmiot i czas działalności jednostki dominującej lub znaczącego inwestora**

Przedmiot działalności jednostki dominującej zgodnie z jej umową jest między innymi:

- Działalność holdingów finansowych

Jednostka dominująca została utworzona na czas nieokreślony.

**1.5 Jednostki, których dane wykazane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Szczegółowe informacje na temat jednostek, których dane wykazane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przedstawiono poniżej:

			Udział % w kapitale zakładowym na dzień 31.12.2016
Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	
<u>Jednostka dominująca</u>			
1. 5th Avenue Holding S.A.	Warszawa	działalność holdingów finansowych	100,0%

**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**  
**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział % w kapitale zakładowym na dzień 31.12.2016
<u>Jednostki zależne</u>				
1.	1st Real Deal Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100,0%
2.	Hudson Capital Sp. z o.o. (dawniej: Hudson Corporate Finance Sp. z o.o. SKA)**	Warszawa	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100,0%*
3.	HIE Warszawa Mokotów Sp. z o.o. (dawniej: Hudson Corporate Finance Sp. z o.o)	Warszawa	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100,0%
4.	Madison Investments Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	98,0%*
5.	New York Capital Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100,0%
6.	Broadway Investment Deweloper Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100,0%
7.	Wall Street Investment Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	99,0%*
8.	Broadway Investment Deweloper Sp. K.	Warszawa	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych	100,0%*
9.	New World Inwestment 2 Sp. z o.o. w likwidacji	Warszawa	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych	100,0%*

\* udział % w kapitale zakładowym obejmuje również udziały posiadane pośrednio

\*\* Po dniu bilansowym doszło do przekształcenia spółki w wyniku którego 5th Avenue Holding S.A. objął 100% udziałów w Hudson Capital Sp. z o.o.

**1. 6 Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Sprawozdania finansowe jednostek powiązanych będące przedmiotem konsolidacji obejmują okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016.

## **GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**

### **Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### **1. 7      *Założenie kontynuacji działalności***

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A. oraz sprawozdania finansowe stanowiące podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego żadnych okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez jednostki zależne z wyjątkiem NWI2 sp. z o.o. w likwidacji, która jest w likwidacji, jednakże jest to nieistotne z punktu grupy kapitałowej.

#### **2.        *Znaczące zasady rachunkowości***

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady rachunkowości:

##### **2. 1      *Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego***

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez jednostkę dominującą zasady rachunkowości dla grupy kapitałowej stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

##### **2. 2      *Przychody i koszty***

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Grupa Kapitałowa prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym oraz sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.



## **GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**

### **Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### *Przychody ze sprzedaży*

Za przychody i zyski Grupa kapitałowa uznaje uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w sposób inny, niż wniesienie wkładów przez udziałowców lub właścicieli. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy. Przychody ze sprzedaży usług o okresie realizacji krótszym niż 6 miesięcy rozpoznawane są w momencie zakończenia wykonania usługi.

Przez koszty i straty jednostka rozumie uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w sposób inny, niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki),
- wynik operacji finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka, i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

#### **2. 3     *Odsetki***

Przychody odsetkowe są ujmowane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej).

#### **2. 4     *Dywidendy***

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez odpowiedni organ spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

#### **2. 5     *Rachunek przepływów pieniężnych***

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**  
**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**2. 6 Wartości niematerialne i prawne**

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie i umarza metodą liniową przy zastosowaniu następujących stawek amortyzacji:

Koszty zakończonych prac rozwojowych	10 lat
Koncesje, patenty, licencje i znaki towarowe	5 lat
Wartość firmy	5 lat
Oprogramowanie	2 - 5 lat
Inne	5 lat

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

**2. 7 Środki trwałe**

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia przyjęcia do używania, w tym również: koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w następnym miesiącu po przyjęciu środka trwałego do używania.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Budynki	1,5-2,5 %
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4,5 %
Urządzenia techniczne i maszyny	20,0-30,0 %
Środki transportu	20,0 %

## **GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**

### **Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

#### **2. 8 Inwestycje**

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

##### **2. 8. 1 Inwestycje w nieruchomości**

Inwestycje w nieruchomości wyceniane są według ceny rynkowej, bądź inaczej określonej wartości godziwej.

Skutki przeszacowania inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych, powodujące wzrost/spadek ich wartości do poziomu cen rynkowych, bądź inaczej określonej wartości godziwej, ujmowane są odpowiednio jako pozostałe przychody/koszty operacyjne.

#### **2. 9 Trwała utrata wartości aktywów**

Na każdy dzień bilansowy ocenia się, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli takie dowody istnieją, ustala się szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje się odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat. W przypadku, gdy skutki uprzednio dokonanego przeszacowania aktywów ujęto jako kapitał z aktualizacji wyceny, to strata pomniejsza wysokość tego kapitału, a pozostała część straty jest odnoszona na rachunek zysków i strat.

#### **2. 10 Zapasy**

Zapasy wyceniane są według cen ich nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Produkty w toku produkcji - bezpośrednie koszty wytworzenia inwestycji deweloperskiej.

Zapasy ujmowane są w bilansie w wartości netto, tj. pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących. Odpisy aktualizujące ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych.

**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**  
**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**2. 11 *Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe***

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na moment ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

**2. 12 *Kapitał zakładowy***

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w Statucie Spółki jednostki dominującej i wpisanej w rejestrze sądowym. Różnice pomiędzy wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

**2. 13 *Rozliczenia międzyokresowe***

Grupa Kapitałowa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

**2. 14 *Rezerwy na zobowiązania***

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

*Gwarancje*

Rezerwy na gwarancje uznaje się, gdy produkt lub usługa zostanie sprzedana. Rezerwy tworzone są w oparciu o dane historyczne dotyczące poniesionych kosztów gwarancji.

## **GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**

### **Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### *Restrukturyzacja*

Rezerwy na zobowiązania spowodowane restrukturyzacją Grupy Kapitałowej tworzone są wówczas, gdy Spółka formalnie przyjęła szczegółowy plan restrukturyzacji i restrukturyzacja rozpoczęła się lub informacja o restrukturyzacji została publicznie podana do wiadomości, a plany restrukturyzacji pozwalają w sposób wiarygodny określić wartość tych przyszłych zobowiązań. Nie tworzy się rezerwy na przyszłe koszty operacyjne.

## **2. 15 Wartość firmy**

### **2. 15. 1 Wartość firmy jednostek podporządkowanych**

Wartość firmy stanowi nadwyżkę ceny nabycia nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki zależnej lub stowarzyszonej na dzień objęcia kontroli lub rozpoczęcia wywierania znaczącego wpływu.

### **2. 15. 2 Ujemna wartość firmy**

Ujemna wartość firmy stanowi nadwyżkę wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki zależnej lub stowarzyszonej nad ceną nabycia na dzień objęcia kontroli lub rozpoczęcia wywierania znaczącego wpływu.

Ujemna wartość firmy do wysokości nieprzekraczającej wartości godziwej nabytych aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, odpisuje się w skonsolidowany rachunek zysków i strat przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów. Nadwyżka ujemnej wartości firmy nad wartość godziwą aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na rynkach regulowanych, zaliczana jest do przychodów na dzień połączenia.

## **2. 16 Metoda konsolidacji**

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji w skonsolidowanym bilansie.

## **GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**

### **Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### **2. 17 Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

#### **2. 18 Różnice kursowe**

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych z wyjątkiem inwestycji długoterminowych oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Do wyceny pozycji bilansu, rachunku zysków i strat wyrażonych w walutach obcych, przyjęto następujące kursy (w zł):

	31.12.2016	31.12.2015
PLN / EUR	4,4240	4,2615

## **GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**

### **Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### **2. 19 Instrumenty finansowe**

##### **2. 19. 1 Klasyfikacja instrumentów finansowych**

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej nocie nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

##### Podział instrumentów finansowych

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

##### **2. 19. 2 Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych**

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji.

Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś zyski i straty z wyceny ujmowane są w rachunku zysków i strat. W przypadku oprocentowanych instrumentów dłużnych zaliczonych do tej kategorii część odsetkowa ustalona przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej jest odnoszona bezpośrednio do rachunku zysków i strat.

## **GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**

### **Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### **2. 19.3 Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu**

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

#### **2. 19.4 Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności**

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że Grupa Kapitałowa zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

#### **2. 19.5 Pożyczki udzielone i należności własne**

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi.

Pożyczki udzielone i należności własne, które Grupa Kapitałowa przeznacza do sprzedaży w krótkim terminie, zalicza się do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Grupę Kapitałową celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.



**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**  
**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Udzielone pożyczki i należności własne przeznaczone do sprzedaży w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

**2. 19. 6 Zobowiązania finansowe**

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym w szczególności instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do sprzedaży w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.

Jakub Robel  
*Prezes Zarządu*

Warszawa, 17 marca 2017



Krzysztof Kóska   
*Osoba której powierzono prowadzenie ksiąg  
rachunkowych*

**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**  
**Skonsolidowany bilans**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Aktywa trwałe</b>		39 610 624,30	12 119 581,01
<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	1		
Wartość firmy		0,00	454 304,19
Inne wartości niematerialne i prawne		1 191 119,94	1 531 187,25
		<u>1 191 119,94</u>	<u>1 985 491,44</u>
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	2		
Środki trwałe		56 203,33	148 170,97
urządzenia techniczne i maszyny		8 759,22	0,00
środki transportu		18 980,79	131 466,37
inne środki trwałe		28 463,32	16 704,60
		<u>56 203,33</u>	<u>148 170,97</u>
<b>Należności długoterminowe</b>			
Od pozostałych jednostek		0,00	68 038,50
		<u>0,00</u>	<u>68 038,50</u>
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	3		
Długoterminowe aktywa finansowe		37 770 355,05	9 652 480,10
w pozostałych jednostkach		37 770 355,05	9 652 480,10
- udziały lub akcje		1 087 500,00	1 087 500,00
- udzielone pożyczki		36 682 855,05	8 564 980,10
Inne inwestycje długoterminowe		592 945,98	0,00
		<u>38 363 301,03</u>	<u>9 652 480,10</u>
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14.3.	0,00	265 400,00
		<u>0,00</u>	<u>265 400,00</u>
<b>Aktywa obrotowe</b>		55 757 129,73	91 107 206,07
<b>Zapasy</b>			
Półprodukty i produkty w toku		24 160 092,89	65 228 174,24
Produkty gotowe		25 174 644,27	0,00
Zaliczki na dostawy		1 182 530,00	0,00
		<u>50 517 267,16</u>	<u>65 228 174,24</u>
<b>Należności krótkoterminowe</b>			
Należności od jednostek powiązanych		0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek		3 592 256,44	6 947 857,03
z tytułu dostaw i usług	4	693 164,05	190 882,11
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		2 691 475,84	4 152 634,25
inne		207 616,55	2 604 340,67
		<u>3 592 256,44</u>	<u>6 947 857,03</u>

Skonsolidowany bilans należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

*Jakub Pichl*  
*Koska*

**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**  
**Skonsolidowany bilans**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>			
Krótkoterminowe aktywa finansowe		1 647 606,13	18 929 479,80
w pozostałych jednostkach		0,00	200 400,00
- udzielone pożyczki		0,00	200 400,00
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		1 647 606,13	18 729 079,80
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		1 647 606,13	18 729 079,80
		<u>1 647 606,13</u>	<u>18 929 479,80</u>
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	5	0,00	1 695,00
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<u>95 367 754,03</u>	<u>103 226 787,08</u>

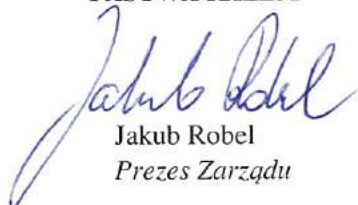
*Jakub Polak      Koska*


Skonsolidowany bilans należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.****Skonsolidowany bilans**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

<b>PASYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	6	1 906 000,00	1 906 000,00
Kapitał zapasowy		24 521 408,38	23 293 390,06
Kapitał mniejszości		0,00	0,00
(Strata)/Zysk z lat ubiegłych		(3 227 589,10)	543 010,59
Zysk/(Strata) netto		<u>30 072 657,01</u>	<u>(2 557 045,91)</u>
		<u>53 272 476,29</u>	<u>23 185 354,74</u>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>			
<b>Rezerwy na zobowiązania</b>			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14.3	<u>97 067,20</u>	<u>0,00</u>
		97 067,20	0,00
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	7	0,00	27 028 098,51
kredyty i pożyczki		0,00	2 377 119,26
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	24 650 979,25
		<u>0,00</u>	<u>27 028 098,51</u>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
inne		0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek		41 399 860,58	52 421 808,83
kredyty i pożyczki		0,00	9 767 000,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		8 650 000,00	0,00
z tytułu dostaw i usług		27 095 658,19	5 349 824,60
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		59 596,75	423 969,46
z tytułu wynagrodzeń		1 045,00	0,00
inne		5 593 560,64	36 881 014,77
		<u>41 399 860,58</u>	<u>52 421 808,83</u>
<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>			
Inne rozliczenia międzyokresowe	8	598 349,96	591 525,00
- długoterminowe		473 200,00	473 200,00
- krótkoterminowe		125 149,96	118 325,00
		<u>598 349,96</u>	<u>591 525,00</u>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<u>95 367 754,03</u>	<u>103 226 787,08</u>

  
**Jakub Robel**  
 Prezes Zarządu

  
**Krzysztof Kóska**  
 Osoba której powierzono prowadzenie ksiąg  
 rachunkowych

Warszawa, 17 marca 2017

consolidowany bilans należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**

**Skonsolidowany rachunek zysków i strat**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

	Nota	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>	<u>01.01.2015 - 31.12.2015</u>
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	9		
Przychody netto ze sprzedaży produktów		64 885 063,18	425 633,44
		<u>64 885 063,18</u>	<u>425 633,44</u>
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>			
Amortyzacja		(427 770,83)	(179 186,56)
Zużycie materiałów i energii		(447 112,56)	(139 836,29)
Usługi obce		(32 663 661,19)	(1 554 218,68)
Podatki i opłaty, w tym:		(18 779,10)	(30 573,58)
- <i>podatek akcyzowy</i>		0,00	0,00
Wynagrodzenia		(711 386,91)	(484 090,45)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		(79 139,34)	(76 413,12)
- <i>emerytalne</i>		(50 949,52)	(46 346,08)
Pozostałe koszty rodzajowe		(71 716,83)	(187 792,88)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	0,00
		<u>(34 419 566,76)</u>	<u>(2 652 111,56)</u>
<b>Zysk/(Strata) ze sprzedaży</b>		30 465 496,42	(2 226 478,12)
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>			
Dotacje		156 800,04	19 252,68
Inne przychody operacyjne	12	286 188,12	34 122,81
		<u>442 988,16</u>	<u>53 375,49</u>
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>			
Inne koszty operacyjne	13	(400 758,57)	(959 690,96)
		<u>(400 758,57)</u>	<u>(959 690,96)</u>
<b>Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej</b>		30 507 726,01	(3 132 793,59)
<b>Przychody finansowe</b>			
Odsetki	10	353 099,87	305 554,34
Aktualizacja wartości inwestycji		36 924,74	0,00
Inne		100,00	10 545,71
		<u>390 124,61</u>	<u>316 100,05</u>
<b>Koszty finansowe</b>			
Odsetki, w tym:	11	(4 442,62)	(2 615,37)
- <i>dla jednostek powiązanych</i>		0,00	0,00
Ujemne różnice kursowe		(3 962,72)	0,00
		<u>(8 405,34)</u>	<u>(2 615,37)</u>
<b>Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej</b>		30 889 445,28	(2 819 308,91)
<b>Odpis wartości firmy</b>			
Odpis wartości firmy - jednostki zależne		(454 300,00)	0,00
		<u>(454 300,00)</u>	<u>0,00</u>
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>		30 435 145,28	(2 819 308,91)
<b>Podatek dochodowy</b>	14	(362 488,27)	262 263,00
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<u>30 072 657,01</u>	<u>(2 557 045,91)</u>

  
Jakub Robel  
Prezes Zarządu

Warszawa, 17 marca 2017

Krzysztof Kóska



Osoba której powierzono prowadzenie ksiąg  
rachunkowych

**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**  
**Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015 - 31.12.2015</b>
<b>Kapitał własny na początek okresu</b>	23 185 354,74	25 742 894,38
<b>Kapitał własny na początek okresu po korektach</b>	23 185 354,74	25 742 894,38
<b>Kapitał zakładowy na początek okresu</b>	1 906 000,00	1 906 000,00
<b>Kapitał zakładowy na koniec okresu</b>	1 906 000,00	1 906 000,00
<b>Kapitał mniejszości na początek okresu</b>	0,00	13 393,00
Zmiany stanu kapitału mniejszości		
zwiększenia	0,00	0,00
zmniejszenia (nabycie udziałów mniejszościowych)	0,00	(13 393,00)
<b>Kapitał mniejszości na koniec okresu</b>	0,00	0,00
<b>Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	23 293 390,06	12 651 505,68
Zmiany kapitału zapasowego		
zwiększenia (z tytułu)	1 868 385,16	10 641 884,38
- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	10 641 884,38
- pozostałe	1 868 385,16	0,00
zmniejszenia (z tytułu)	(640 366,84)	0,00
- pokrycia straty	(640 366,84)	0,00
<b>Stan kapitału zapasowego na koniec okresu</b>	24 521 408,38	23 293 390,06
<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	543 010,59	10 552 527,85
<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	543 010,59	10 552 527,85
<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach</b>	543 010,59	10 552 527,85
Zmiany zysku/straty		
zwiększenia	0,00	13 393,00
- nabycie udziałów mniejszościowych	0,00	13 393,00
zmniejszenia	(3 770 599,69)	(10 022 910,26)
- z tytułu przeniesienia na kapitał zapasowy i podział wyniku	(1 916 679,07)	(10 022 910,26)
- pozostałe	(1 853 920,62)	0,00
<b>Zysk/strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	(3 227 589,10)	543 010,59
<b>zysk/strata z lat ubiegłych</b>	(3 227 589,10)	543 010,59
<b>Wynik netto</b>		
zysk netto	30 072 657,01	0,00
strata netto	0,00	(2 557 045,91)
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	53 272 476,29	23 185 354,74
<b>Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	53 272 476,29	23 185 354,74

  
 Jakub Robel  
 Prezes Zarządu

Krzysztof Kóska 

Osoba której powierzono prowadzenie  
 ksiąg rachunkowych

Warszawa, 17 marca 2017

**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**  
**Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>	<u>01.01.2015 - 31.12.2015</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zyski/(Straty) netto	30 072 657,01	(2 557 045,91)
Korekty razem:		
Amortyzacja	427 770,83	179 186,56
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(353 099,87)	(302 938,97)
Straty z działalności inwestycyjnej	500 656,51	-
Zmiana stanu zapasów*	16 560 234,18	(49 334 206,49)
Zmiana stanu należności	3 423 639,09	(1 618 258,10)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(9 904 948,25)	29 650 991,44
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	370 987,16	(26 960,60)
Inne korekty z działalności operacyjnej (aktualizacja wartości inwestycji)	(23 423,39)	-
	<u>11 001 816,26</u>	<u>(21 452 186,16)</u>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<u>41 074 473,27</u>	<u>(24 009 232,07)</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy	2 387 176,00	-
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
Z aktywów finansowych, w tym:	2 387 176,00	-
w pozostałych jednostkach	2 387 176,00	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	2 387 176,00	-
Wydatki	(30 549 664,71)	(9 908 081,00)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(42 092,39)	(1 289 905,00)
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
Na aktywa finansowe, w tym:	(30 507 572,32)	(8 418 176,00)
w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
w pozostałych jednostkach	(30 507 572,32)	(8 418 176,00)
- nabycie aktywów finansowych	(556 021,24)	-
- udzielone pożyczki	(29 951 551,08)	(8 418 176,00)
Inne wydatki inwestycyjne	-	(200 000,00)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<u>(28 162 488,71)</u>	<u>(9 908 081,00)</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy	11 901 825,18	27 028 098,51
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych Kredyty i pożyczki	-	24 650 979,25
Kredyty i pożyczki	11 901 825,18	2 377 119,26
Wydatki	(41 895 283,41)	(728 165,75)
Spłaty kredytów i pożyczek	(20 699 624,30)	(375 000,00)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(16 000 000,00)	-
Odsetki	(5 195 659,11)	(353 165,75)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<u>(29 993 458,23)</u>	<u>26 299 932,76</u>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<u>(17 081 473,67)</u>	<u>(7 617 380,31)</u>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	(17 081 473,67)	(7 617 380,31)

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

*Jakub Polak*  
*Koska*

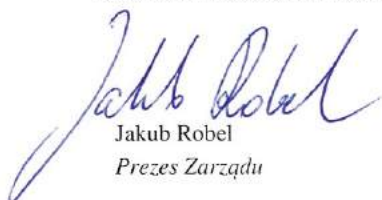
**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**

**Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>	<u>01.01.2015 - 31.12.2015</u>
Środki pieniężne na początek okresu	18 729 079,80	26 346 460,11
Środki pieniężne na koniec okresu	<u>1 647 606,13</u>	<u>18 729 079,80</u>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

\* zmiana stanu zapasów skorygowana o odsetki z tytułu otrzymanych pożyczek kapitalizowanych na wartości zapasów

  
Jakub Robel  
Prezes Zarządu

Warszawa, 17 marca 2017

  
Krzysztof Kóska  
Osoba której powierzono prowadzenie  
ksiąg rachunkowych



**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.****Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**1. Wartości niematerialne i prawne**

	<b>Koszty zakończonych prac rozwojowych</b>	<b>Wartość firmy</b>	<b>Inne wartości niematerialne i prawne</b>	<b>Zaliczki na wartości niematerialne i prawne</b>	<b>Razem</b>
<b>Wartość brutto</b>					
01.01.2016	-	454 304,19	2 174 253,82	-	2 628 558,01
Zwiększenia	-	-	-	-	-
31.12.2016	-	454 304,19	2 174 253,82	-	2 628 558,01
<b>Umorzenie</b>					
01.01.2016	-	-	(643 066,57)	-	(643 066,57)
Zwiększenia	-	-	(340 067,31)	-	(340 067,31)
31.12.2016	-	-	(983 133,88)	-	(983 133,88)
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>					
01.01.2016	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	(454 304,19)	-	-	(454 304,19)
31.12.2016	-	(454 304,19)	-	-	(454 304,19)
<b>Wartość netto</b>					
01.01.2016	-	454 304,19	1 531 187,25	-	1 985 491,44
31.12.2016	-	-	1 191 119,94	-	1 191 119,94

Wartość firmy w kwocie 454 304,19 PLN powstała w wyniku przejęcia udziałów w spółce NWI2 sp. z o.o. – ze względu na postawienie Spółki w stan likwidacji – Zarząd podjął decyzję o odpisaniu całej wartości firmy w wynik roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2016 roku.

**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.****Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**2. Rzeczowe aktywa trwałe**

	<b>Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)</b>	<b>Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej</b>	<b>Urządzenia techniczne i maszyny</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Inne środki trwałe</b>	<b>Razem</b>
<b>Wartość brutto</b>						
01.01.2016	-	-	44 988,34	226 604,18	41 635,94	313 228,46
Zwiększenia	-	-	18 235,01	-	23 857,38	42 092,39
Zmniejszenia				(46 356,51)		(46 356,51)
31.12.2016	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>63 223,35</u>	<u>180 247,67</u>	<u>65 493,32</u>	<u>308 964,34</u>
<b>Umorzenie</b>						
01.01.2016		-	(44 988,34)	(95 137,81)	(24 931,34)	(165 057,49)
Zwiększenia	-	-	(9 475,79)	(66 129,07)	(12 098,66)	(87 703,52)
31.12.2016	-	-	<u>(54 464,13)</u>	<u>(161 266,88)</u>	<u>(37 030,00)</u>	<u>(252 761,01)</u>
<b>Wartość netto</b>						
01.01.2016	-	-	-	131 466,37	16 704,60	148 170,97
31.12.2016	-	-	<u>8 759,22</u>	<u>18 980,79</u>	<u>28 463,32</u>	<u>56 203,33</u>

Grupa w bieżącym roku poniosła nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w kwocie 42.092,39 złotych na nabycie niefinansowych aktywów trwałych. W kolejnym roku Grupa planuje wydatki na niefinansowe aktywa trwałe wynoszące około 0,00 złotych.

Grupa w bieżącym roku nie poniosła i nie planuje ponieść żadnych nakładów na ochronę środowiska.

## GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### 3. Inwestycje długoterminowe

##### *Zmiana stanu inwestycji długoterminowych*

	Inwestycje długoterminowe	Razem
<b>Wartość brutto</b>		
01.01.2016	9 652 480,10	9 652 480,10
Zmiany	28 710 820,93	28 710 820,93
31.12.2016	38 363 301,03	38 363 301,03
<b>Wartość netto</b>		
01.01.2016	9 652 480,10	9 652 480,10
31.12.2016	38 363 301,03	38 363 301,03

Kwota inwestycji długoterminowych dotyczy:

##### 1. Pożyczki:

- Areal Inwestycje Sp. z o.o. z saldem na dzień 31.12.2016 r. 27.287.618,06 zł; termin spłaty upływa w dniu 28.11.2018 r.
- Real Corp Sp. z o.o. z saldem na dzień 31.12.2016 r. 7.122.735,47 zł; termin spłaty upływa w dniu 22.01.2020 r.
- W pozostałych jednostkach z saldem na dzień 31.12.2016 r. 2.272.501,52 zł; termin spłaty upływa w dniu 19.08.2020 r.

##### 2. Udziały lub akcje

- Udziały w Podkarpackim Banku Spółdzielczym w wartości 1.087.500,00 zł

##### 3. Inne inwestycje długoterminowe:

- Certyfikaty inwestycyjne w Funduszu Inwestycyjnym Zamkniętym z siedziba w Polsce na kwotę 592.945,98 zł

## GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### 4. Należności krótkoterminowe

##### 4.1 Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek (według daty płatności)

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	693 164,05	190 882,11
Powyżej 12 miesięcy	-	-
	<u>693 164,05</u>	<u>190 882,11</u>
Stan należności brutto	693 164,05	190 882,11
Odpis aktualizujący wartość należności	-	-
Stan należności netto	<u>693 164,05</u>	<u>190 882,11</u>

**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.****Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
pozostałe	-	1 695,00
	<u>-</u>	<u>1 695,00</u>

**6. Struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej**

<u>Akcjonariusz</u>	<u>Ilość akcji</u>	<u>Wartość nominalna akcji</u>	<u>Udział %</u>
Sth Avenue Investment Corporation Ltd.	10 500 000	1 050 000,00	55,09%
Real Corp Sp. z o.o.	6 420 074	642 007,40	33,68%
Pozostali	2 139 926	213 992,60	11,23%
	<u>19 060 000</u>	<u>1 906 000</u>	<u>100,00%</u>

**7. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek**

na dzień: 31.12.2016

	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązani a finansowe	Inne	Razem
<i>Przypadające do spłaty:</i>					
powyżej 1 roku do	-	-	-	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

na dzień bilansowy brak zobowiązań długoterminowych

na dzień: 31.12.2015

	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązani a finansowe	Inne	Razem
<i>Przypadające do spłaty:</i>					
powyżej 1 roku do	-	-	-	-	-
powyżej 3 do 5 lat	2 377 119,26	24 650 979,25	-	-	27 028 098,51
powyżej 5 lat	-	-	-	-	-
	<u>2 377 119,26</u>	<u>24 650 979,25</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27 028 098,51</u>

## GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### 8. Inne rozliczenia międzyokresowe

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Dotacja na stworzenie portalu www - część długoterminowa	473 200,00	473 200,00
Dotacja na stworzenie portalu www - część krótkoterminowa	125 149,96	118 325,00
	<u>598 349,96</u>	<u>591 525,00</u>

#### 9. Struktura przychodów ze sprzedaży

	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>	<u>01.01.2015 - 31.12.2015</u>
<i>Struktura terytorialna</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>		
Kraj	64 885 063,18	425 633,44
Eksport	-	-
	<u>64 885 063,18</u>	<u>425 633,44</u>
<i>Struktura rzeczowa</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>		
Sprzedaż usług	64 885 063,18	425 633,44
pozostałe	-	-
	<u>64 885 063,18</u>	<u>425 633,44</u>

#### 10. Przychody odsetkowe

(w tym wynikające z dłużnych instrumentów finansowych oraz pożyczek udzielonych i należności własnych)

w okresie od 01 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności				Razem
	Odsetki zrealizowane	do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Pozostałe aktywa	-	-	-	353 099,87	353 099,87
<b>Razem</b>	-	-	-	353 099,87	353 099,87

dane porównywalne

w okresie od 01 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności				Razem
	Odsetki zrealizowane	do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Pozostałe aktywa	158 450,23	400,00	-	146 704,11	305 554,34
<b>Razem</b>	158 450,23	400,00	-	146 704,11	305 554,34

## GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### 11. Koszty odsetkowe

(w tym wynikające z zaciągniętych zobowiązań finansowych)

w okresie od 01 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności				Razem
	Odsetki zrealizowane	do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Pozostałe pasywa	(4 442,62)	-	-	-	(4 442,62)
<b>Razem</b>	<b>(4 442,62)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4 442,62)</b>

dane porównywalne

w okresie od 01 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności				Razem
	Odsetki zrealizowane	do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Pozostałe pasywa	(2 615,37)	-	-	-	(2 615,37)
<b>Razem</b>	<b>(2 615,37)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 615,37)</b>

#### 12. Inne przychody operacyjne

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Kary umowne	122 494,10	-
Niewykorzystana część dotacji	28 875,00	-
Spisanie przedawnionych rozrachunków	1 185,24	-
Pozostałe	133 633,78	34 122,81
	<u>286 188,12</u>	<u>34 122,81</u>

#### 13. Inne koszty operacyjne

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Darowizna	(300 000,00)	(575 000,00)
Pozostałe	(100 758,57)	(384 690,96)
	<u>(400 758,57)</u>	<u>(959 690,96)</u>

**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.****Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**14. Podatek dochodowy od osób prawnych****14. 1 Struktura podatku dochodowego od osób prawnych**

	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>	<u>01.01.2015 - 31.12.2015</u>
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Dodatkowe zobowiązania podatkowe za lata poprzednie	21,07	3 137,00
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	<u>362 467,20</u>	<u>(265 400,00)</u>
	<u>362 488,27</u>	<u>(262 263,00)</u>

**14. 2 Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych**

	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>	<u>01.01.2015 - 31.12.2015</u>
Wynik Brutto	30 435 145,28	(2 819 308,91)
I. Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania		
Inne NKUP	7 490,89	201 530,22
Dokonanie odpisu wartości firmy	454 304,19	-
Odsetki NKUP	110,60	547,69
niewypłacone wynagrodzenia	1 325,44	-
Koszty reprezentacji/darowizny	300 000,00	575 000,00
Koszty dotacji	<u>156 800,04</u>	<u>19 252,68</u>
Razem	920 031,16	796 330,59
II. Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania		
Przychody z tytułu dotacji	156 800,04	19 252,68
Odsetki naliczone	353 099,87	147 104,10
Wycena Certyfikatów	36 924,74	-
Pozostałe	33,37	-
Odsetki 2014 zapłacone 2015	-	47 500,01
Dochód spółek zależnych zwolnionych z opodatkowania	31 906 938,90	-
Razem	<u>32 453 796,92</u>	<u>213 856,79</u>
Podstawa opodatkowania	(1 098 620,48)	(2 236 835,11)
Strata z lat ubiegłych	-	-
Dochód do opodatkowania	(1 098 620,48)	(2 236 835,11)
Podatek dochodowy	<u>-</u>	<u>-</u>



**GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.****Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**14. 3 Odroczone podatek dochodowy**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Ujemne różnice przejściowe:		
Naliczone a nie zapłacone odsetki od pożyczek	-	1 396 842,00
	-	1 396 842,00
Wartość brutto aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	265 400,00
<b>Wartość netto aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego</b>	-	265 400,00
<p>* Grupa nie tworzy aktywa z tyt. podatku odroczonego od poniesionych strat podatkowych ze względu na fakt, że straty poniesione są przez spółki w likwidacji, bądź przez holding finansowy, stąd istnieje ryzyko odzyskiwalności tych strat w przyszłości.</p>		
Dodatnie różnice przejściowe:		
Rezerwa z tytułu naliczonych odsetek od udzielonych pożyczek	473 955,41	-
Wycena certyfikatów	36 924,74	-
	510 880,15	-
Wartość rezerwy na odroczonego podatek dochodowy	97 067,20	-
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku	-	265 400,00
Wykazana w bilansie rezerwa na odroczonego podatek dochodowy	97 067,20	-
Zmiana bilansowa netto aktywa/rezerwy z tytułu podatku	(362 467,20)	265 400,00
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	(362 467,20)	265 400,00

**15. Nakłady na niefinansowe aktywa trwale**

	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>	<u>01.01.2015 - 31.12.2015</u>
Nakłady na niefinansowe aktywa trwale:		
- poniesione w roku	42 092,39	1 451 183,12

**16. Informacja o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę dominującą lub pozostałe jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi**

Wszystkie istotne transakcje zawarte przez jednostkę dominującą oraz pozostałe jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym są oparte na cenach rynkowych.

**17. Zatrudnienie**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym	11,0	9,0
	11,0	9,0

## **GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**

### **Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### **18. Wynagrodzenia oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących spółek handlowych**

W bieżącym okresie nie udzielono pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających.

Wynagrodzenia członków Zarządu, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wyniosły w roku obrotowym 86.538,00 zł (2015 - 86.538,00 zł)

Grupa Kapitałowa nie udzielała pożyczek i innych świadczeń członkom Zarządu.

#### **19. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy.

#### **20. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Po dniu bilansowym do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia wpływające na sytuację majątkową i finansową Grupy.

#### **21. Zobowiązania warunkowe**

Jednostka dominująca udzieliła gwarancji wraz z spółką New York Capital Sp. z o.o. na rzecz Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Polsce. Gwarantci zobowiązują się do zapewnienia osiągnięcia rentowości funduszu polegającej na uzyskaniu przez fundusz dochodów pozwalających na wykupienie przez Fundusz wszystkich certyfikatów do dnia wykupu przypadającego na ostatni dzień roboczy 4 kwartału 2017.

Płatność obligacji zabezpieczona jest w formie oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Madison Investments Sp. z o.o. w formie aktu notarialnego na rzecz Obligatoriusza w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego (tj. Dz. U. 2014, poz. 101 ze zm.), do kwoty stanowiącej równowartość 115% (sto piętnaście procent) łącznej wartości nominalnej obligacji.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

## **GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**

### **Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### **22. Ustanowione na Grupie Kapitałowej zabezpieczenia majątkowe**

	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>	<u>01.01.2015 - 31.12.2015</u>
hipoteka kaucyjna na działkach numer 15/2,15/4 /Wita Stwosza,	-	9 625 000,00
	<u>-</u>	<u>9 625 000,00</u>

#### **23. Działalność zaniechana**

W 2016 r. Grupa Kapitałowa nie zaniechała żadnego rodzaju działalności oraz nie przewiduje zaniechania żadnej działalności w roku kolejnym.

#### **24. Wynagrodzenie Biegłego Rewidenta prowadzącego badanie sprawozdania finansowego za 2016 wynosi 12 tys. zł**

## **GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.**

### **Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### **25. Informacje o instrumentach finansowych**

##### **25. 1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

Działalność Grupy Kapitałowej narażona jest na następujące rodzaje ryzyka wynikające z posiadania instrumentów finansowych:

- Ryzyko kredytowe
- Ryzyko płynności
- Ryzyko rynkowe

##### **25. 2. Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem**

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez Grupę Kapitałową, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które Grupa Kapitałowa jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do limitów. Zasady i procedury zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Grupy Kapitałowej.

##### **25. 3. Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę Kapitałową w sytuacji, kiedy strona instrumentu finansowego nie spełnia obowiązków wynikających z umowy. Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z dłużnymi instrumentami finansowymi. Celem zarządzania ryzykiem jest utrzymywanie stabilnego i zrównoważonego pod względem jakości i wartości portfela wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek oraz innych inwestycji w dłużne instrumenty finansowe, dzięki polityce ustalania limitów kredytowych dla stron umowy.

Dalsze informacje na temat ryzyka kredytowego zostały przedstawione w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach w notcie 25.9.

##### **25. 4. Ryzyko płynności**

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Grupę Kapitałową obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Grupę Kapitałową polega na zapewnianiu, aby w możliwie najwyższym stopniu, Grupa Kapitałowa posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagalnych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Grupy Kapitałowej.

##### **25. 5. Ryzyko rynkowe**

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny instrumentów kapitałowych będą wpływać na wyniki Grupy Kapitałowej lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia Grupy Kapitałowej na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji.

## GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### a) Ryzyko walutowe

Grupa Kapitałowa nie posiada zobowiązań walutowych.

- odpowiednie ukształtowanie struktury aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych,

#### b) Ryzyko stopy procentowej

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania finansowe z ustaloną stałą stopą procentową.

### 25. 6. Charakterystyka instrumentów finansowych

<u>Portfel</u>	<u>Charakterystyka (ilość)</u>	<u>Wartość bilansowa</u>	<u>Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne</u>
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży			
	certyfikaty inwestycyjne	592 945,98	n/d
Pożyczki udzielone i należności własne o stałej stopie procentowej	* szczegóły w nocie nr 3	36 682 855,05	* szczegóły w nocie nr 3
Środki pieniężne	środki pieniężne w banku	1 647 606,13	n/d
Pozostałe zobowiązania finansowe	Obligacje korporacyjne	8 650 000,00	wymagalne do dnia 30.11.2017 z możliwością wcześniejszej spłaty, oprocentowanie stałe 7%

Płatność obligacji zabezpieczona jest w formie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego na rzecz Obligatoriusza w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego (tj. Dz. U. 2014, poz. 101 ze zm.), do kwoty stanowiącej równowartość 115% (sto piętnaście procent) łącznej wartości nominalnej obligacji.

### 25. 7. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej wynosi 592 945,98 zł. Skutki przeszacowania wartości godziwej zostały odniesione do przychodów finansowych okresu sprawozdawczego w kwocie 36 924,74 zł.

## GRUPA KAPITAŁOWA 5TH AVENUE HOLDING S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

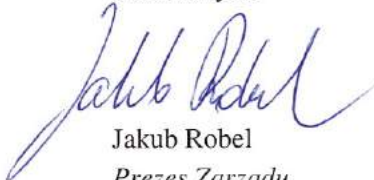
#### 25. 8. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Spółka nie posiada zobowiązań z zmienną stopą procentową

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>wartość</b>	<b>wartość</b>
<b>Instrumenty finansowe:</b>	<b>bilansowa</b>	<b>bilansowa</b>
- o stałej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	36 682 855,05	8 765 380,10
Zobowiązania finansowe	8 650 000,00	36 795 098,51

#### 25. 9. Informacje na temat ryzyka kredytowego

Maksymalne narażenie Spółki na ryzyko kredytowe odpowiada wartości bilansowej aktywów finansowych.



Jakub Robel  
Prezes Zarządu

Warszawa, 17 marca 2017



Krzysztof Kóska  
Osoba której powierzono prowadzenie  
ksiąg rachunkowych

## 6. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O WYBORZE BIEGŁEGO REWIDENTA

Zarząd Spółki 5th Avenue Holding Spółka Akcyjna oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz, że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

PREZES ZARZĄDU  
  
Jakub Robert

**Grupa Kapitałowa  
5th Avenue Holding S.A.**

**Opinia i Raport  
Niezależnego Biegłego  
Rewidenta  
Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2016 r.**

Opinia zawiera 3 strony  
Raport zawiera 12 stron  
Opinia niezależnego biegłego rewidenta  
oraz raport z badania  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2016 r.





Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

*Dla Walnego Zgromadzenia 5th Avenue Holding S.A.*

### **Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

#### *Przedmiot badania*

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, której jednostką dominującą jest 5th Avenue Holding S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wita Stwosza 48 („Grupa Kapitałowa”), na które składają się: wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

#### *Odpowiedzialność kierownika jednostki dominującej i rady nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe*

Kierownik jednostki dominującej („Zarząd jednostki dominującej”) jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2016 r. poz. 1047, z późn. zm.), zwaną dalej „ustawą o rachunkowości”, wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Kierownik jednostki dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości kierownik jednostki dominującej oraz członkowie rady nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm. Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki



Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- Przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2016 r., oraz jej wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości jednostki dominującej,
- Jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa, i postanowieniami statutu jednostki dominującej.

### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

#### *Opinia na temat sprawozdania z działalności grupy kapitałowej*

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności grupy kapitałowej.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności grupy kapitałowej zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny kierownik jednostki dominującej. Ponadto kierownik jednostki dominującej oraz członkowie rady nadzorczej (lub innego organu nadzorującego) jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności grupy



Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

kapitałowej i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o grupie kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej.

W imieniu Polskiej Grupy Audytorskiej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Nr ewidencyjny 3887

Ul. Jana III Sobieskiego 104, lok. 49,

00-764 Warszawa

.....

Maciej Kozysa

Kluczowy biegły rewident

Nr ewidencyjny 12005

Członek Zarządu Komplementariusza

.....

Kamil Walczuk

Członek Zarządu Komplementariusza

17 marca 2017 r.

**Grupa Kapitałowa  
5th Avenue Holding S.A.**

**Raport z badania  
rocznego skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego  
Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2016 r.**

Raport zawiera 12 stron  
Raport z badania rocznego  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2016 r.

## Spis treści

<b>1.</b>	<b>Część ogólna raportu</b>	<b>3</b>
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	3
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	3
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	3
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Kierownik jednostki dominującej	3
1.2.	Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	3
1.2.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	3
1.3.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.3.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta	4
1.3.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony	4
1.4.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	4
1.5.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
1.6.	Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	6
1.6.1.	Jednostka dominująca	6
1.6.2.	Pozostałe jednostki objęte konsolidacją	6
<b>2.</b>	<b>Analiza finansowa Grupy Kapitałowej</b>	<b>7</b>
2.1.	Ogólna analiza skonsolidowanego sprawozdania finansowego	7
2.1.1.	Bilans	7
2.1.2.	Rachunek zysków i strat	8
2.1.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	9
<b>3.</b>	<b>Część szczegółowa raportu</b>	<b>10</b>
3.1.	Zasady rachunkowości	10
3.2.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
3.3.	Metoda konsolidacji	10
3.4.	Wartość firmy z konsolidacji	10
3.5.	Konsolidacja kapitałów i ustalenie kapitałów mniejszości	11
3.6.	Wyłączenia konsolidacyjne	11
3.9.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	12

## **1. Część ogólna raportu**

### **1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową**

#### **1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej**

Grupa Kapitałowa 5th Avenue Holding S.A.

#### **1.1.2. Siedziba jednostki dominującej**

Ul. Wita Stwosza 48  
02-661 Warszawa

#### **1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym**

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy Dla M. St. Warszawy W Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	23 listopada 2010 r.
Numer rejestru:	KRS 0000370247
Kapitał zakładowy na koniec okresu sprawozdawczego:	1 906 000,00 zł

#### **1.1.4. Kierownik jednostki dominującej**

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień wydania niniejszej opinii wchodził:

- Jakub Robel – Prezes Zarządu.

## **1.2. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej**

### **1.2.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- 5th Avenue Holding S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- 1st Real Deal sp. z o.o.
- Hudson Capital sp. z o.o. (dawniej Hudson Corporate Finance sp. z o.o. SKA)
- HIE Warszawa Mokotów sp. z o.o. (dawniej Hudson Corporate Finance sp. z o.o.)

- Madison Investments sp. z o.o.
- New York Capital sp. z o.o.
- Broadway Investment Deweloper sp. z o.o.
- Wall Street Investment sp. z o.o.
- New World Investment 2 Sp. z o.o. w likwidacji
- Broadway Investment Deweloper sp. z o.o. sp.k.

### **1.3. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**

#### **1.3.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta**

Imię i nazwisko: Maciej Kozysa  
Numer w rejestrze: 12005

#### **1.3.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony**

Firma: Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Adres siedziby: Ul. Jana III Sobieskiego 104, lok.49, 00-764 Warszawa  
Numer rejestru: KRS 0000484251  
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer NIP: 9512373424

Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, pod numerem 3887.

### **1.4. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r. zostało zbadane przez Polską Grupę Audytorską spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych numer 3887 i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 6 kwietnia 2016 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie jednostki dominującej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 30 czerwca 2016 r.

## 1.5. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia 5th Avenue Holding S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wita Stwosza 48 i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowanych rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 25 października 2016 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej z dnia 12 października 2016 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016, poz. 1047) („ustawa o rachunkowości”) oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w okresie od 23 stycznia do 3 lutego 2017 r. oraz wybranych dniach lutego i marca 2017 r. w siedzibie PGA.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej, a także za prawidłowość ksiąg rachunkowych oraz kontrolę wewnętrzną, którą kierownictwo uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, odpowiedzialny jest kierownik jednostki (Zarząd jednostki dominującej).

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz niezajstnieniu zdarzeń nieujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, wpływających w sposób znaczący na dane wykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.



Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie podmiotu uprawnionego.

Kluczowy biegły rewident oraz podmiot uprawniony spełniają wymóg niezależności od jednostek wchodzących w skład badanej Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 r. Nr 77, poz. 649 z późniejszymi zmianami).

## 1.6. Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

### 1.6.1. Jednostka dominująca

Jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r. zostało zbadane przez Polską Grupę Audytorską Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3887, i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

### 1.6.2. Pozostałe jednostki objęte konsolidacją

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Dzień bilansowy	Rodzaj opinii biegłego rewidenta
1st Real Deal Sp. z o.o.	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.	Sprawozdanie nie podlegało <u>obowiązkowi badania</u>
Hudson Capital sp. z o.o. (dawniej: Hudson Corporate Finance sp. z o.o. SKA)	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.	Sprawozdanie nie podlegało <u>obowiązkowi badania</u>
HIE Warszawa Mokotów sp. z o.o. (dawniej Hudson Corporate Finance sp. z o.o.)	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.	Sprawozdanie nie podlegało <u>obowiązkowi badania</u>
Madison Investment Sp. z o.o.	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.	Sprawozdanie nie podlegało <u>obowiązkowi badania</u>
New York Capital Sp. z o.o.	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.	Sprawozdanie nie podlegało <u>obowiązkowi badania</u>
Broadway Investment Deweloper sp. z o.o.	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.	Sprawozdanie nie podlegało <u>obowiązkowi badania</u>
Wall Street Investment sp. z o.o.	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.	Sprawozdanie nie podlegało <u>obowiązkowi badania</u>
Broadway Investment Deweloper sp. z o.o. sp.k.	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.	Sprawozdanie nie podlegało <u>obowiązkowi badania</u>
New World Investment 2 sp. z o.o. w likwidacji	Nie dotyczy	31 grudnia 2016 r.	Sprawozdanie nie podlegało <u>obowiązkowi badania</u>

Procedury badania powyższych danych finansowych jednostek zależnych dla celów badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej zostały zakończone.

## 2. Analiza finansowa Grupy Kapitałowej

### 2.1. Ogólna analiza skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 2.1.1. Bilans

AKTYWA	31.12.2016 zł '000	% sumy bilansowej	31.12.2015 zł '000	% sumy bilansowej
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartości niematerialne i prawne	1 191,1	1,2	1 985,5	1,9
Rzeczowe aktywa trwałe	56,2	0,1	148,2	0,1
Należności długoterminowe	-	-	68,0	0,1
Inwestycje długoterminowe	38 363,3	40,2	9 652,5	9,3
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	265,4	0,3
	<u>39 610,6</u>	<u>41,5</u>	<u>12 119,6</u>	<u>11,7</u>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	50 517,3	53,0	65 228,2	63,2
Należności krótkoterminowe	3 592,3	3,8	6 947,9	6,7
Inwestycje krótkoterminowe	1 647,6	1,7	18 929,5	18,4
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	1,6	-
	<u>55 757,2</u>	<u>58,5</u>	<u>91 107,2</u>	<u>88,3</u>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<u>95 367,8</u>	<u>100,0</u>	<u>103 226,8</u>	<u>100,0</u>
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	1 906,0	2,0	1 906,0	1,9
Kapitał zapasowy	24 521,4	25,7	23 293,4	22,6
Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	(3 227,6)	3,4	543,0	0,5
Zysk/ (strata) netto	30 072,7	31,6	(2 557,0)	2,5
	<u>53 272,5</u>	<u>55,9</u>	<u>23 185,4</u>	<u>22,5</u>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>				
Rezerwy na zobowiązania	97,0	0,1	-	-
Zobowiązania długoterminowe	-	-	27 028,1	26,2
Zobowiązania krótkoterminowe	41 399,9	43,4	52 421,8	50,8
Rozliczenia międzyokresowe	598,4	0,6	591,5	0,5
	<u>42 095,3</u>	<u>44,1</u>	<u>80 041,4</u>	<u>77,5</u>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<u>95 367,8</u>	<u>100,0</u>	<u>103 226,8</u>	<u>100,0</u>

## 2.1.2. Rachunek zysków i strat

	1.01.2016 - przychodów 31.12.2016 zł '000		1.01.2015 - przychodów 31.12.2015 zł '000	
	%		%	
	sprzedaży		sprzedaży	
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>				
Przychody netto ze sprzedaży produktów	64 885,1	100,0	425,6	100,0
	64 885,1	100,0	425,6	100,0
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>				
Amortyzacja	(427,8)	0,7	(205,1)	48,2
Zużycie materiałów i energii	(447,1)	0,7	(113,9)	26,8
Usługi obce	(32 663,7)	50,3	(1 554,2)	365,2
Podatki i opłaty	(18,8)	-	(30,6)	7,2
Wynagrodzenia	(711,4)	1,1	(484,1)	113,7
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(79,1)	0,1	(76,4)	17,9
Pozostałe koszty rodzajowe	(71,7)	0,1	(187,8)	44,1
	(34 419,6)	53,0	(2 652,1)	623,1
<b>Strata ze sprzedaży</b>	<b>30 465,5</b>	<b>47,0</b>	<b>(2 226,5)</b>	<b>523,1</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>				
Dotacje	156,8	0,3	19,3	4,5
Inne przychody operacyjne	286,2	0,4	34,1	8,0
	443,0	0,7	53,4	12,5
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>				
Inne koszty operacyjne	(400,8)	0,7	(959,7)	225,5
	(400,8)	0,7	(959,7)	225,5
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>30 507,7</b>	<b>47,0</b>	<b>(3 132,8)</b>	<b>736,1</b>
<b>Przychody finansowe</b>				
Odsetki	353,1	0,5	305,6	71,8
Aktualizacja wartości inwestycji	36,9	0,1	-	-
Inne	0,1	-	10,5	2,5
	390,1	0,6	316,1	74,3
<b>Koszty finansowe</b>				
Odsetki	(4,4)	-	(2,6)	0,6
Ujemne różnice kursowe	(4,0)	-	-	-
	(8,4)	-	(2,6)	0,6
<b>Zysk z działalności gospodarczej</b>	<b>30 889,4</b>	<b>47,6</b>	<b>(2 819,3)</b>	<b>662,4</b>
<b>Odpis wartości firmy</b>				
Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	(454,3)	0,7	-	-
<b>Zysk brutto</b>	<b>30 435,1</b>	<b>46,9</b>	<b>(2 819,3)</b>	<b>662,4</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(362,4)</b>	<b>0,6</b>	<b>262,3</b>	<b>61,6</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>30 072,7</b>	<b>46,3</b>	<b>(2 557,0)</b>	<b>600,8</b>

### 2.1.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	2016	2015	2014
<b>1. Rentowność sprzedaży netto</b>			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$	46,3%	wartość ujemna	17,2%
<b>2. Rentowność kapitału własnego</b>			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	129,6%	wartość ujemna	2,5%
<b>3. Szybkość obrotu należności</b>			
$\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług brutto} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$	2 dni	1650 dni	228 dni
<b>4. Stopa zadłużenia</b>			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	44,1%	77,5%	45,6%
<b>5. Wskaźnik płynności</b>			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,4	1,7	3,3

- Aktywa obrotowe nie zawierają należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy.
- Zobowiązania krótkoterminowe obejmują krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania, zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy) oraz inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.
- Przychody netto obejmują przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.
- Średni stan należności z tytułu dostaw i usług brutto stanowi średnią arytmetyczną należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych oraz pozostałych jednostek z bilansu otwarcia oraz bilansu zamknięcia, bez uwzględnienia odpisów aktualizujących ich wartość.

### **3. Część szczegółowa raportu**

#### **3.1. Zasady rachunkowości**

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą stosowane w Grupie Kapitałowej zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przepisami ustawy o rachunkowości oraz wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą.

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały sporządzone na koniec tego samego okresu sprawozdawczego, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

#### **3.2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej 5th Avenue Holding S.A. zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi i innymi obowiązującymi przepisami.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła kompletna dokumentacja konsolidacyjna sporządzona na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r., nr 169, poz. 1327 z późniejszymi zmianami).

#### **3.3. Metoda konsolidacji**

Przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego konsolidacja jednostek zależnych została dokonana metodą pełną.

Nie stwierdzono odstępstw od zasad konsolidacji określonych w ustawie o rachunkowości i przepisanych wydanych na jej podstawie.

#### **3.4. Wartość firmy z konsolidacji**

Sposób ustalenia i rozliczenia wartości firmy z konsolidacji i/lub ujemnej wartości firmy z konsolidacji został przedstawiony w nocie 1 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **3.5. Konsolidacja kapitałów i ustalenie kapitałów mniejszości**

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na dzień bilansowy.

Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

### **3.6. Wyłączenia konsolidacyjne**

Dokonano wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków.

Podczas konsolidacji dokonano wyłączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych.

Dane, stanowiące podstawę do wyłączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych 5th Avenue Holding S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych.

### **3.7. Informacje dodatkowe oraz wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Dane zawarte we wprowadzeniu oraz informacjach dodatkowych i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **3.8. Informacje o wyniku zbadania kompletności danych zawartych w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawieniu zmian w kapitale własnym**

Dane zawarte w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawieniu zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dane te stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### 3.9. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zarząd sporządził i załączył do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2016. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości. Dokonałiśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

W imieniu Polskiej Grupy Audytorskiej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Nr ewidencyjny 3887  
Ul. Jana III Sobieskiego 104, lok.49  
00-764 Warszawa



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



.....  
Kamil Walczuk  
Członek Zarządu Komplementariusza

17 marca 2017 r.

## 8. INFORMACJA NA TEMAT STOSOWANIA PRZEZ EMITENTA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Zarząd Spółki 5th Avenue Holding S.A. dnia 08.05.2012 r. raportem bieżącym EBI nr 10/2012 przekazał do publicznej wiadomości oświadczenie w przedmiocie postrzegania przez Spółkę zasad zawartych w Załączniku nr 1 do Uchwały Nr 795/2008 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31.10.2008 r. „Dobre Praktyki Spółek notowanych na NewConnect”, zmienionych Uchwałą Nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31.03.2010 r. w sprawie zmian dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect”.

Spółka 5th Avenue Holding S.A. dokłada wszelkich starań, aby prowadzona przez nią polityka informacyjna była przejrzysta, efektywna oraz zgodna z zapisami „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na NewConnect”.

PREZES ZARZĄDU



Jakub Robel