

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 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

dla **Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej**

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

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **3 991 164,13 zł**;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku wykazujący **stratę netto w wysokości 432 728,38 zł**;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **432 728,38 zł**;
- 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 **638 320,66 zł**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.



TAX

AUDYT Sp. z o.o.

SPIS TREŚCI

I.	CZEŚĆ OGÓLNA SPRAWOZDANIA.....	3
II.	ANALIZA FINANSOWA JEDNOSTKI.....	10
III.	CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA SPRAWOZDANIA.....	16
IV.	USTALENIA I INFORMACJE KOŃCOWE.....	21

I. CZĘŚĆ OGÓLNA SPRAWOZDANIA

1. Dane identyfikujące Jednostkę

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 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 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.

1.11 Informacja o jednostkach powiązanych

Jednostkami powiązanymi w stosunku do badanej Spółki są jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Property Lease Fund. Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe PROPERTY LEASE FUND Spółka Akcyjna w restrukturyzacji sporządzone, zgodnie z Ustawą o rachunkowości, za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
 - bilans;
 - rachunek zysków i strat;
 - zestawienie zmian w kapitale własnym;
 - rachunek przepływów pieniężnych;
 - dodatkowe informacje i objaśnienia;
- oraz
- sprawozdanie Zarządu z działalności.

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 Anna Wertlewska, nr ewidencyjny 11624.

Badanie przeprowadzono w siedzibie jednostki w dniach od 16 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 jakiegokolwiek ograniczenia jego zakresu. Kierownik jednostki oraz upoważnieni przez kierownika jednostki pracownicy złożyli wszystkie żądane przez biegłego rewidenta w trakcie badania oświadczenia, wyjaśnienia i informacje.

Badanie przeprowadzone zostało z założeniem kontynuacji działalności jednostki 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 otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, które było badane przez TAX AUDYT Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania z zastrzeżeniami następującej treści:

- 1. Spółka wykazuje w bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2016 roku udziały w jednostce powiązanej w wartości 999 747,90 złotych oraz pożyczki udzielone tej jednostce wraz z naliczonymi odsetkami w łącznej kwocie 769 167,81 złotych, których termin zwrotu przypada na 2020 rok. Należności z tytułu udzielonych pożyczek zostały w znacznej mierze uregulowane przez jednostkę powiązaną po dniu bilansowym. Natomiast 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 2016 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących powyższe aktywo. Dokonanie odpisu aktualizującego wartość udziałów spowodowałoby zmniejszenie wyniku finansowego o kwotę 999 747,90 zł.*
- 2. Spółka 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, należności z tytułów publiczno-prawnych oraz innych należności krótkoterminowych, których łączna kwota wykazana w bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 1 621 926,16 zł, co stanowi 11,43% sumy bilansowej. Spółka wykazuje w bilansie znaczną część należności przeterminowanych powyżej roku, co potwierdza również znaczny wzrost wskaźnika szybkości spłaty należności w 2016. Spółka nie objęła tych przeterminowanych należności odpisem aktualizującym. Zwracamy uwagę, że nie byliśmy również w stanie*

potwierdzić wartości wykazanych w bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych zobowiązań krótkoterminowych na łączną kwotę 606 027,26 złotych (4,27% sumy bilansowej) ze względu na brak współpracy ze strony podmiotu prowadzącego księgi rachunkowe Spółki.

3. *W punkcie 5 wprowadzenia do sprawozdania finansowego Zarząd Spółki poinformował, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności. Zarząd Spółki poinformował również o otwarciu dnia 28 czerwca 2016 roku przyspieszonego postępowania układowego wobec Spółki, o odmówieniu zatwierdzenia przyjętego przez zgromadzenie wierzycieli w dniach 14-15 listopada 2016 roku układu oraz o złożonym zażaleniu na postanowienie sądu I instancji, które zdaniem Spółki obarczone jest wieloma błędami i niezgodnościami. Zarząd wskazał również na inne czynności podjęte w celu utrzymania działalności Spółki, m.in. na złożenie w dniu 2 czerwca 2017 roku uproszczonego wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego oraz na czynności zmierzające do poprawy działalności operacyjnej Spółki. W związku z powyższym 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 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 2016 roku.

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.

Uchwałą z dnia 31 lipca 2017 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło pokryć stratę netto za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku w kwocie (-) 2 990 033,88 zł z przyszłych zysków.

Sprawozdanie finansowe za 2016 rok przekazano do:

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

5. Inne istotne informacje zaistniałe w okresie sprawozdawczym

5.1 Kontrole zewnętrzne

W okresie od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku oraz do dnia badania nie miały miejsca w jednostce kontrole zewnętrzne.

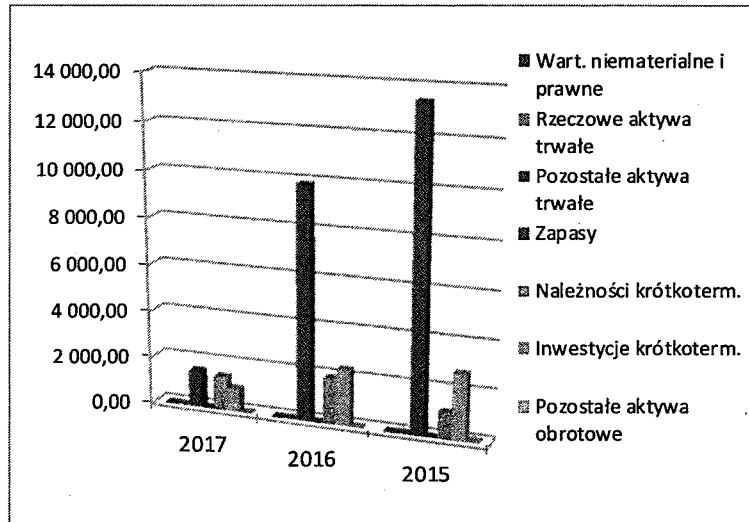
II. ANALIZA FINANSOWA JEDNOSTKI

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

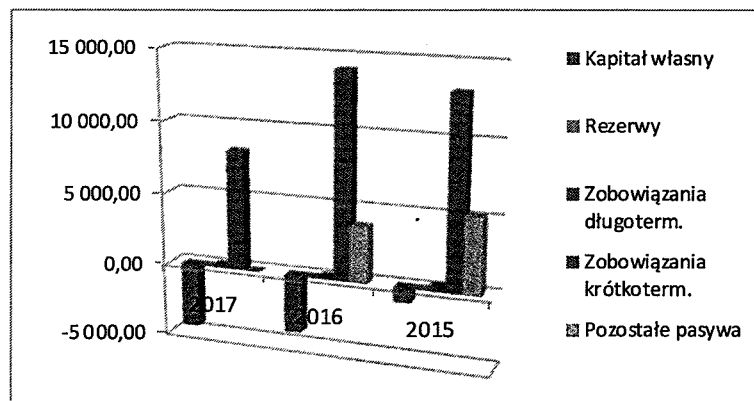
1.1 Bilans (w złotych)

	31.12.2017	% sumy bilansowej	31.12.2016	% sumy bilansowej	31.12.2015	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	1 540 823,55	38,61	9 853 569,52	69,45	13 415 735,48	76,07
wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	10 437,65	0,07	22 293,82	0,13
należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inwestycje długoterminowe	1 540 823,55	38,61	9 843 131,87	69,38	13 340 688,19	75,65
długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	52 753,47	0,30
Aktywa obrotowe	2 450 340,58	61,39	4 333 921,04	30,55	4 166 599,74	23,63
zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
należności krótkoterminowe	1 419 446,12	35,56	1 927 488,74	13,59	1 107 264,08	6,28
inwestycje krótkoterminowe	978 638,75	24,52	2 353 678,83	16,59	2 767 090,91	15,69
rozliczenia międzyokresowe	52 255,71	1,31	52 753,47	0,37	292 244,75	1,66
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	0,30
SUMA AKTYWÓW	3 991 164,13	100,00	14 187 490,56	100,00	17 635 262,00	99,70
PASYWA						
Kapitał własny	-4 404 742,87	-110,36	-3 972 014,49	-28,00	-981 980,61	-5,57
kapitał (fundusz) podstawowy	280 000,00	7,02	280 000,00	1,97	280 000,00	1,59
kapitał zapasowy	758 371,50	19,00	758 371,50	5,35	758 371,50	4,30
kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe kapitały rezerwowe	728 000,00	18,24	728 000,00	5,13	728 000,00	4,13
wynik z lat ubiegłych	-5 738 385,99	-143,78	-2 748 352,11	-19,37	0,00	0,00
wynik netto roku bieżącego	-432 728,38	-10,84	-2 990 033,88	-21,08	-2 748 352,11	-15,58
odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy	8 395 907,00	210,36	18 159 505,05	128,00	18 617 242,61	105,57
rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zobowiązania długoterminowe	142 280,00	3,56	149 345,26	1,05	268 920,00	1,52
zobowiązania krótkoterminowe	8 253 627,00	206,80	14 123 872,89	99,55	13 101 037,96	74,29
rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	3 886 286,90	27,39	5 247 284,65	29,75
SUMA PASYWÓW	3 991 164,13	100,00	14 187 490,56	100,00	17 635 262,00	100,00

Struktura aktywów w latach (w tys zł)



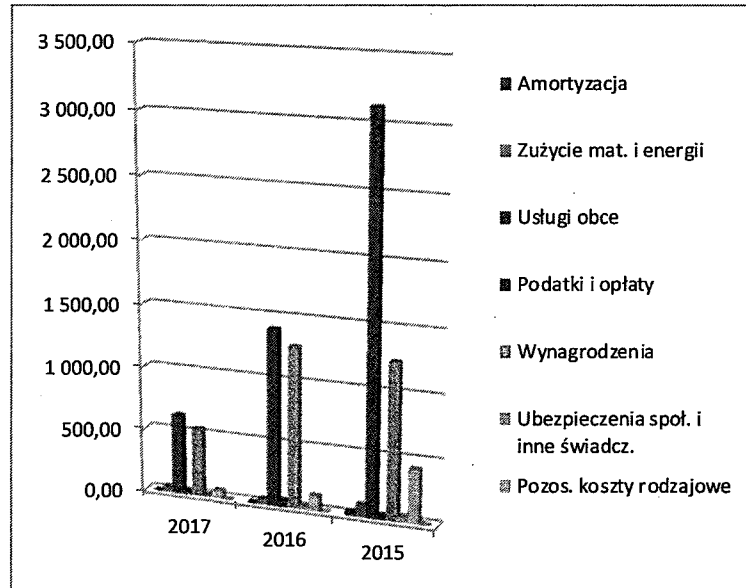
Struktura pasywów w latach (w tys zł)



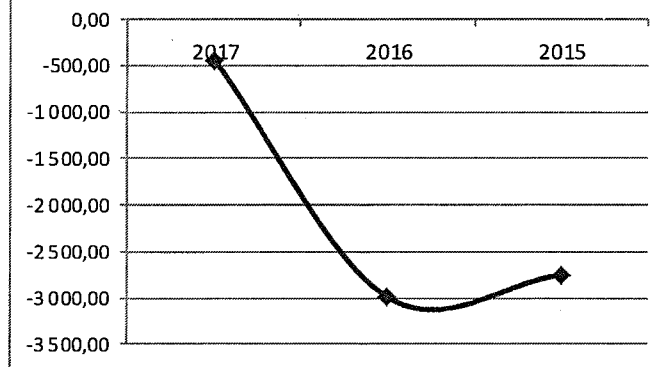
1.2 Rachunek zysków i strat (w złotych)

	Rok kończący się 31.12.2017		Rok kończący się 31.12.2016		Rok kończący się 31.12.2015	
		Dynamika 2017/2016		Dynamika 2016/2015		
Przychody ze sprzedaży	468 639,23	54,1%	866 118,53	26,0%	3 325 213,56	
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	468 639,23	54,1%	866 118,53	26,1%	3 317 409,91	
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	1 318 101,94	44,7%	2 946 362,54	58,7%	5 016 285,75	
Amortyzacja	0,00	0,0%	4 524,84	17,2%	26 313,04	
Zużycie materiałów i energii	40 848,89	90,6%	45 069,65	45,8%	98 324,62	
Usługi obce	636 603,54	45,3%	1 403 930,28	44,9%	3 127 673,47	
Podatki i opłaty	23 021,94	41,7%	55 255,97	186,3%	29 655,12	
Wynagrodzenia	540 076,98	42,1%	1 282 471,68	103,1%	1 244 098,42	
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	13 653,30	42,0%	32 530,54	66,5%	48 912,46	
Pozostałe koszty rodzajowe	63 897,29	52,1%	122 579,58	28,3%	433 504,97	
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00		0,00	0,0%	7 803,65	
Zysk (strata) ze sprzedaży	-849 462,71	40,8%	-2 080 244,01	123,0%	-1 691 072,19	
Pozostałe przychody operacyjne	632 541,07	2092,9%	30 223,33	9,9%	304 834,87	
Zysk ze zbycia aktywów trwałych	0,00	0,0%	10 400,55	3,8%	275 788,13	
Dotacje	0,00		0,00		0,00	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00		0,00		0,00	
Inne przychody operacyjne	632 541,07	3191,0%	19 822,78	68,2%	29 046,74	
Pozostałe koszty operacyjne	1 379 332,46	1503,5%	91 738,40	32,8%	279 740,92	
Strata ze zbycia aktywów trwałych	0,00		0,00		0,00	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00		0,00		0,00	
Inne koszty operacyjne	1 379 332,46	1503,5%	91 738,40	32,8%	279 740,92	
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 596 254,10	74,5%	-2 141 759,08	128,6%	-1 665 978,24	
Przychody finansowe	2 079 552,28	15806,1%	13 156,64	15,4%	85 608,36	
Dywidendy	0,00		0,00		0,00	
Odsetki	86 861,00	678,2%	12 806,64	15,0%	85 588,36	
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00		0,00		0,00	
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00		0,00		0,00	
Inne	1 992 691,28	569340,4%	350,00	1750,0%	20,00	
Koszty finansowe	916 026,56	106,3%	861 431,44	73,4%	1 174 069,23	
Odsetki	903 858,39	106,0%	852 469,84	74,1%	1 151 175,83	
Strata ze zbycia inwestycji	0,00		0,00		0,00	
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00		0,00		0,00	
Inne	12 168,17	135,8%	8 961,60	39,1%	22 893,40	
Zysk/strata brutto	-432 728,38	14,5%	-2 990 033,88	108,6%	-2 754 439,11	
Podatek dochodowy od osób prawnych	0,00		0,00	0,0%	-6 087,00	
Inne obowiązkowe obciążenia wyniku	0,00		0,00		0,00	
Zysk/strata netto	-432 728,38	14,5%	-2 990 033,88	108,8%	-2 748 352,11	

Struktura kosztów rodzajowych w latach (w tys zł)



Wynik finansowy netto w latach (w tys zł)



1.3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	<u>Rok kończący się</u> <u>31.12.2017</u>	<u>Rok kończący się</u> <u>31.12.2016</u>	<u>Rok kończący się</u> <u>31.12.2015</u>	Pożądane wielkości
Rentowność majątku				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	-10,84%	-21,08%	-15,58%	max
Rentowność kapitału własnego				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	9,82%	75,28%	279,88%	max
Rentowność netto sprzedaży				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	-92,34%	-345,22%	-82,65%	max
Wskaźnik płynności I				
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,30	0,31	0,32	1,5 do 2,0
Wskaźnik płynności II				
$\frac{\text{należności krótkoterm. + inwestycje krótkoterm.}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,29	0,30	0,30	>1
Szybkość spłaty należności w dniach				
$\frac{\text{średni stan należności brutto z tytułu dostaw i usług*}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}} \times 365 \text{ dni}$	928	404	77	min
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach				
$\frac{\text{średni stan zobowiązań brutto z tytułu dostaw i usług*} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	104	44	17	min
Szybkość obrotu zapasów				
$\frac{\text{średni stan zapasów*} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	0	0	0	min
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym				
$\frac{\text{kapitały własne}}{\text{majątek trwały}}$	-2,86	-0,40	-0,07	>1

*) średnia ważona z początku i końca okresu

1.4 Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

W badanym okresie PROPERTY LEASE FUND Spółka Akcyjna w restrukturyzacji poniosła stratę netto w wysokości 432 728,38 zł.

Stratę netto roku 2017 ukształtowały następujące wyniki:

- strata na sprzedaży w wysokości	(-) 849 462,71 zł
- stratę na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości	(-) 746 791,39 zł
- zysk na działalności finansowej w wysokości	1 163 525,72 zł

W roku 2017 jednostka osiągnęła przychody ze sprzedaży:

- usług w kwocie	468 639,23 zł
------------------	---------------

oraz poniosła koszty związane z ich uzyskaniem równe odpowiednio:

- koszty rodzajowe w kwocie	1 318 101,94 zł
-----------------------------	-----------------

Ze względu na poniesioną w 2017 roku stratę wskaźniki rentowności przyjęły wartość ujemną.

Wartość sumy bilansowej na dzień 31 grudnia 2017 wynosiła 3 991 164,13 zł i spadła o 10 196 326,43 zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2016 roku. Na zmianę tą wpłynął przede wszystkim spadek wartości zobowiązań krótkoterminowych o 5 870 345,89 zł oraz inwestycji długoterminowych o 8 302 308,32 zł. Na dzień bilansowy należności krótkoterminowe stanowiły 35,36 % sumy bilansowej.

Kapitału własny przyjął wartość ujemną w kwocie 4 404 742,87 zł.. Wśród zobowiązań i rezerw dominowały z obowiązaniami krótkoterminowe.

Zdolność Przedsiębiorstwa do regulowania zobowiązań określają wskaźniki płynności. Płynność I stopnia wyniosła odpowiednio: 0,31 w 2016 roku i 0,30 w 2017 roku. Wskaźnik płynności II stopnia ukształtował się na podobnym poziomie.

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych – wskazuje, że wskaźniki

płynności przyjęły wartości niższe od pożądanych. 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.

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

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA SPRAWOZDANIA

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

1.1 System rachunkowości

Ewidencja księgowa prowadzona była techniką komputerową za pomocą programu finansowo - księgowego Rewizor firmy INSERT GT.

Jednostka posiada aktualną dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości określoną w art. 10 Ustawy o rachunkowości.

Zasady rachunkowości były stosowane przez jednostkę w sposób ciągły. Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2017 roku został poprawnie wprowadzony do ksiąg rachunkowych i jest zgodny z bilansem zamknięcia na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Dowody księgowe będące podstawą zapisów w księgach rachunkowych spełniają wymogi określone w art. 21.1 Ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe badanej jednostki prowadzone były w sposób rzetelny, bezbłędny, sprawdzalny, zapewniając powiązanie dokonywanych zapisów z dowodami księgowymi i

sprawozdaniem finansowym. Księgi rachunkowe odpowiadają zapisom zawartym w rozdziale 2 Ustawy o rachunkowości.

Przyjęte zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych umożliwiły prawidłowe ustalenie stanu majątkowego, wyniku finansowego oraz rentowności jednostki.

Stosowane metody wyceny aktywów i pasywów zostały opisane we wstępie do sprawozdania finansowego. Są one zgodne z wymogami określonymi w Ustawie o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych, sprawozdań finansowych oraz metody zabezpieczania dostępu do danych spełniają wymogi rozdziału 8 Ustawy o rachunkowości.

1.2 Inwentaryzacja składników majątku

W trakcie okresu objętego badaniem jednostka przeprowadziła inwentaryzację składników aktywów i pasywów na podstawie polecenia inwentaryzacji wydanego dnia 30 listopada 2017 roku przez Prezesa Zarządu Marcina Pawłowskiego.

W drodze spisu z natury zinwentaryzowano:

- środki pieniężne w kasie, według stanu na 31 grudnia 2017 roku,

W drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego zinwentaryzowano:

- należności sporne i wątpliwe oraz pozostałe rozrachunki, według stanu na 31 grudnia 2017 roku.

Drogą potwierdzenia sald zinwentaryzowano:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych, według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku,
- rozrachunki z tytułu należności z tytułu dostaw i usług odbiorców prowadzących działalność gospodarczą, według stanu na 31 grudnia 2017 roku.

Biegły rewident nie obserwował przebiegu inwentaryzacji rocznej, jednak dokumentacja inwentaryzacji oraz przeprowadzone procedury zastępcze pozwalają na uznanie wykazanych w sprawozdaniu finansowym pozycji za realne.

Sposób udokumentowania przeprowadzonej inwentaryzacji i jej powiązania z zapisami ksiąg rachunkowych nie budzi zastrzeżeń.

Ujawnione w toku inwentaryzacji różnice zostały wyjaśnione i rozliczone w księgach badanego roku obrotowego.

Terminowość i częstotliwość inwentaryzacji składników aktywów i pasywów została zachowana.

Badając dokumenty inwentaryzacyjne stwierdzono, że wykazane w bilansie składniki aktywów istnieją, są kompletne i wynikają z prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Przy wycenie poszczególnych składników jednostka zastosowała się do nadrzędnych zasad rachunkowości, wynikających z ustawy o rachunkowości oraz z zasad określonych w przyjętej polityce rachunkowości.

1.3 Kontrola wewnętrzna

Badana jednostka nie posiada formalnych uregulowań wewnętrznych w zakresie działania systemu kontroli wewnętrznej

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za opracowanie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej jednostki oraz zapobieganie i wykrywanie nieprawidłowości.

System kontroli wewnętrznej jednostki zbadano w stopniu umożliwiającym wyrażenie opinii o badanym sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie przeprowadzonego badania stwierdzamy, że nic nie wskazuje, aby stosowany w jednostce system kontroli był nieskuteczny albo umożliwiał występowanie nieprawidłowości w księgach rachunkowych.

Nasz przegląd systemu kontroli wewnętrznej mógł jednak nie ujawnić wszystkich istotnych słabości w strukturze tego systemu.

W PROPERTY LEASE FUND Spółka Akcyjna w restrukturyzacji działa funkcjonalny system kontroli wewnętrznej.

2. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, informacje dodatkowe i objaśnienia

PROPERTY LEASE FUND Spółka Akcyjna w restrukturyzacji sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia spełniające wymogi Ustawy o rachunkowości.

Dane liczbowe w tych informacjach wynikają z ewidencji księgowej i są zgodne ze zbadanym sprawozdaniem finansowym.

3. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Przygotowane przez PROPERTY LEASE FUND Spółka Akcyjna w restrukturyzacji zestawienie zmian w kapitale własnym wykazuje prawidłowo zmniejszenie kapitału własnego w okresie od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku w kwocie 432 728,38 zł. Zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje właściwe powiązanie z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat.

4. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych. Na zwiększenie stanu środków pieniężnych w 2017 roku o kwotę 638 320,66 zł złożyły się:

- przepływy na działalności operacyjnej	(-) 1 428 561,25 zł
- przepływy na działalności inwestycyjnej	2 073 947,17 zł
- przepływy na działalności finansowej	(-) 7 065,26 zł

5. Sprawozdanie z działalności Spółki

Zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy oraz Kodeksem Spółek Handlowych, Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności spółki za 2017 roku.

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy zostało ono sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

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

6. Oświadczenie/ sprawozdanie 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.

7. Odpowiedzialność kierownika Jednostki i osób sprawujących nadzór. Oświadczenie kierownictwa Jednostki

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie 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 jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

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

Kierownictwo jednostki 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 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 sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia 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 sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki 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 zastrzeżeniami

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.

Opinia z zastrzeżeniami

Naszym zdaniem, poza powyższymi zastrzeżeniami, zbadane sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelnie i jasno obraz sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki, 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 jednostkę przepisami prawa i postanowieniami Statutu jednostki.

Objaśnienie

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 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 31 lipca 2017 roku.

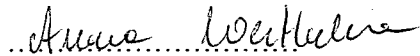
Pozostałe informacje

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 raporcie a wynikami ewentualnych kontroli przeprowadzonych metodą pełną.

Niniejsze sprawozdanie z badania zawiera 24 strony, kolejno ponumerowanych i zaparafowanych przez biegłego rewidenta.

Konin, dnia 24 maja 2018 roku

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie



Anna Wertlewska
Biegły Rewident
Nr ewidencyjny 11624

TAX AUDYT Sp. z o.o.

Ul. Plac Wolności 7
62-500 Konin

KRS 0000473489
NIP 6652992404
REGON 302504965

Firma audytorska numer PIBR 3869