

TAX

AUDYT Sp. z o.o.

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

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych poz. 3869

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

dla **Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej
PROPERTY LEASE FUND S.A. w restrukturyzacji**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND (Grupa Kapitałowa) z siedzibą w Poznaniu, w której jednostką dominującą jest PROPERTY LEASE FUND S.A. w restrukturyzacji z siedzibą w Poznaniu, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **6 361 586,86 zł**;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku wykazujący **stratę netto** w wysokości **(-) 680 926,69 zł**;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **680 926,69 zł**;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku o kwotę **317 840,15 zł**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

TAX

AUDYT Sp. z o.o.

SPIS TREŚCI

I.	CZEŚĆ OGÓLNA SPRAWOZDANIA.....	3
II.	ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	10
III.	CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA SPRAWOZDANIA.....	16
IV.	USTALENIA I INFORMACJE KOŃCOWE.....	19

MR

I. CZĘŚĆ OGÓLNA SPRAWOZDANIA

1. Dane identyfikujące Jednostkę Dominującą

1.1 Firma i forma prawna

PROPERTY LEASE FUND Spółka Akcyjna w restrukturyzacji

1.2 Siedziba Jednostki

ul. Błażeja Winklera 1, 60-246 Poznań

1.3 Przedmiot działalności

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

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

1.4 Podstawa działalności

PROPERTY LEASE FUND Spółka Akcyjna w restrukturyzacji

działa na podstawie:

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

1.5 Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

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

1.6 Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 7661972117
REGON 301352743

1.7 Kapitał własny i jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego

Kapitał własny Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosił (-) 4 404 742,87 zł i składał się z:

- kapitału podstawowego	280 000,00
- kapitału zapasowego	758 371,50
- pozostałego kapitału rezerwowego	728 000,00
- wyniku z lat ubiegłych	(-) 5 738 385,99
- straty za okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku	(-) 432 728,38

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

W ciągu badanego okresu oraz od dnia bilansowego do dnia zakończenia badania sprawozdania finansowego wysokość kapitału zakładowego Jednostki Dominującej nie uległa zmianie.

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

1.8 Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej w badanym okresie był następujący:

- Zbigniew Ligmann – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- Bartosz Pawłowski – Członek Rady Nadzorczej
- Michał Damek - Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Kubica – Członek Rady Nadzorczej
- Jakub Drożdżiok – Członek Rady Nadzorczy

1.9 Kierownik Jednostki

Zarząd Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego:

- Marcin Pawłowski - Prezes Zarządu

1.10 Zatrudnienie

W 2017 roku Spółka zatrudniała jednego pracownika na podstawie umowy o pracę.

2. Skład Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2017 roku objęte zostały następujące spółki:

- a) Jednostka dominująca

PROPERTY LEASE FUND S.A.

Okres objęty sprawozdaniem finansowym	1 stycznia – 31 grudnia 2017 roku
Suma bilansowa	3 991 164,13 zł
Wynik finansowy	(-) 432 728,38 zł

Zmniejszenie kapitału własnego	432 728,38 zł
Zwiększenie stanu środków pieniężnych	638 320,66 zł
Podmiot uprawniony do badania	TAX AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Koninie, wpis na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3869
Rodzaj opinii z badania	Z zastrzeżeniami i objaśnieniem

b) Jednostki objęte konsolidacją metodą pełną

Nazwa i siedziba Spółki	Udział w kapitale (w %)	Podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego i rodzaj wydanej opinii	Dzień bilansowy konsolidowanej jednostki	Data sprawozdania z badania
Aircraft Lease Poland Sp. z o.o., Wrocław	99,99%	Sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta	31.12.2017	Nie dotyczy
PLF Nieruchomości Sp. z o.o., Wrocław	100,00%	Sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta	31.12.2017	Nie dotyczy

W 2017 roku nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

3. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND sporządzone, zgodnie z Ustawą o rachunkowości, za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku obejmujące:

- wprowadzenie do skonsolidowania sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia;

oraz

- sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego PROPERTY LEASE FUND Spółka Akcyjna w restrukturyzacji z siedzibą w Poznaniu zostało przeprowadzone przez TAX AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Koninie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Polską Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3869, zgodnie z wyborem dokonany przez Radę Nadzorczą jednostki w drodze Uchwały z dnia 08 grudnia 2017 roku oraz postanowieniami umowy o badanie zawartej z TAX AUDYT Sp. z o.o. w dniu 12 grudnia 2017 roku.

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

Badanie przeprowadzono w siedzibie jednostki prowadzącej księgi Jednostki Dominującej w dniach od 20 do 24 maja 2018 roku.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony TAX AUDYT Sp. z o.o. oraz biegli rewidenci badający opisane sprawozdanie spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 69-73 Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

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

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

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

4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą bilansu otwarcia było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres

od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, które zostało zbadane przez TAX AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Koninie, wpis na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3869 i uzyskało opinię z badania z zastrzeżeniami następującej treści:

- 1. Jednostka Dominująca nie przeprowadziła zgodnie z art. 26 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 3 pkt 1 Ustawy o rachunkowości inwentaryzacji należności. Należności z tytułu zawartych przez Spółkę umów leasingowych potwierdzone zostały z harmonogramami spłat. Nie byliśmy natomiast w stanie potwierdzić realności wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz innych należności krótkoterminowych dotyczących Jednostki Dominującej, których łączna kwota wykazana w skonsolidowanym bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 1 621 926,16 zł, co stanowi 17,72% skonsolidowanej sumy bilansowej. Spółka wykazuje w skonsolidowanym bilansie znaczną część należności przeterminowanych powyżej roku, co potwierdza również znaczny wzrost wskaźnika szybkości spłaty należności w 2016. Jednostka Dominująca nie objęła tych przeterminowanych należności odpisem aktualizującym. Zwracamy uwagę, że nie byliśmy również w stanie potwierdzić wartości wykazanych w skonsolidowanym bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych zobowiązań krótkoterminowych dotyczących Jednostki Dominującej na łączną kwotę 606 027,26 złotych (6,62% skonsolidowanej sumy bilansowej) ze względu na brak współpracy ze strony pomiotu prowadzącego księgi rachunkowe Spółki Dominującej.*
- 2. W punkcie 7 wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki Dominującej poinformował, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Grupę Kapitałową. Zarząd Jednostki Dominującej poinformował również o otwarciu dnia 28 czerwca 2016 roku przyspieszonego postępowania układowego wobec Jednostki Dominującej, o odmówieniu zatwierdzenia przyjętego przez zgromadzenie wierzycieli w dniach 14-15 listopada 2016 roku układu z wierzycielami oraz o złożonym zażaleniu na postanowienie sądu I instancji, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej obarczone jest wieloma błędami i niezgodnościami. Zarząd wskazał również na inne czynności podjęte w celu utrzymania działalności Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej, m.in. na złożenie w dniu 2 czerwca 2017 roku uproszczonego wniosku o*

otwarcie postępowania sanacyjnego oraz na czynności zmierzające do poprawy działalności operacyjnej Grupy. W związku z powyższym skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2016 roku i nie zawiera ono korekt dotyczących odmiennych zasad wyceny i klasyfikacji aktywów i pasywów, które mogłyby okazać się konieczne, gdyby Grupa Kapitałowa nie była w stanie kontynuować swojej działalności gospodarczej w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W naszej opinii możliwość kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową w roku następnym po roku badanym będzie uzależniona od pomyślności w realizacji działań wskazanych przez Zarząd we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku zostało zatwierdzone Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 31 lipca 2017 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2016 rok przekazano do:

- Urzędu Skarbowego dnia 03 sierpnia 2017 roku,
- Sądu Rejestrowego dnia 08 sierpnia 2017 roku.

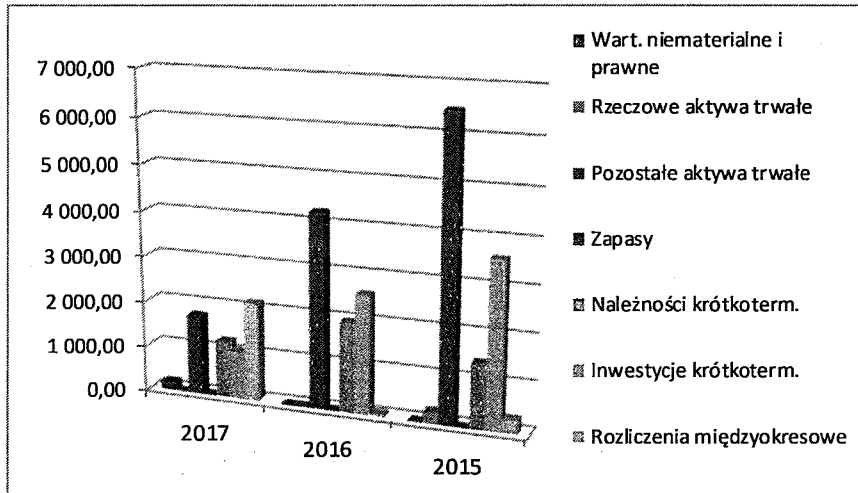
II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

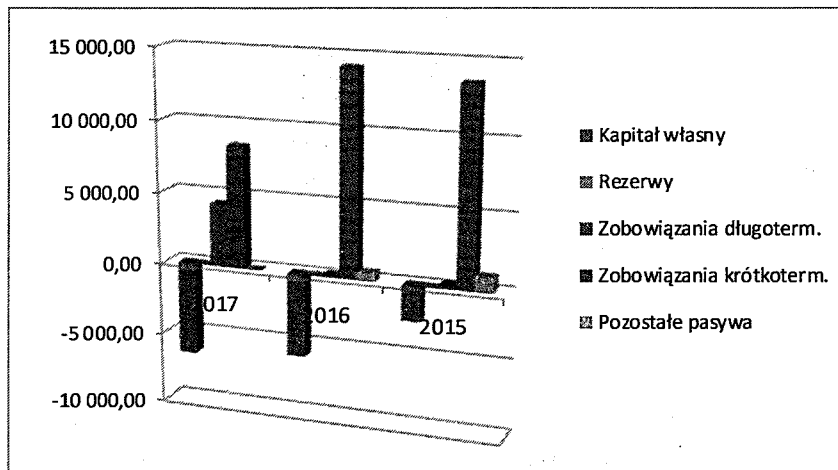
1.1 Skonsolidowany bilans (w złotych)

	31.12.2017	% sumy bilansowej	31.12.2016	% sumy bilansowej	31.12.2015	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	1 918 417,09	30,16	4 540 875,90	49,60	7 125 573,32	57,09
wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
wartość firmy jednostek podporządkowanych	171 873,80	2,70	274 998,08	3,00	378 122,36	3,03
rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	10 437,65	0,11	252 662,21	2,02
należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inwestycje długoterminowe	602 315,43	9,47	4 255 440,17	46,48	6 442 035,28	51,61
długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 144 227,86	17,99	0,00	0,00	52 753,47	0,42
Aktywa obrotowe	4 443 169,77	69,84	4 614 535,31	50,40	5 302 976,40	42,49
zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
należności krótkoterminowe	1 241 840,26	19,52	1 965 241,04	21,47	1 405 516,02	11,26
inwestycje krótkoterminowe	1 046 270,61	16,45	2 596 540,80	28,36	3 605 215,63	28,88
rozliczenia międzyokresowe	2 155 058,90	33,88	52 753,47	0,58	292 244,75	2,34
należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00	0,00	52 926,78	0,42
SUMA AKTYWÓW	6 361 586,86	100,00	9 155 411,21	100,00	12 481 476,50	99,58
PASYWA						
Kapitał własny	-6 485 079,21	-101,94	-5 804 152,52	-63,40	-2 466 398,30	-19,76
kapitał (fundusz) podstawowy	280 000,00	4,40	280 000,00	3,06	280 000,00	2,24
kapitał zapasowy	758 371,50	11,92	758 371,50	8,28	758 371,50	6,08
kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe kapitały rezerwowe	728 000,00	11,44	728 000,00	7,95	728 000,00	5,83
wynik z lat ubiegłych	-7 570 524,02	-119,00	-4 232 769,80	-46,23	-61 524,93	-0,49
wynik netto roku bieżącego	-680 926,69	-10,70	-3 337 754,22	-36,46	-4 171 244,87	-33,42
odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy	12 846 666,07	201,94	14 959 563,73	163,40	14 947 874,80	119,76
rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zobowiązania długoterminowe	4 346 784,36	68,33	149 345,26	1,63	268 920,00	2,15
zobowiązania krótkoterminowe	8 499 881,71	133,61	14 241 439,61	155,55	13 629 713,23	109,20
rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	568 778,86	6,21	1 049 241,57	8,41
SUMA PASYWÓW	6 361 586,86	100,00	9 155 411,21	100,00	12 481 476,50	100,00

Struktura aktywów w latach (w tys zł)



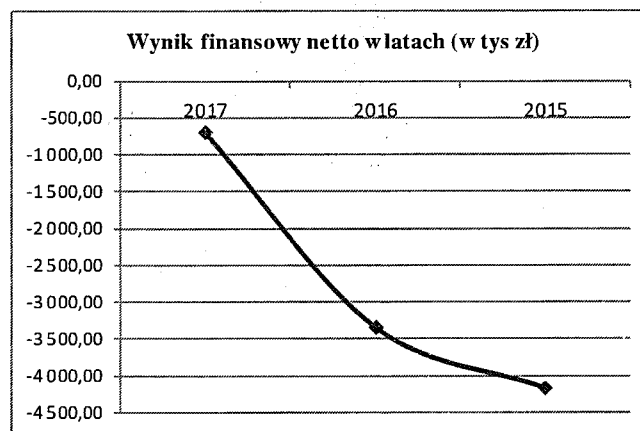
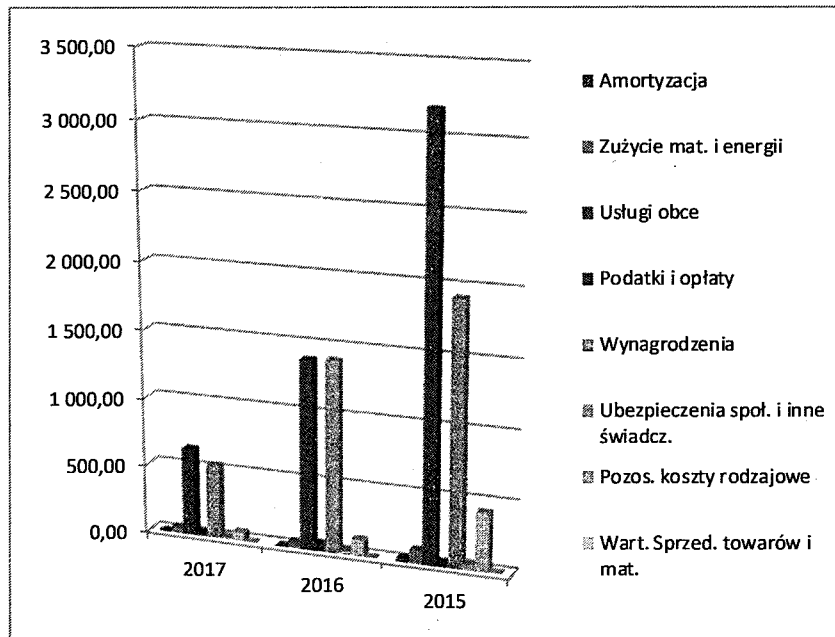
Struktura pasywów w latach (w tys zł)



1.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat (w złotych)

	Rok kończący się		Rok kończący się		Rok kończący się	
	31.12.2017	Dynamika 2017/2016	31.12.2016	Dynamika 2016/2015	31.12.2015	
Przychody ze sprzedaży	332 270,33	47,5%	699 391,92	20,8%	3 359 920,74	
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	332 270,33	47,5%	699 391,92	20,9%	3 352 117,09	
Zmiana stanu produktów	0,00		0,00		0,00	
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00		0,00		0,00	
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00		0,00		7 803,65	
Koszty działalności operacyjnej	1 328 643,87	43,4%	3 059 218,44	53,1%	5 766 468,01	
Amortyzacja	4 802,98	106,1%	4 524,84	17,2%	26 313,04	
Zużycie materiałów i energii	40 848,89	90,6%	45 069,65	44,2%	101 898,69	
Usługi obce	642 243,50	46,1%	1 392 699,39	43,6%	3 192 272,38	
Podatki i opłaty	23 120,93	40,3%	57 440,76	191,9%	29 935,69	
Wynagrodzenia	540 076,98	38,5%	1 404 373,68	72,9%	1 925 516,30	
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	13 653,30	42,0%	32 530,54	66,1%	49 204,29	
Pozostałe koszty rodzajowe	63 897,29	52,1%	122 579,58	28,3%	433 523,97	
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00		0,00		7 803,65	
Zysk (strata) ze sprzedaży	-996 373,54	42,2%	-2 359 826,52	98,1%	-2 406 547,27	
Pozostałe przychody operacyjne	646 382,47	1007,0%	64 190,96	221,0%	29 046,92	
Zysk ze zbycia aktywów trwałych	0,00		18 513,43		0,00	
Dotacje	0,00		0,00		0,00	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00		0,00			
Inne przychody operacyjne	646 382,47	1415,1%	45 677,53	157,3%	29 046,92	
Pozostałe koszty operacyjne	1 379 332,66	1494,5%	92 295,25	17,6%	525 791,00	
Strata ze zbycia aktywów trwałych	0,00		0,00		92 097,98	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00		0,00		0,00	
Inne koszty operacyjne	1 379 332,66	1494,5%	92 295,25	21,3%	433 693,02	
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 729 323,73	72,4%	-2 387 930,81	82,2%	-2 903 291,35	
Przychody finansowe	2 067 726,06	15716,2%	13 156,64	354,8%	3 707,88	
Dywidendy	0,00		0,00		0,00	
Odsetki	75 034,78	585,9%	12 806,64	901,5%	1 420,55	
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00		0,00		0,00	
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00		0,00		2 244,37	
Inne	1 992 691,28	569340,4%	350,00	814,7%	42,96	
Koszty finansowe	916 204,74	106,6%	859 855,77	73,2%	1 174 624,12	
Odsetki	903 858,39	106,2%	850 894,17	73,9%	1 151 176,40	
Strata ze zbycia inwestycji	0,00		0,00		242,34	
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00		0,00		311,98	
Inne	12 346,35	137,8%	8 961,60	39,1%	22 893,40	
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-577 802,41	17,9%	-3 234 629,94	79,4%	-4 074 207,59	
Odpis wartości firmy	103 124,28	100,0%	103 124,28	100,0%	103 124,28	
Zysk/strata brutto	-680 926,69	20,4%	-3 337 754,22	79,9%	-4 177 331,87	
Podatek dochodowy od osób prawnych	0,00		0,00		-6 087,00	
Inne obowiązkowe obciążenia wyniku	0,00		0,00		0,00	
Zysk/strata netto	-680 926,69	20,4%	-3 337 754,22	80,0%	-4 171 244,87	

Struktura kosztów rodzajowych w latach (w tys zł)



1.3.Podstawowe wskaźniki finansowe

	<u>Rok kończący się 31.12.2017</u>	<u>Rok kończący się 31.12.2016</u>	<u>Rok kończący się 31.12.2015</u>
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	-10,70%	-36,46%	-33,42%
Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	10,50%	57,51%	169,12%
Rentowność netto sprzedaży			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	-204,93%	-477,24%	-124,15%
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,52	0,32	0,39
Wskaźnik płynności II			
$\frac{\text{aktywa obrotowe - zapasy - kr. term. RMK czynne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,27	0,32	0,37
Szybkość spłaty należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności brutto z tytułu dostaw i usług*}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}} \times 365 \text{ dni}$	937	520	80
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
$\frac{\text{średni stan zobowiązań brutto z tytułu dostaw i usług*}}{\text{koszty działalności operacyjnej}} \times 365 \text{ dni}$	97	44	16
Szybkość obrotu zapasów			
$\frac{\text{średni stan zapasów*}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}} \times 365 \text{ dni}$	0	0	0
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym			
$\frac{\text{kapitały własne}}{\text{majątek trwały}}$	-3,38	-1,28	-0,35

*) średnia ważona z początku i końca okresu

1.4 Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

W badanym okresie Grupa Kapitałowa PROPERTY LEASE FUND poniosła stratę netto w wysokości (-) 680 926,69 zł. W ubiegłym roku Grupa poniosła stratę w wysokości (-) 3 337 754,22 zł.

Stratę netto roku 2017 ukształtowały następujące wyniki:

- strata na sprzedaży w wysokości	(-) 996 373,54 zł
- strata na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości	(-) 732 950,19 zł
- zysk na działalności finansowej w wysokości	1 151 521,32 zł
- odpis wartości firmy	(-) 103 124,28 zł

W roku 2017 Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody ze sprzedaży:

- usług w kwocie 332 270,33 zł

oraz poniosła koszty związane z ich uzyskaniem równe odpowiednio:

- koszty rodzajowe w kwocie 1 328 643,87 zł

Ze względu na poniesioną w 2017 roku stratę wskaźniki rentowności, poza rentownością kapitału własnego, przyjęły wartości ujemne.

Wartość sumy bilansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 6 361 586,86 zł i była niższa o 2 793 824,35 zł od sumy bilansowej na dzień 31 grudnia 2016 roku. Na zmianę tę wpłynął przede wszystkim- po stronie aktywów- spadek wartości inwestycji długo- i krótkoterminowych, natomiast po stronie pasywów- zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych, głównie z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych. W strukturze aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku przeważały aktywa obrotowe, których udział w sumie bilansowej wyniósł 69,84%. Głównymi pozycjami aktywów na dzień 31 grudnia 2017 roku były rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe oraz należności krótkoterminowe z udziałem w sumie bilansowej ogółem odpowiednio: 33,88% i oraz 19,52%.

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2017 roku przyjął wartość ujemną. Udział kapitału własnego w strukturze pasywów na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniósł (-) 101,94%. Wśród zobowiązań i rezerw dominowały zobowiązania krótkoterminowe, głównie zobowiązania z

tytułu wyemitowanych obligacji jednostki dominującej oraz zobowiązania z tytułu umów leasingowych jednostek zależnych, z udziałem w sumie bilansowej 133,61%. Zmiana struktury bilansu wynikała przede wszystkim z przejęcia przedmiotu zastawu rejestrowego w postaci należności leasingowych (prezentowanych w pozycjach inwestycji długo- i krótkoterminowych) zabezpieczającego wierzytelności z obligacji wyemitowanych przez Jednostkę Dominującą.

Zdolność Grupy Kapitałowej do regulowania zobowiązań określają wskaźniki płynności. Płynność I stopnia wyniosła odpowiednio: 0,32 w 2016 roku i 0,52 w 2017 roku. Wskaźnik płynności II stopnia spadł z 0,32 w 2016 roku do 0,27 w 2015 roku.

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych wskazuje, że wskaźniki płynności przyjęły wartości znacznie niższe od wartości poświadczonych.

Wskaźnik szybkości spłaty należności uległ wydłużeniu w porównaniu do 2016 roku i wyniósł aż 937 dni. Cykl spłaty zobowiązań w analizowanym okresie uległ wydłużeniu o 53 dni w porównaniu do roku poprzedniego i wyniósł 97 dni.

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

Celem badania nie było przedstawienie Grupy Kapitałowej w kontekście wyników działalności i osiągniętych wskaźników. Szczegółowa interpretacja wskaźników wymaga bowiem pogłębionej analizy działalności Grupy i jej uwarunkowań.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA SPRAWOZDANIA

1. Zasady rachunkowości

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

2. Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

2.1 zasad obliczenia wartości firmy/ ujemnej wartości firmy jednostek zależnych i ich ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,

2.2 konsolidacji kapitałów i ustalenia kapitałów mniejszości,

2.3 dokonanych wyłączeń wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją,

2.4 dokonanych wyłączeń wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów.

3. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej

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

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

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

5. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

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

zmiany w kapitałach Grupy Kapitałowej.

6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

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

7. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy oraz Kodeksem Spółek Handlowych, Zarząd Jednostki Dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za 2017 roku.

Nasza opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Kierownik Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej zgodnie z przepisami prawa.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej i wskazanie czy zostało ono sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym 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 istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

8. Oświadczenie/ sprawozdanie na temat informacji niefinansowych

Zgodnie z wymogami art. 49b Ustawy o rachunkowości, Grupa Kapitałowa nie miała obowiązku sporządzenia, w roku badanym, oświadczenia na temat informacji niefinansowych, Grupa Kapitałowa nie miała także obowiązku sporządzania sprawozdania na temat informacji niefinansowych.

9. Odpowiedzialność kierownika Jednostki Dominującej i osób sprawujących nadzór. Oświadczenie kierownictwa Jednostki Dominującej

Kierownik Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2016 r. poz. 1047 z późn. zm.) („ustawa 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 przepisami ustawy 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.

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

IV. USTALENIA I INFORMACJE KOŃCOWE

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („ustawa o biegłych rewidentach”) oraz Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że 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 na temat skuteczności kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw Grupy Kapitałowej przez kierownika jednostki obecnie lub w przyszłości.

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

Uzasadnienie opinii z zastrzeżeniem

W punkcie 7 wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki Dominującej poinformował, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności. Zarząd Jednostki Dominującej poinformował również o złożeniu w dniu 02 czerwca 2017 roku uproszczonego wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego wobec Spółki Dominującej wraz z wnioskiem o wstrzymanie rozpoznania do dnia rozstrzygnięcia zażalenia Spółki na postanowienie o odmowie zatwierdzenia układu. W dniu 22 grudnia 2017 roku Zarząd Jednostki Dominującej złożył wniosek o ogłoszenie upadłości wraz z wnioskiem o wstrzymanie rozpoznania do czasu prawomocnego orzeczenia Sądu dotyczącego postępowania restrukturyzacyjnego. W dniu 04 maja 2018 roku Spółka Dominująca otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego w Poznaniu o oddaleniu wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego. W dniu 11 maja 2018 roku Spółka zaskarżyła w całości postanowienie Sądu Rejonowego Poznań Stare-Miasto w Poznaniu, Wydział XI Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, w przedmiocie oddalenia wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego. W przypadku uwzględnienia zażalenia Spółki Sąd Rejonowy będzie ponownie rozpatrywał wniosek co może potrwać kilka

miesiący. W przypadku otwarcia postępowania sanacyjnego będzie ono trwało około dwunastu miesięcy. Zakładając niepowodzenie postępowania sanacyjnego pozostaje na końcu rozpoznanie przez Sąd wniosku o upadłość, co również może potrwać kilka miesięcy. W postępowaniu upadłościowym istnieje możliwość zawarcia układu.

W związku z powyższym skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2017 roku i nie zawiera ono korekt dotyczących odmiennych zasad wyceny i klasyfikacji aktywów i pasywów, które mogłyby okazać się konieczne, gdyby Grupa Kapitałowa nie była w stanie kontynuować swojej działalności gospodarczej w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W naszej opinii możliwość kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową w roku następnym po roku badanym będzie uzależniona od pomyślności w realizacji działań skazanych przez Zarząd we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Opinia z zastrzeżeniem

Naszym zdaniem, poza powyższym zastrzeżeniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelnie i jasno obraz sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy Kapitałowej, jak też jej wynik finansowy za badany okres, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości, sprawozdawczości finansowej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- jest zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami Statutu Jednostki Dominującej.

Objaśnienie

Bilans Jednostki Dominującej sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku wykazuje stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną trzecią kapitału zakładowego. Zgodnie z art., 397 Kodeksu spółek Handlowych Zarząd Spółki powinien niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy celem powzięcia uchwały co do

dalszego istnienia Spółki. Poprzednia uchwała w sprawie dalszego istnienia Spółki została podjęta przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy 31 lipca 2017 roku.

Łączne skumulowane straty jednostki zależnej Aircraft Lease Poland Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2017 roku przewyższają sumę kapitału zapasowego i rezerwowego oraz połowę kapitału zakładowego. Zgodnie z art. 233 Kodeksu spółek handlowych Zarząd jest obowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników celem powzięcia uchwały co do dalszego istnienia Spółki.

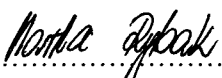
Pozostałe informacje

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

Niniejsze sprawozdanie z badania zawiera 22 strony, kolejno ponumerowane i zaparafowane przez biegłego rewidenta.

Konin, dnia 24 maja 2018 roku

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie


.....
Marta Rybak
Biegły Rewident
Nr ewidencyjny 12260

TAX AUDYT Sp. z o.o.

Ul. Plac Wolności 7
62-500 Konin
KRS 0000473489
NIP 6652992404
REGON 302504965
Firma audytorska numer PIBR 3869