

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

Sprawozdanie z badania  
Niezależnego Biegłego  
Rewidenta  
Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2019 r.

Sprawozdanie zawiera 7 stron  
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta  
z badania rocznego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2019 r.



Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA**

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

### **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

#### *Opinia*

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego 5th Avenue Holding S.A. („Spółka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

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

#### ***Podstawa opinii***

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1421, 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 Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.



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

### **Kluczowe sprawy badania**

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

<b>Kluczowa sprawa badania</b>	<b>Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy</b>
<p><b>Utrata wartości - udziałów i pożyczek wykazanych w inwestycjach długo i krótkoterminowych (w jednostkach powiązanych i niepowiązanych)</b></p> <p>Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość pożyczek wyniosła odpowiednio 18.698 tysięcy PLN, co stanowiło 77% sumy aktywów, natomiast wartość udziałów wynosiła 272 tysięcy PLN, co stanowiło 1,1% wszystkich aktywów Spółki. Z uwagi na istotną wartość tych pozycji aktywów oraz fakt, że w ramach analizy dokonywanej przez Zarząd Spółki w celu identyfikacji przesłanek utraty wartości udziałów czy udzielonych pożyczek oraz oceny czy wystąpiła utrata ich wartości Zarząd Spółki stosuje profesjonalny osąd, uznaliśmy, że zagadnienie to jest kluczowe z punktu widzenia badania całego jednostkowego sprawozdania finansowego.</p> <p>Na potrzeby sporządzenia rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r., Zarząd Spółki dokonał analizy udziałów oraz pożyczek wykazanych w</p>	<p><b>Zastosowane procedury</b></p> <p>W ramach badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki w odniesieniu do przesłanek utraty wartości inwestycji wykonaliśmy między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- analizę bieżących wyników spółek zależnych wraz z omówieniem ich z kierownictwem,</li><li>- analizę dostępnych danych finansowych innych podmiotów, w których Spółka ma udziały lub którym udzieliła pożyczek,</li><li>- kierowanie zapytań do pracowników działu finansowego oraz kierownictwa Spółki odnośnie przeprowadzonej przez kierownictwo Spółki analizy oraz sytuacji spółek zależnych, perspektywy wzrostu i realizacji przez te spółki założonych planów inwestycyjnych i finansowych,</li><li>- analizę zidentyfikowanych przesłanek utraty wartości pod kątem zasadności i kompletności,</li></ul>

<p>inwestycjach pod kątem identyfikacji przesłanek wystąpienia utraty ich wartości.</p> <p>W odniesieniu do udziałów i pożyczek, w których zidentyfikowano przesłanki wystąpienia utraty wartości przeprowadzona została analiza pod kątem utraty wartości obejmująca m.in. porównanie wartości udziałów/pożyczek z wartością aktywów netto jednostek zależnych oraz możliwości wygenerowania przez te jednostki w przyszłości dodatnich wyników finansowych. Przyjęcie różnych założeń w przeprowadzonej analizie może skutkować osiągnięciem odmiennych szacunków odnośnie wyceny udziałów i pożyczek wykazanych jako inwestycje Spółki.</p> <p><i>Odniesienie do ujawnienia w sprawozdaniu finansowym</i></p> <p>Spółka zawarła ujawnienie dotyczące wartości udziałów i pożyczek w notcie nr 9 „Inwestycje długoterminowe” oraz nr 32 „Informacja o instrumentach finansowych”.</p>	<p>-weryfikację wyników finansowych jednostek zależnych oraz analizę budżetów na kolejne lata w przypadku ich dostępności,</p> <p>-ponadto dokonaliśmy oceny adekwatności prezentacji i ujawnień w jednostkowym sprawozdaniu finansowym dotyczących inwestycji i aktywów finansowych.</p>
<p><b>Emisja obligacji serii AC, AD oraz AE.</b></p> <p>W czwartym kwartale 2019 roku Spółka dokonała trzech emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej 8.070 tysięcy PLN:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seria AC w wartości nominalnej 1.870 tysięcy PLN została wyemitowana 21.10.2019 r.;</li> <li>- Seria AD w wartości nominalnej 5.400 tysięcy PLN została wyemitowana 12.11.2019 r.;</li> <li>- Seria AE w wartości nominalnej 800 tysięcy PLN została wyemitowana 19.12.2019 r..</li> </ul> <p>Łączna wartość zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w bilansie na 31 grudnia 2019 r. wynosi 7.694 tysięcy PLN, co stanowi 89% sumy</p>	<p><b>Zastosowane procedury</b></p> <p>W ramach badania zapoznaliśmy się z Warunkami Emisji obligacji każdej z serii w celu rozpoznania warunków tych emisji. Oceniliśmy ich ujęcie w księgach rachunkowych Spółki.</p> <p>Uzgodniliśmy kwotę otrzymaną za wyemitowane obligacje do wyciągów bankowych oraz uchwały przyznającej papiery wartościowe, a także oceniliśmy prawidłowość ujęcia i rozliczenia ceny transakcyjnej.</p> <p>W ramach wyceny emisji i ich ujęcia w księgach, dokonaliśmy weryfikacji umów związanych z udziałem agenta emisyjnego oraz prawidłowości rozpoznania kosztów towarzyszących emisji. Obligacje zostały wycenione zgodnie z przyjętą polityką</p>

<p>zobowiązań i rezerw na zobowiązania oraz 32% sumy pasywów Spółki.</p> <p>Obligacje są oprocentowane stałą stopą procentową – 7% w skali roku, a wypłaty odsetek następują z kwartalną częstotliwością.</p> <p>Wszystkie emisje zabezpieczone są hipotekami na nieruchomości jednostki powiązanej - Wall Street Investment Sp. z o.o. - do wysokości 120% wartości emisyjnej obligacji.</p> <p>Prezentowana wartość na 31 grudnia 2019 r. jest poniżej ceny emisyjnej ze względu na przyjęcie metody wyceny zamortyzowanym kosztem.</p> <p><i>Odniesienie do ujawnienia w sprawozdaniu finansowym</i></p> <p>Spółka zawarła ujawnienie dotyczące wartości udziałów i pożyczek w nocie nr 15 „Zobowiązania finansowe”, nr 29 „Ustanowione przez Spółkę zabezpieczenia majątkowe” oraz nr 32 „Informacja o instrumentach finansowych”.</p>	<p>rachunkowości metodą zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.</p> <p>Upewniliśmy się, czy Spółka dokonała wyznaczenia efektywnej stopy procentowej dla każdej z serii obligacji. Dodatkowo sprawdziliśmy, czy dla wyznaczenia efektywnej stopy procentowej Spółka uwzględniła w przepływach pieniężnych wydatki związane z poszczególnymi emisjami.</p> <p>Sprawdziliśmy wycenę (operat szacunkowy) nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie obligacji, potwierdzając prawidłowość wyceny ustanowionych zabezpieczeń.</p> <p>Dodatkowo, oceniliśmy adekwatność dokonanych ujawnień dotyczących powyższych emisji zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym.</p>
--	---

### ***Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe***

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

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



Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

### ***Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego***

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

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

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność,



Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

### ***Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności***

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. („Sprawozdanie z działalności”)

### ***Odpowiedzialność Zarządu***

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

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

### ***Odpowiedzialność biegłego rewidenta***

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

### ***Opinia o Sprawozdaniu z działalności***

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

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





*Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.*

---

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

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

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

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

.....  
Kamil Walczuk  
Członek Zarządu Komplementariusza

Warszawa, 19 marca 2020 r.