

**SPRAWOZDANIE
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

dla **Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej**
PROPERTY LEASE FUND
Spółka Akcyjna

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego PROPERTY LEASE FUND Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, ul. Błażeja Winklera 1, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **2 631 031,69** zł;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku wykazujący **stratę netto** w wysokości **1 396 055,72** zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **1 396 055,72** zł;
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku o kwotę **931 470,58** zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Opinia z zastrzeżeniem

Naszym zdaniem, za wyjątkiem skutków sprawy opisaney w sekcji *Podstawa opinii z zastrzeżeniem*, zbadane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień **31 grudnia 2018 r.** oraz jej wynik finansowy za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2018 r., poz. 395) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Jednostkę przepisami prawa oraz postanowieniami statutu Jednostki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii z zastrzeżeniem

We wprowadzeniu do sprawozdania finansowego Zarząd Spółki poinformował, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności. Zwracamy uwagę, że w dniu 2 czerwca 2017 roku złożony został uproszczony wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego wobec Spółki wraz z wnioskiem o wstrzymanie rozpoznania do dnia rozstrzygnięcia zażalenia Spółki na postanowienie o odmowie zatwierdzenia układu. W dniu 22 grudnia 2017 roku Zarząd Spółki złożył wniosek o ogłoszenie upadłości wraz z wnioskiem o wstrzymanie rozpoznania do czasu prawomocnego orzeczenia Sądu dotyczącego postępowania restrukturyzacyjnego. W dniu 4 maja 2018 roku Spółka 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.

We wprowadzeniu do sprawozdania finansowego Zarząd Spółki wskazał, że z informacji pozyskanych z Sądu Rejonowego w Poznaniu wynika, iż zażalenie Spółki na odrzucenie uproszczonego wniosku o upadłość złożonego w roku 2017 nie zostało jeszcze przekazane do Sądu Okręgowego celem rozpatrzenia zażalenia. Jednym z powodów przedłużającego się procesu rozpatrywania wniosku były m.in błędy po stronie Sądu

Rejonowego, który to rozpatrywał wniosek upadłościowy Spółki w nieprawidłowym składzie tj.; 1 sędziego zamiast 3. Spółka szacuje, iż powtórne rozpatrzenie wniosku potrwa do 6 miesięcy. W przypadku ogłoszenia upadłości Spółka rozważa również możliwość zawarcia ponownego układu z obligatariuszami. Zarząd Spółki podkreślił, że Spółka w chwili obecnej i na przestrzeni 3-5 lat będzie musiała funkcjonować ze względu na konieczność obsługi zawartych umów leasingowych, które są obecnie realizowane przez leasingobiorców. Nieruchomości oddane leasingobiorcom w użytkowanie znajdują się w majątku Spółki i są księgowane pozabilansowo ze względu na uwarunkowania prawne zawarte w Ustawie o rachunkowości.

W związku z powyższym sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2018 roku i nie zawiera ono korekt dotyczących odmiennych zasad wyceny i klasyfikacji aktywów i pasywów, które mogłyby okazać się konieczne, gdyby Spółka nie była w stanie kontynuować swojej działalności gospodarczej w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W naszej opinii możliwość kontynuacji działalności przez Spółkę w roku następnym po roku badanym będzie uzależniona od pomyślności w realizacji działań wskazanych przez Zarząd we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Spółka wykazuje w bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2018 roku udziały w jednostce powiązanej w wartości 999 747,90 złotych. Ze względu na straty ponoszone przez jednostkę zależną w latach ubiegłych, ujemny kapitał oraz brak widocznej działalności operacyjnej generującej przychody, istnieje ryzyko utraty wartości udziałów w jednostce powiązanej. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących powyższe aktywo. Dokonanie odpisu aktualizującego wartość udziałów spowodowałoby zmniejszenie wyniku finansowego o kwotę 999 747,90 zł.

Objaśnienie

Bilans Spółki sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 roku wykazuje stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną trzecia 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 dnia 28 czerwca 2018 roku.

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz.U. poz. 1089 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Jednostki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Jednostki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

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

Odpowiedzialność kierownika Jednostki i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Jednostki zgodnie z

przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Jednostkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Kierownik Jednostki uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Jednostki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Kierownik Jednostki albo zamierza dokonać likwidacji Jednostki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Jednostki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Kierownika Jednostki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Kierownika Jednostki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Jednostki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Jednostka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Odpowiedzialność Kierownika Jednostki i Rady Nadzorczej

Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Kierownik Jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Jednostki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

Opinia

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

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

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

Informacja o sporządzeniu oświadczenia na temat informacji niefinansowych

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

Inne informacje

Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego PROPERTY LEASE FUND Spółka Akcyjna 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 21 listopada 2018 roku oraz postanowieniami umowy o badanie zawartej z TAX AUDYT Sp. z o.o. w dniu 23 listopada 2018 roku.

W wykonaniu przedmiotu tej umowy podmiot uprawniony reprezentował biegły rewident Anna Wertlewska, nr ewidencyjny 11624.

Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku, które było badane przez TAX AUDYT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i uzyskało opinię z badania z zastrzeżeniem następującej treści:

- 1. Spółka wykazuje w bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2017 roku udziały w jednostce powiązanej w wartości 999 747,90 złotych. Ze względu na straty ponoszone przez jednostkę zależną, ujemny kapitał oraz brak widocznej działalności operacyjnej generującej przychody, istnieje ryzyko utraty wartości udziałów w jednostce powiązanej. Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących powyższe aktywo. Dokonanie odpisu aktualizującego wartość udziałów spowodowałoby zmniejszenie wyniku finansowego o kwotę 999 747,90 zł.*

Zarząd Spółki PROPERTY LEASE FUND Spółka Akcyjna oraz jednostki zależnej AICRAFT LEASE POLAND Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oświadczył, że została podjęta decyzja o zmianie profilu działalności spółki zależnej na spółkę

doradczą w zakresie doradztwa gospodarczego, co pozwoli na przestrzeni najbliższych lat wygenerować zyski, które pokryją straty z lat ubiegłych.

- 2. W punkcie 5 wprowadzenia do sprawozdania finansowego Zarząd Spółki poinformował, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności. Zarząd Spółki poinformował również o złożeniu w dniu 02 czerwca 2017 roku uproszczonego wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego wobec Spółki wraz z wnioskiem o wstrzymanie rozpoznania do dnia rozstrzygnięcia zażalenia Spółki na postanowienie o odmowie zatwierdzenia układu. W dniu 22 grudnia 2017 roku Zarząd Spółki 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 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 miesięcy. W przypadku otwarcia postępowania sanacyjnego będzie trwało ono 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 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 Spółka nie była w stanie kontynuować swojej działalności gospodarczej w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym.

W naszej opinii możliwość kontynuacji działalności przez Spółkę 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.

Sprawozdanie finansowe jednostki za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku zostało zatwierdzone Uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 28 czerwca 2018 roku.

Uchwałą z dnia 28 czerwca 2018 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanowiło pokryć stratę netto za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku w kwocie 432 728,38 zł z przyszłych zysków.

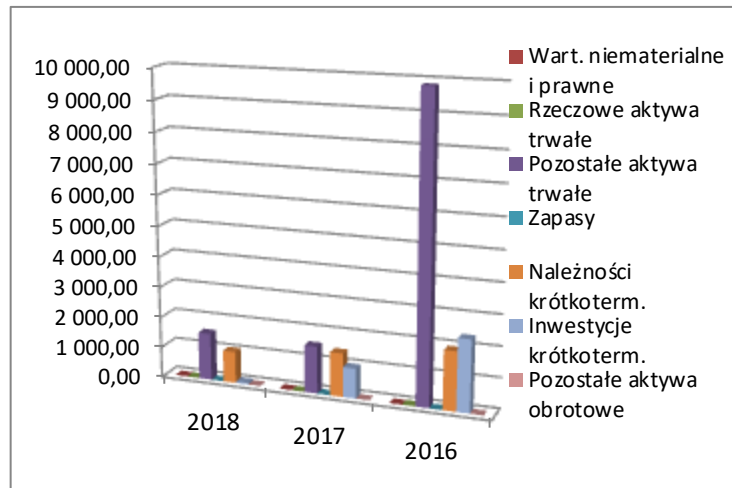
Analiza finansowa Jednostki

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

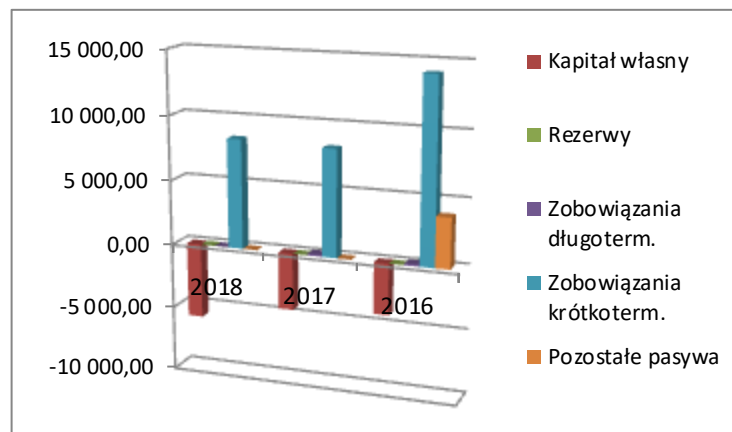
Bilans (w złotych)

	<u>31.12.2018</u>	% sumy bilansowej	<u>31.12.2017</u>	% sumy bilansowej	<u>31.12.2016</u>	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	1 540 823,55	58,56	1 540 823,55	38,61	9 853 569,52	69,45
wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	10 437,65	0,07
należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inwestycje długoterminowe	1 540 823,55	58,56	1 540 823,55	38,61	9 843 131,87	69,38
długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	1 090 208,14	41,44	2 450 340,58	61,39	4 333 921,04	30,55
zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
należności krótkoterminowe	1 030 800,02	39,18	1 419 446,12	35,56	1 927 488,74	13,59
inwestycje krótkoterminowe	47 168,17	1,79	978 638,75	24,52	2 353 678,83	16,59
rozliczenia międzyokresowe	12 239,95	0,47	52 255,71	1,31	52 753,47	0,37
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	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW	<u>2 631 031,69</u>	100,00	<u>3 991 164,13</u>	100,00	<u>14 187 490,56</u>	100,00
PASYWA						
Kapitał własny	-5 800 798,59	-220,48	-4 404 742,87	-110,36	-3 972 014,49	-28,00
kapitał (fundusz) podstawowy	280 000,00	10,64	280 000,00	7,02	280 000,00	1,97
kapitał zapasowy	758 371,50	28,82	758 371,50	19,00	758 371,50	5,35
kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe kapitały rezerwowe	728 000,00	27,67	728 000,00	18,24	728 000,00	5,13
wynik z lat ubiegłych	-6 171 114,37	-234,55	-5 738 385,99	-143,78	-2 748 352,11	-19,37
wynik netto roku bieżącego	-1 396 055,72	-53,06	-432 728,38	-10,84	-2 990 033,88	-21,08
odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy	8 431 830,28	320,48	8 395 907,00	210,36	18 159 505,05	128,00
rezerwy na zobowiązania	2 586,00	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00
zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	142 280,00	3,56	149 345,26	1,05
zobowiązania krótkoterminowe	8 429 244,28	320,38	8 253 627,00	206,80	14 123 872,89	99,55
rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	3 886 286,90	27,39
SUMA PASYWÓW	<u>2 631 031,69</u>	100,00	<u>3 991 164,13</u>	100,00	<u>14 187 490,56</u>	100,00

Struktura aktywów w latach (w tys zł)



Struktura pasywów w latach (w tys zł)



Rachunek zysków i strat (w złotych)

	Rok kończący się 31.12.2018		Rok kończący się 31.12.2017		Rok kończący się 31.12.2016	
		Dynamika 2018/2017		Dynamika 2017/2016		
Przychody ze sprzedaży	63 514,59	13,6%	468 639,23	54,1%	866 118,53	
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	63 514,59	13,6%	468 639,23	54,1%	866 118,53	
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		0,00	
Koszty działalności operacyjnej	505 391,65	38,3%	1 318 101,94	44,7%	2 946 362,54	
Amortyzacja	0,00		0,00	0,0%	4 524,84	
Zużycie materiałów i energii	9 870,41	24,2%	40 848,89	90,6%	45 069,65	
Usługi obce	359 247,13	56,4%	636 603,54	45,3%	1 403 930,28	
Podatki i opłaty	19 809,00	86,0%	23 021,94	41,7%	55 255,97	
Wynagrodzenia	104 610,31	19,4%	540 076,98	42,1%	1 282 471,68	
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 702,37	27,1%	13 653,30	42,0%	32 530,54	
Pozostałe koszty rodzajowe	8 152,43	12,8%	63 897,29	52,1%	122 579,58	
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00		0,00		0,00	
Zysk (strata) ze sprzedaży	-441 877,06	52,0%	-849 462,71	40,8%	-2 080 244,01	
Pozostałe przychody operacyjne	25 960,18	4,1%	632 541,07	2092,9%	30 223,33	
Zysk ze zbycia aktywów trwałych	0,00		0,00		10 400,55	
Dotacje	0,00		0,00		0,00	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00		0,00		0,00	
Inne przychody operacyjne	25 960,18	4,1%	632 541,07	3191,0%	19 822,78	
Pozostałe koszty operacyjne	497 018,99	36,0%	1 379 332,46	1503,5%	91 738,40	
Strata ze zbycia aktywów trwałych	0,00		0,00		0,00	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00		0,00		0,00	
Inne koszty operacyjne	497 018,99	36,0%	1 379 332,46	1503,5%	91 738,40	
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-912 935,87	57,2%	-1 596 254,10	74,5%	-2 141 759,08	
Przychody finansowe	4 075,14	0,2%	2 079 552,28	15806,1%	13 156,64	
Dywidendy	0,00		0,00		0,00	
Odsetki	0,00		86 861,00	678,2%	12 806,64	
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00		0,00		0,00	
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00		0,00		0,00	
Inne	4 075,14	0,2%	1 992 691,28	569340,4%	350,00	
Koszty finansowe	487 194,99	53,2%	916 026,56	106,3%	861 431,44	
Odsetki	487 194,99	53,9%	903 858,39	106,0%	852 469,84	
Strata ze zbycia inwestycji	0,00		0,00		0,00	
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00		0,00		0,00	
Inne	0,00	0,0%	12 168,17	135,8%	8 961,60	
Zysk/strata brutto	-1 396 055,72	322,6%	-432 728,38	14,5%	-2 990 033,88	
Podatek dochodowy od osób prawnych	0,00		0,00		0,00	
Inne obowiązkowe obciążenia wyniku	0,00		0,00		0,00	
Zysk/strata netto	-1 396 055,72	322,6%	-432 728,38	14,5%	-2 990 033,88	

Podstawowe wskaźniki finansowe

	<u>Rok kończący się 31.12.2018</u>	<u>Rok kończący się 31.12.2017</u>	<u>Rok kończący się 31.12.2016</u>	Pożądane wielkości
Rentowność majątku				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	-53,06%	-10,84%	-21,08%	max
Rentowność kapitału własnego				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	24,07%	9,82%	75,28%	max
Rentowność netto sprzedaży				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	-2198,01%	-92,34%	-345,22%	max
Wskaźnik płynności I				
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,13	0,30	0,31	1,5do2,0
Wskaźnik płynności II				
$\frac{\text{należności krótkoterm. + inwestycje krótkoterm.}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,13	0,29	0,30	>1
Szybkość spłaty należności w dniach				
$\frac{\text{średni stan należności brutto z tytułu dostaw i usług*}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}} \times 365 \text{ dni}$	4863	928	404	min
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach				
$\frac{\text{średni stan zobowiązań brutto z tytułu dostaw i usług*}}{\text{koszty działalności operacyjnej}} \times 365 \text{ dni}$	157	104	44	min
Szybkość obrotu zapasów				
$\frac{\text{średni stan zapasów*}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}} \times 365 \text{ dni}$	0	0	0	min
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym				
$\frac{\text{kapitały własne}}{\text{majątek trwały}}$	-3,76	-2,86	-0,40	>1
Wartość księgowa na jedną akcję/udział				
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji/udziałów}}$	-2,07	-1,57	-1,42	max
Wynik finansowy na jedną akcję/udział				
$\frac{\text{wynik finansowy netto za ostatnie 12 miesięcy}}{\text{liczba akcji/udziałów}}$	-0,50	-0,15	-1,07	max

*) średnia ważona z początku i końca okresu

Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

W badanym okresie PROPERTY LEASE FUND Spółka Akcyjna poniosła stratę netto w wysokości 1 396 055,72 zł. Wynik ten w porównaniu do 2017 roku zmalał o 963 327,34 zł.

Zysk netto roku 2018 ukształtowały następujące wyniki:

- stratę na sprzedaży w wysokości	(-) 441 877,06 zł
- stratę na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości	(-) 471 058,81 zł
- strata na działalności finansowej w wysokości	(-) 483 119,85 zł

W roku 2018 jednostka osiągnęła przychody ze sprzedaży:

- usług w kwocie	63 514,59 zł
------------------	--------------

oraz poniosła koszty związane z ich uzyskaniem równe odpowiednio:

- koszty rodzajowe w kwocie	505 391,65 zł
-----------------------------	---------------

Ze względu na poniesioną w 2018 roku stratę wskaźniki rentowności przyjęły wartość ujemną.

Wartość sumy bilansowej na dzień 31 grudnia 2018 wynosiła 2 631 031,69 zł i spadła o 1 360 132,44 zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2017 roku. Na zmianę tą wpłynął przede wszystkim spadek kapitału własnego o 1 396 055,72, spowodowany ujemnymi wynikami finansowymi zł oraz spadek inwestycji krótkoterminowych o 931 470,58 zł. Na dzień bilansowy należności krótkoterminowe stanowiły 39,18% sumy bilansowej.

Kapitał własny przyjął wartość ujemną w kwocie 5 800 798,59 zł.. Wśród zobowiązań i rezerw dominowały zobowiązania krótkoterminowe.

Zdolność Przedsiębiorstwa do regulowania zobowiązań określają wskaźniki płynności. Płynność I stopnia wyniosła odpowiednio: 0,30 w 2017 roku i 0,13 w 2018 roku. Wskaźnik płynności II stopnia kształtuje się na tym samym poziomie.

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych – wskazuje, że wskaźniki płynności przyjęły wartości niższe od pożądaných. Zobowiązania krótkoterminowe obejmują w przeważającej wartości zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji.

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

Osiągnięte wyniki, jak i ogólna sytuacja finansowa PROPERTY LEASE FUND Spółka Akcyjna nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności, w roku następnym po roku badanym, w rozumieniu przepisów Ustawy o rachunkowości.

Celem badania nie było jednak przedstawienie jednostki w kontekście wyników działalności i osiąganych wskaźników. Szczegółowa interpretacja wskaźników wymaga bowiem pogłębionej analizy działalności jednostki i jej uwarunkowań.

Informacje końcowe

Niniejsze sprawozdanie z badania zawiera 17 stron, kolejno ponumerowanych oraz opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez biegłego rewidenta.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta jest Pani Anna Wertlewska, działająca w imieniu TAX AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Koninie wpisanym na listę firm audytorskich pod numerem 3869 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Anna Wertlewska
Biegły Rewident nr 11624

Konin, dnia 30 maja 2019 roku