

HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie z działalności Spółki

Raport z badania sprawozdania finansowego

Za rok obrotowy od 16 marca do 31 grudnia 2016 r.

Zawartość:

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

przygotowana przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.

Sprawozdanie finansowe

przygotowane HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.

Sprawozdanie z działalności Spółki

przygotowane przez Zarząd HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.

Raport z badania sprawozdania finansowego

przygotowany przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta

Dla Zgromadzenia Wspólników HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Postępu 14, obejmującego bilans na dzień 31 grudnia 2016 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 16 marca do 31 grudnia 2016 r. oraz informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2016 r., poz. 1047, z późn. zm.) oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zarząd jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania przyjętymi jako Krajowe Standardy Rewizji Finansowej uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. Standardy 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 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 o skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownictwo wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

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

PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., Al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa, Polska, T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 742 4040, www.pwc.com

PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, pod numerem KRS 0000044655, NIP 526-021-02-28. Kapitał zakładowy wynosi 10.363.900 złotych. Siedzibą Spółki jest Warszawa, Al. Armii Ludowej 14.



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta (cd.)

Dla Zgromadzenia Wspólników HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- a. przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 16 marca do 31 grudnia 2016 r. zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami Ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- b. jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz Umową Spółki;
- c. zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności Spółki.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z Ustawą o rachunkowości odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Ponadto, Zarząd jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i rozważenie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 Ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także rozważenie, w oparciu o naszą wiedzę o jednostce i jej otoczeniu uzyskaną w trakcie badania sprawozdania finansowego, czy sprawozdanie z działalności nie zawiera istotnych zniekształceń.

Naszym zdaniem, informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 16 marca do 31 grudnia 2016 r. uwzględniają postanowienia art. 49 Ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

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

Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 13 kwietnia 2017 r.

HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.

**Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy
od 16 marca do 31 grudnia 2016 r.**



**Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 16 marca do 31 grudnia 2016 r.**

Dla Zgromadzenia Wspólników HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.

Niniejszy raport zawiera 8 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części:

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Spółki.....	2
II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania	3
III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego	4
IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta	7
V. Informacje końcowe	8

HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.
Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy
od 16 marca do 31 grudnia 2016 r.

I. Ogólna charakterystyka Spółki

- a. Siedzibą HB Reavis Finance PL 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”) jest Warszawa, ul. Postępu 14.
- b. Akt założycielski Spółki sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Krzysztofa Borawskiego w Warszawie w dniu 16 marca 2016 r. i zarejestrowano w Rep. A Nr 6034/2016. W dniu 18 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Spółki do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000612885.
- c. Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Spółce nadano numer NIP 521-37-30-601, a dla celów statystycznych numer REGON 364235675.
- d. Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosił 5.000 zł i składał się z 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Kapitał własny na ten dzień wyniósł 309.106,48 zł.

- e. Na 31 grudnia 2016 r. jedynym udziałowcem Spółki był:

Nazwa udziałowca	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna posiadanych udziałów(zł)	% posiadanych głosów
HB REAVIS HOLDING S.A.R.L	100	5.000	100
	100	5.000	100

- f. W badanym okresie przedmiotem działalności Spółki była działalność finansowa oraz pozostałe formy udzielania kredytu.

- g. W roku obrotowym członkami Zarządu Spółki byli:

- Stanislav Frnka Prezes Zarządu,
- Rene Popik Członek Zarządu od 16 marca do 6 grudnia 2016 r.,
- Peter Pecnik Członek Zarządu od 6 grudnia 2016 r..

- h. Jednostkami powiązanymi ze Spółką są:

HB REAVIS HOLDING S.A.R.L - jednostka dominująca

oraz spółki należące do Grupy Kapitałowej HB Reavis.

II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

- a. Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 16 marca do 31 grudnia 2016 r. zostało przeprowadzone przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14 wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie przeprowadzone zostało pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Piotra Wyszogrodzkiego (numer w rejestrze 90091).
- b. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Spółki Uchwałą nr 1 Zgromadzenia Wspólników z dnia 22 grudnia 2016 r.
- c. PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1011).
- d. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 27 stycznia 2017 r. w okresie od 6 marca do 13 kwietnia 2017 r. (z przerwami).

HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.
Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy
od 16 marca do 31 grudnia 2016 r.

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego

BILANS na 31 grudnia 2016 r. (wybrane pozycje)

	31.12.2016 r. tys. zł	Struktura 31.12.2016 r. (%)
AKTYWA		
Aktywa trwałe	103 869	98,6
Aktywa obrotowe	1 415	1,4
Aktywa razem	105 284	100,0
PASYWA		
Kapitał własny	309	0,3
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	104 975	99,7
Pasywa razem	105 284	100,0

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
za rok obrotowy od 16 marca do 31 grudnia 2016 r. (wybrane pozycje)

	2016 r. tys. zł
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	-
Koszty działalności operacyjnej	664
Zysk/(Strata) ze sprzedaży	(664)
Przychody finansowe	4 231
Koszty finansowe	3 192
Zysk/(Strata) brutto	375
Podatek dochodowy	71
Zysk/(Strata) netto	304

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Spółki

Działalność gospodarczą Spółki, jej wynik finansowy za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy charakteryzują następujące wskaźniki:

	2016 r.
Wskaźniki rentowności	
- ogólna rentowność kapitału	197%
Wskaźniki zadłużenia	
- stopa zadłużenia	100%
	31.12.2016 r.
Wskaźniki płynności	
- wskaźnik płynności I	0,4
- wskaźnik płynności II	0,4
Inne wskaźniki	
- efektywna stawka podatku dochodowego	19%

Przedstawione powyżej wskaźniki wyliczono na podstawie sprawozdania finansowego. Część wskaźników wykazuje wielkości różniące się od przedstawionych przez zarząd Spółki w sprawozdaniu z działalności ze względu na zastosowanie odmiennej metodologii liczenia.

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

III. Charakterystyka wyników, sytuacji finansowej jednostki oraz istotnych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

Sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wpływu inflacji. Ogólny wskaźnik zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych (od marca do grudnia) wyniósł w badanym roku 1,5%.

Rok 2016 był pierwszym rokiem działalności spółki.

Poniższe komentarze przedstawiono w oparciu o wiedzę uzyskaną w trakcie badania sprawozdania finansowego.

- Na koniec roku obrotowego aktywa Spółki wyniosły 105.284 tys. zł, na które składały się przede wszystkim udzielone pożyczki do jednostek powiązanych w łącznej kwocie 102.880 tys. zł.
- Kapitał własny na 31 grudnia 2016 r. wyniósł 309 tys. zł i składał się z kapitału własnego w kwocie 5 tys. zł oraz wypracowanego zysku w badanym okresie w kwocie 304 tys. zł.
- Saldo zobowiązań długoterminowych na 31 grudnia 2016 r. wyniosło 99.902 tys. zł i obejmowało głównie zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w kwocie 98.035 tys. zł.
- Przychody finansowe w 2016 roku wyniosły 4.230 tys. zł, natomiast koszty finansowe w 2016 roku wyniosły 3.192 tys. zł.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kontynuacji działalności.

IV. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta

- a. Zarząd Spółki przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.
- b. Zakres badania nie był ograniczony.
- c. Dokonaliśmy oceny prawidłowości funkcjonowania systemu księgowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:
 - prawidłowość dokumentacji operacji gospodarczych,
 - rzetelność, bezbłądność i sprawdzalność ksiąg rachunkowych, w tym także prowadzonych za pomocą komputera,
 - stosowane metody zabezpieczania dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
 - ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego.

Ocena ta, w połączeniu z badaniem wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego daje podstawę do wyrażenia ogólnej, całościowej opinii o tym sprawozdaniu. Nie było celem naszego badania wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania wyżej wymienionego systemu.

- d. Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, przedstawia wszystkie istotne informacje określone przez Ustawę o rachunkowości.
- e. Sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy od 16 marca do 31 grudnia 2016 r. uwzględnia zagadnienia wymagane przez Ustawę o rachunkowości. Informacje finansowe w nim zawarte są zgodne z informacjami przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym.

HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.
Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy
od 16 marca do 31 grudnia 2016 r.

V. Informacje końcowe

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem sprawozdania finansowego HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Postępu 14. Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki oraz osobę, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych, dnia 13 kwietnia 2017 r.

Raport powinien być czytany wraz z opinią bez zastrzeżeń niezależnego biegłego rewidenta dla Zgromadzenia Wspólników HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. z dnia 13 kwietnia 2017 r. dotyczącą wyżej opisanego sprawozdania finansowego. Opinia o sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności), uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość sprawozdania finansowego.

Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:



Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 13 kwietnia 2017 r.