

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

dla **Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND (Grupa Kapitałowa), w której jednostką dominującą jest PROPERTY LEASE FUND S.A. (Spółka, Jednostka Dominująca) z siedzibą w Poznaniu, ul. Błażeja Winklera 1, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **5 165 976,55 zł**;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku wykazujący **stratę netto** w wysokości **1 460 335,98 zł**;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **1 494 793,05 zł**;
- skonsolidowany 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 **997 072,24 zł**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Opinia z zastrzeżeniem

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

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej wyniku finansowego 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 Grupę przepisami prawa oraz postanowieniami statutu Jednostki Dominującej;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii z zastrzeżeniem

We wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki Dominującej poinformował, że skonsolidowane 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 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 4 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.

We wprowadzeniu do sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki Dominującej 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 Jednostki Dominującej 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 skonsolidowane 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 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 sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Objaśnienie

Bilans Jednostki Dominującej 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 28 czerwca 2018 roku.

Łączne skumulowane straty jednostki zależnej Aircraft Lease Poland Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2018 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.

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2017 r., poz. 1089). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

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

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

Odpowiedzialność kierownika Jednostki i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy 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 Jednostki Dominującej albo zamierza dokonać likwidacji, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności. Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Odpowiedzialność Kierownika Jednostki i Rady Nadzorczej

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Opinia

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

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

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

Informacja o sporządzeniu oświadczenia na temat informacji niefinansowych

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

Inne informacje

Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND, której Jednostką Dominującą jest PROPERTY LEASE FUND S.A. 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 Dominującej 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 Marta Rybak, nr ewidencyjny 12260.

Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą bilansu otwarcia było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 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 zastrzeżeniem następującej treści:

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 miesięcy. 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 wskazanych przez Zarząd we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku zostało zatwierdzone Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 czerwca 2018 roku.

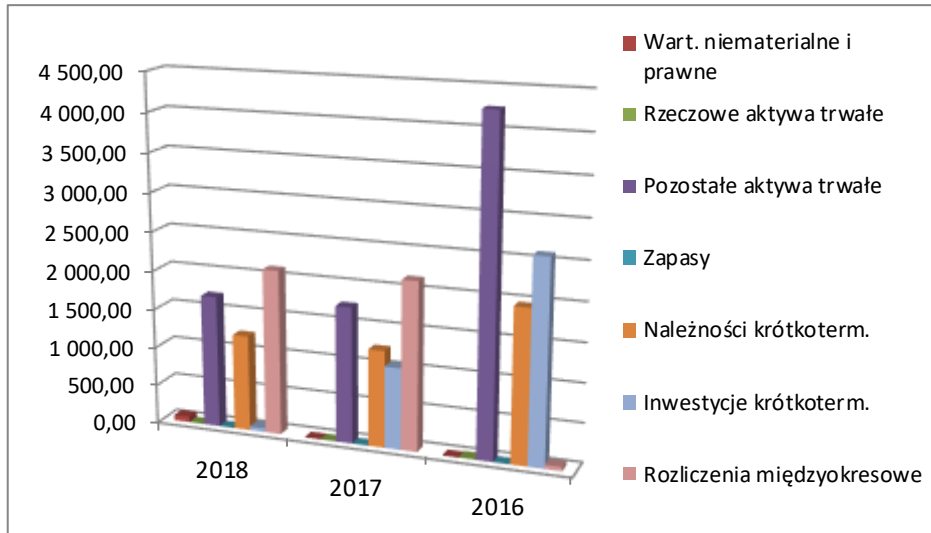
Analiza finansowa Grupy Kapitałowej

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

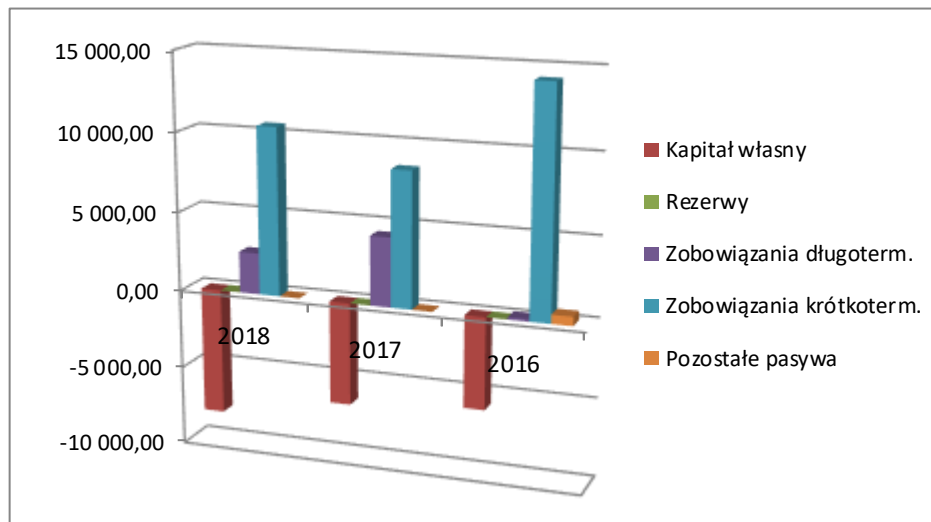
Bilans skonsolidowany (w złotych)

	31.12.2018	% sumy bilansowej	31.12.2017	% sumy bilansowej	31.12.2016	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	1 768 902,51	34,24	1 918 417,09	30,16	4 540 875,90	49,60
wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
wartość firmy jednostek podporządkowanych	68 779,59	1,33	171 873,80	2,70	274 998,08	3,00
rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	10 437,65	0,11
należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inwestycje długoterminowe	569 833,34	11,03	602 315,43	9,47	4 255 440,17	46,48
długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 130 289,58	21,88	1 144 227,86	17,99	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	3 397 074,04	65,76	4 443 169,77	69,84	4 614 535,31	50,40
zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
należności krótkoterminowe	1 232 832,53	23,86	1 241 840,26	19,52	1 965 241,04	21,47
inwestycje krótkoterminowe	49 198,37	0,95	1 046 270,61	16,45	2 596 540,80	28,36
rozliczenia międzyokresowe	2 115 043,14	40,94	2 155 058,90	33,88	52 753,47	0,58
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>5 165 976,55</u>	100,00	<u>6 361 586,86</u>	100,00	<u>9 155 411,21</u>	100,00
PASYWA						
Kapitał własny	-7 979 872,26	-154,47	-6 485 079,21	-101,94	-5 804 152,52	-63,40
kapitał (fundusz) podstawowy	280 000,00	5,42	280 000,00	4,40	280 000,00	3,06
kapitał zapasowy	758 371,50	14,68	758 371,50	11,92	758 371,50	8,28
kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe kapitały rezerwowe	728 000,00	14,09	728 000,00	11,44	728 000,00	7,95
wynik z lat ubiegłych	-8 285 907,78	-160,39	-7 570 524,02	-119,00	-4 232 769,80	-46,23
wynik netto roku bieżącego	-1 460 335,98	-28,27	-680 926,69	-10,70	-3 337 754,22	-36,46
odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy	13 145 848,81	254,47	12 846 666,07	201,94	14 959 563,73	163,40
rezerwy na zobowiązania	2 586,00	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00
zobowiązania długoterminowe	2 595 668,80	50,25	4 346 784,36	68,33	149 345,26	1,63
zobowiązania krótkoterminowe	10 547 594,01	204,17	8 499 881,71	133,61	14 241 439,61	155,55
rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	568 778,86	6,21
SUMA PASYWÓW	<u>5 165 976,55</u>	100,00	<u>6 361 586,86</u>	100,00	<u>9 155 411,21</u>	100,00

Struktura aktywów w latach (w tys zł)



Struktura pasywów w latach (w tys zł)



Rachunek zysków i strat skonsolidowany (w złotych)

	Rok kończący się 31.12.2018	Dynamika 2018/2017	Rok kończący się 31.12.2017	Dynamika 2017/2016	Rok kończący się 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży	203 514,59	61,2%	332 270,33	47,5%	699 391,92
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	203 514,59	61,2%	332 270,33	47,5%	699 391,92
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	562 549,04	42,3%	1 328 643,87	43,4%	3 059 218,44
Amortyzacja	18 000,00	374,8%	4 802,98	106,1%	4 524,84
Zużycie materiałów i energii	9 870,41	24,2%	40 848,89	90,6%	45 069,65
Usługi obce	398 404,52	62,0%	642 243,50	46,1%	1 392 699,39
Podatki i opłaty	19 809,00	85,7%	23 120,93	40,3%	57 440,76
Wynagrodzenia	104 610,31	19,4%	540 076,98	38,5%	1 404 373,68
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	-359 034,45	36,0%	-996 373,54	42,2%	-2 359 826,52
Pozostałe przychody operacyjne	25 960,52	4,0%	646 382,47	1007,0%	64 190,96
Zysk ze zbycia aktywów trwałych	0,00	-	0,00	-	18 513,43
Dotacje	0,00	-	0,00	-	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	-	0,00	-	0,00
Inne przychody operacyjne	25 960,52	4,0%	646 382,47	1415,1%	45 677,53
Pozostałe koszty operacyjne	526 271,47	38,2%	1 379 332,66	1494,5%	92 295,25
Strata ze zbycia aktywów trwałych	0,00	-	0,00	-	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	-	0,00	-	0,00
Inne koszty operacyjne	526 271,47	38,2%	1 379 332,66	1494,5%	92 295,25
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-859 345,40	49,7%	-1 729 323,73	72,4%	-2 387 930,81
Przychody finansowe	4 075,14	0,2%	2 067 726,06	15716,2%	13 156,64
Dywidendy	0,00	-	0,00	-	0,00
Odsetki		0,0%	75 034,78	585,9%	12 806,64
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	-	0,00	-	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	-	0,00	-	0,00
Inne	4 075,14	0,2%	1 992 691,28	569340,4%	350,00
Koszty finansowe	501 941,44	54,8%	916 204,74	106,6%	859 855,77
Odsetki	487 195,85	53,9%	903 858,39	106,2%	850 894,17
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	-	0,00	-	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	-	0,00	-	0,00
Inne	14 745,59	119,4%	12 346,35	137,8%	8 961,60
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-1 357 211,70	234,9%	-577 802,41	17,9%	-3 234 629,94
Odpis wartości firmy	103 124,28	100,0%	103 124,28	100,0%	103 124,28
Zysk/strata brutto	-1 460 335,98	214,5%	-680 926,69	20,4%	-3 337 754,22
Podatek dochodowy od osób prawnych	0,00	-	0,00	-	0,00
Inne obowiązkowe obciążenia wyniku	0,00	-	0,00	-	0,00
Zysk/strata netto	-1 460 335,98	214,5%	-680 926,69	20,4%	-3 337 754,22

Podstawowe wskaźniki finansowe

	Rok kończący się 31.12.2018	Rok kończący się 31.12.2017	Rok kończący się 31.12.2016
Rentowność majątku			
<u>wynik finansowy netto</u> suma aktywów	-28,27%	-10,70%	-36,46%
Rentowność kapitału własnego			
<u>wynik finansowy netto</u> kapitał własny	18,30%	10,50%	57,51%
Rentowność netto sprzedaży			
<u>wynik finansowy netto</u> przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	-717,56%	-204,93%	-477,24%
Wskaźnik płynności I			
<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe	0,32	0,52	0,32
Wskaźnik płynności II			
<u>aktywa obrotowe - zapasy - kr. term. RMK czynne</u> zobowiązania krótkoterminowe	0,12	0,27	0,32
Szybkość spłaty należności w dniach			
<u>średni stan należności brutto z tytułu dostaw i usług* x 365 dni</u> przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	710	937	520
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
<u>średni stan zobowiązań brutto z tytułu dostaw i usług* x 365 dni</u> koszty działalności operacyjnej	127	97	44
Szybkość obrotu zapasów			
<u>średni stan zapasów* x 365 dni</u> przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	0	0	0
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym			
<u>kapitały własne</u> majątek trwały	-4,51	-3,38	-1,28

*) średnia ważona z początku i końca okresu

Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

W badanym okresie Grupa Kapitałowa PROPERTY LEASE FUND poniosła stratę netto w wysokości (-) 1 460 335,98 zł. W ubiegłym roku Grupa poniosła stratę w wysokości (-) 680 926,69 zł.

Stratę netto roku 2018 ukształtowały następujące wyniki:

- strata na sprzedaży w wysokości	(-) 359 034,45 zł
- strata na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości	(-) 500 310,95 zł
- strata na działalności finansowej w wysokości	(-) 497 866,30 zł
- odpis wartości firmy	(-) 103 124,28 zł

W roku 2018 Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody ze sprzedaży:

- usług w kwocie	203 514,59 zł
------------------	---------------

oraz poniosła koszty związane z ich uzyskaniem równe odpowiednio:

- koszty rodzajowe w kwocie	562 549,04 zł
-----------------------------	---------------

Ze względu na poniesioną w 2018 roku stratę wskaźniki rentowności, poza rentownością kapitału własnego, przyjęły wartości ujemne.

Wartość sumy bilansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 5 165 976,55 zł i była niższa o 1 195 610,31 zł od sumy bilansowej na dzień 31 grudnia 2017 roku. Na zmianę tę wpłynął przede wszystkim- po stronie aktywów- spadek wartości firmy oraz inwestycji krótkoterminowych, natomiast po stronie pasywów- zmniejszenie kapitału własnego. W strukturze aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku przeważały aktywa obrotowe, których udział w sumie bilansowej wyniósł 65,76%. Głównymi pozycjami aktywów na dzień 31 grudnia 2018 roku były rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe oraz należności krótkoterminowe z udziałem w sumie bilansowej ogółem odpowiednio: 40,94% i oraz 23,86%. Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2018 roku przyjął wartość ujemną. Udział kapitału własnego w strukturze pasywów na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniósł (-) 154,47%. Wśród zobowiązań i rezerw dominowały zobowiązania krótkoterminowe, głównie zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji jednostki dominującej, z udziałem w sumie bilansowej 204,17%.

Zdolność Grupy Kapitałowej do regulowania zobowiązań określają wskaźniki płynności. Płynność I stopnia wyniosła odpowiednio: 0,52 w 2017 roku i 0,32 w 2018 roku. Wskaźnik płynności II stopnia spadł z 0,27 w 2017 roku do 0,12 w 2018 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 skróceniu w porównaniu do 2017 roku, ale wyniósł aż 710 dni. Cykl spłaty zobowiązań w analizowanym okresie uległ wydłużeniu o 30 dni w porównaniu do roku poprzedniego i wyniósł 127 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.

Informacje końcowe

Niniejsze sprawozdanie z badania zawiera 16 stron, kolejno ponumerowanych i podpisanych przez biegłego rewidenta.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta jest Pani Marta Rybak, 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.

Marta Rybak
Biegły Rewident nr 12260

Konin, dnia 30 maja 2019 roku