

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

### dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej PROPERTY LEASE FUND S.A. w restrukturyzacji

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND, w której jednostką dominującą jest PROPERTY LEASE FUND S.A. w restrukturyzacji z siedzibą w Poznaniu, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **9 155 411,21 zł**;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujący stratę netto w wysokości **3 337 754,22 zł**;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **3 337 754,22 zł**;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku o kwotę **638 387,69 zł**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Jednostki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane skonsolidowane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1/ rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2/ krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- 3/ Krajowych Standardów Rachunkowości

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedności stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez kierownika jednostki dominującej oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 55 ust 2a w powiązaniu z art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotne zniekształcenia.

1. Jednostka Dominująca 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 oraz innych należności krótkoterminowych dotyczących Jednostki Dominującej, których łączna kwota wykazana w skonsolidowanym bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 1 621 926,16 zł, co stanowi 17,72% skonsolidowanej sumy bilansowej. Spółka wykazuje w skonsolidowanym bilansie znaczną część należności przeterminowanych powyżej roku, co potwierdza również znaczny wzrost wskaźnika szybkości spłaty należności w 2016. Jednostka Dominująca nie objęła tych przeterminowanych należności odpisem aktualizującym. Zwracamy uwagę, że nie byliśmy również w stanie potwierdzić wartości wykazanych w skonsolidowanym bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych zobowiązań krótkoterminowych dotyczących Jednostki Dominującej na łączną kwotę 606 027,26 złotych (6,62% skonsolidowanej sumy bilansowej) ze względu na brak współpracy ze strony pomiotu prowadzącego księgi rachunkowe Spółki Dominującej.
2. W punkcie 7 wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki Dominującej poinformował, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Grupę Kapitałową. Zarząd Jednostki Dominującej poinformował również o otwarciu dnia 28 czerwca 2016 roku przyspieszonego postępowania układowego wobec Jednostki Dominującej, o

odmówieniu zatwierdzenia przyjętego przez zgromadzenie wierzycieli w dniach 14-15 listopada 2016 roku układu z wierzycielami oraz o złożonym zażaleniu na postanowienie sądu I instancji, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej obarczone jest wieloma błędami i niezgodnościami. Zarząd wskazał również na inne czynności podjęte w celu utrzymania działalności Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej, m.in. na złożenie w dniu 2 czerwca 2017 roku uproszczonego wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego oraz na czynności zmierzające do poprawy działalności operacyjnej Grupy. W związku z powyższym skonsolidowane 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 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Naszym zdaniem, poza powyższymi zastrzeżeniami, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2016 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej,
- b) zostało sporządzone zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. nr 169, poz. 1327 ze zmianami),
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

# 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**

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej uwzględniają postanowienia art. 55 ust 2a w powiązaniu z art. 49 ustawy o rachunkowości, i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy wystąpienia w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotnych zniekształceń

Konin, dnia 28 czerwca 2017 roku

**Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie**



Marta Rybak  
Biegły Rewident  
Nr ewidencyjny 12260

**TAX AUDYT Sp. z o.o.**

Ul. Plac Wolności 7  
62-500 Konin

KRS 0000473489  
NIP 6652992404  
REGON 302504965

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych numer KIBR 3869

# 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

## RAPORT

**uzupełniający opinię  
z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego  
za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku**

**Grupy Kapitałowej  
PROPERTY LEASE FUND,  
której jednostką dominującą jest  
PROPERTY LEASE FUND S.A.  
W RESTRUKTURYZACJI  
ul. Błażeja Winklera 1  
60-246 Poznań**

**Konin, czerwiec 2017 rok**

# 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

## SPIS TREŚCI

I.	CZEŚĆ OGÓLNA RAPORTU .....	3
II.	ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	10
III.	CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU .....	19
IV.	USTALENIA I INFORMACJE KOŃCOWE.....	21

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

### 1. Dane identyfikujące Jednostkę Dominującą

#### 1.1 Firma i forma prawna

PROPERTY LEASE FUND SPÓŁKA AKCYJNA W RESTUKTURYZACJI

#### 1.2 Siedziba Spółki

ul. Błażeja Winklera 1, 60-246 Poznań

Uchwałą nr 3/2016 Nadzwyczajnego Wlanego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 23 września 2016 roku zmieniono siedzibę Spółki z miasta Wrocław na miasto Poznań.

#### 1.3 Przedmiot działalności

W badanym okresie Spółka zajmowała się głównie działalnością związaną ze świadczeniem usług pośrednictwa finansowego, usług leasingu finansowego oraz działalnością wspomagającą usługi finansowe.

Rzeczywisty przedmiot działalności Spółki jest zgodny z przedmiotem określonym w statucie i wpisem w KRS.

#### 1.4 Podstawa działalności

Property Lease Fund S.A. w restrukturyzacji działa na podstawie:

- Umowy 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 Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił (-) 3 972 014,49 zł i składał się z:

- kapitału podstawowego	280 000,00
- kapitału zapasowego	758 371,50
- kapitału rezerwowego	728 000,00
- kapitału zapasowego	7580371,50
- straty z lat ubiegłych	(-) 2 748 352,11
- zysku za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku	(-) 2 990 033,88

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny 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.

Wymienione wyżej akcje posiadają:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Procent akcji	Procent głosów WZA
Pawłowski Marcin	2 156 042	77,00%	79,94%
Pozostali (drobni akcjonariusze)	643 958	23,00%	20,06%
Razem	2 800 000	100,00%	100,00%

W 2016 roku oraz do dnia wydania opinii i raportu z badania nie wystąpiły zmiany w wysokości kapitału akcyjnego.

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 na dzień 31 grudnia 2016 roku okresie był następujący:

- Zbigniew Ligmann - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Bartosz Pawłowski – Członek Rady Nadzorczej
- Michał Damek – Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Kubica - Członek Rady Nadzorczej
- Jakub Drożdżiak - Członek Rady Nadzorczej

Wyżej wymienieni członkowie Rady Nadzorczej zostali powołani na podstawie uchwał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2016 roku.

## 1.9 Zarząd Spółki

Do reprezentowania Spółki oraz składania oświadczeń w jej imieniu upoważniony jest jednoosobowo Prezes Zarządu oraz każdy z członków Zarządu działający łącznie z prokurentem.

Zarząd Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego był jednoosobowy:

Marcin Pawłowski

Prezes Zarządu

W 2016 roku oraz do dnia wydania opinii i raportu z badania miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- dnia 28 czerwca p. Zbigniew Ligmann złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu.

## 1.10 Inne istotne informacje na temat Jednostki Dominującej

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Fabrycznej we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, z 28 czerwca 2016 roku, sygn. akt VIII GR 14/16, otwarte zostało przyspieszone postępowanie układowe wobec Property Lease Fund S.A. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 7 marca 2017 roku, sygn. akt VIII GRp 3/16, odmówiono zatwierdzenia układu częściowego przyjętego przez zgromadzenie wierzycieli w dniach 14-15 listopada 2016 roku. Dnia 5 czerwca 2017 roku Spółka złożyła zażalenie na postanowienie sądu I instancji. Równocześnie, w dniu 2 czerwca 2017 roku Spółka złożyła uproszczony wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego.

W dniach od 23 września 2016 roku do dnia 22 czerwca 2017 roku miała miejsce w Spółce kontrola przeprowadzona przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Wrocław- Śródmieście w zakresie rozliczeń z budżetem państwa w zakresie podatku od towarów i usług. Kontrolą objęto okres od kwietnia do czerwca 2016 roku. Kontrola nie wykazała istotnych nieprawidłowości.

## 2. Skład Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2016 roku objęte zostały następujące spółki:

### a) Jednostka dominująca

#### **PROPERTY LEASE FUND S.A.**

Okres objęty sprawozdaniem finansowym	1 stycznia – 31 grudnia 2016 roku
Suma bilansowa	14 187 490,56 zł
Wynik finansowy	(-) 2 990 033,88 zł
Zmniejszenie kapitału własnego	2 990 033,88 zł
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych	283 619,34 zł
Podmiot uprawniony do badania	TAX AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Koninie, wpis na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3869
Rodzaj opinii z badania	Z zastrzeżeniami i objaśnieniem

## b) Jednostki objęte konsolidacją metodą pełną

Nazwa i siedziba Spółki	Udział w kapitale (w %)	Podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego i rodzaj wydanej opinii	Dzień bilansowy konsolidowanej jednostki	Data opinii
Aircraft Lease Poland Sp. z o.o., Wrocław	99,99%	Sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta	31.12.2016	Nie dotyczy
PLF Nieruchomości Sp. z o.o., Wrocław	100,00%	Sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta	31.12.2016	Nie dotyczy

W 2016 roku nie miały miejsca następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej:

- aktem notarialnym z dnia 8 lutego 2016 roku powołano spółkę PLF Nieruchomości Sp. z o.o., której udziały objęły następujące spółki:
- 6 300 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 315 000,00 zł objęła PROPERTY LEASE FUND S.A.,
- 700 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 35 000,00 zł objęła AIRCRAFT LEASE POLAND SPÓŁKA Z O.O.

Inne istotne informacje dotyczące jednostek powiązanych

W jednostce AIRCRAFT LEASE POLAND SPÓŁKA Z O.O. w dniach od 11 maja do 1 czerwca 2017 roku pracownicy Urzędu Skarbowego Wrocław- Śródmieście przeprowadzili czynności sprawdzające w zakresie sprzedaży lokalu oraz zawarcia umowy leasingu pomiędzy w/w Jednostką a Spółką Dominującą w 2015 roku. Czynności nie wykazały nieprawidłowości.

### 3. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND sporządzone, zgodnie z Ustawą o rachunkowości, za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku obejmujące:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
  - skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **9 155 411,21 zł**;
  - skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku wykazujący stratę netto w wysokości **3 337 754,22 zł**;
  - skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **3 337 754,22 zł**;
  - skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku o kwotę **638 387,69 zł**;
  - dodatkowe informacje i objaśnienia.
- oraz
- sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej.

#### **4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie**

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku zostało przeprowadzone przez TAX AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Koninie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3869, zgodnie z wyborem dokonany przez Radę Nadzorczą Jednostki Dominującej w drodze Uchwały z dnia 5 grudnia 2016 roku oraz postanowieniami umowy o badanie zawartej z TAX AUDYT Sp. z o.o. w dniu 8 grudnia 2016 roku.

W wykonaniu przedmiotu tej umowy podmiot uprawniony reprezentował biegły rewident Marta Rybak, nr ewidencyjny 12260.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony TAX AUDYT Sp. z o.o. oraz biegły rewident badający opisane sprawozdanie spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym skonsolidowanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 66 ust. 1 i 2 Ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzanego badania nie nastąpiły ograniczenia jego zakresu. Zarząd Jednostki Dominującej oraz upoważnieni przez niego pracownicy złożyli wszystkie żądane przez biegłego rewidenta w trakcie badania oświadczenia, wyjaśnienia i informacje.

Badanie przeprowadzone zostało z założeniem kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej 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 bilansu otwarcia było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 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:

*„Jednostka dominująca nie przeprowadziła zgodnie z art. 26 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 pkt 1 Ustawy o rachunkowości inwentaryzacji należności z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek oraz pozostałych należności krótkoterminowych. W związku z tym nie jesteśmy w stanie potwierdzić realności wartości należności handlowych oraz znacznej części należności wykazanych w pozycji innych należności krótkoterminowych wobec pozostałych jednostek, których łączna kwota wyniosła 784,6 tys. zł, co stanowi 6,31% sumy bilansowej”*

oraz uwagą objaśniającą dotyczącą kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2015 roku zostało zatwierdzone uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 czerwca 2016 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2015 rok złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym 15 lipca 2016 roku.

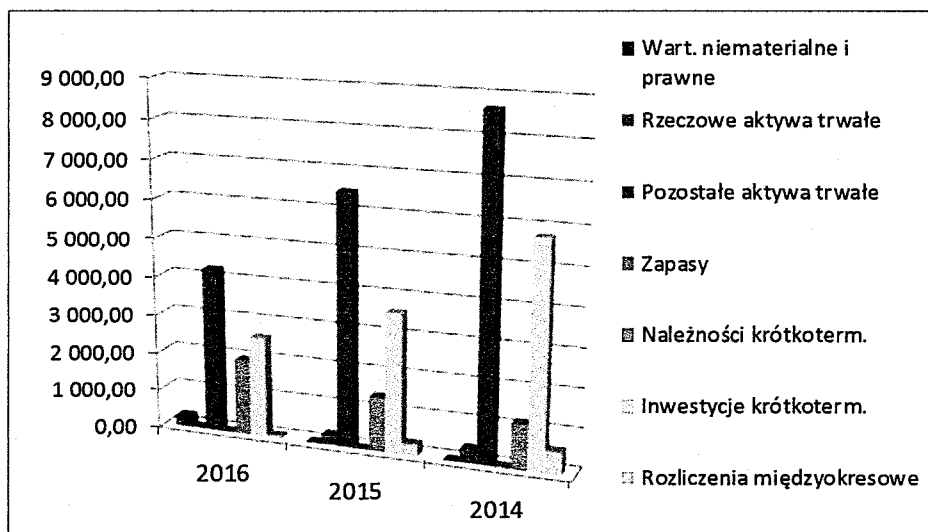
## II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z bilansu, rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe za lata 2016, 2015 i 2014.

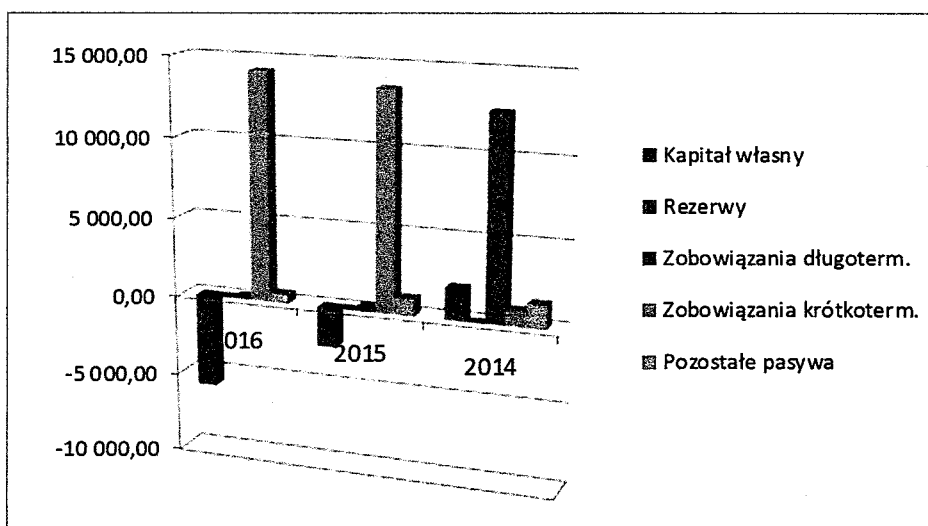
### 1.1 Skonsolidowany bilans (w złotych)

	31.12.2016	% sumy bilansowej	31.12.2015	% sumy bilansowej	31.12.2014	% sumy bilansowej
<b>AKTYWA</b>						
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>4 540 875,90</b>	<b>49,60</b>	<b>7 125 573,32</b>	<b>57,09</b>	<b>9 507 245,29</b>	<b>55,64</b>
wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
wartość firmy jednostek podporządkowanych	274 998,08	3,00	378 122,36	3,03	481 246,64	2,82
rzeczowe aktywa trwałe	10 437,65	0,11	252 662,21	2,02	353 948,65	2,07
należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inwestycje długoterminowe	4 255 440,17	46,48	6 442 035,28	51,61	8 358 987,44	48,92
długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	52 753,47	0,42	313 062,56	1,83
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>4 614 535,31</b>	<b>50,40</b>	<b>5 302 976,40</b>	<b>42,49</b>	<b>7 527 310,17</b>	<b>44,05</b>
zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	7 500,00	0,04
należności krótkoterminowe	1 965 241,04	21,47	1 405 516,02	11,26	1 167 781,41	6,83
inwestycje krótkoterminowe	2 596 540,80	28,36	3 605 215,63	28,88	5 778 621,84	33,82
rozliczenia międzyokresowe	52 753,47	0,58	292 244,75	2,34	573 406,92	3,36
należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00		0,00		0,00
udziały (akcje) własne	0,00	0,00	52 926,78	0,42	52 926,78	0,31
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>9 155 411,21</b>	<b>100,00</b>	<b>12 481 476,50</b>	<b>99,58</b>	<b>17 087 482,24</b>	<b>99,69</b>
<b>PASYWA</b>						
<b>Kapitał własny</b>	<b>-5 804 152,52</b>	<b>-63,40</b>	<b>-2 466 398,30</b>	<b>-19,76</b>	<b>1 984 846,57</b>	<b>11,62</b>
kapitał (fundusz) podstawowy	280 000,00	3,06	280 000,00	2,24	280 000,00	1,64
kapitał zapasowy	758 371,50	8,28	758 371,50	6,08	1 040 218,53	6,09
kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe kapitały rezerwowe	728 000,00	7,95	728 000,00	5,83	432 000,00	2,53
wynik z lat ubiegłych	-4 232 769,80	-46,23	-61 524,93	-0,49	0,00	0,00
wynik netto roku bieżącego	-3 337 754,22	-36,46	-4 171 244,87	-33,42	232 628,04	1,36
odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zobowiązania i rezerwy</b>	<b>14 959 563,73</b>	<b>163,40</b>	<b>14 947 874,80</b>	<b>119,76</b>	<b>15 102 635,67</b>	<b>88,38</b>
rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zobowiązania długoterminowe	149 345,26	1,63	268 920,00	2,15	12 656 018,27	74,07
zobowiązania krótkoterminowe	14 241 439,61	155,55	13 629 713,23	109,20	970 539,54	5,68
rozliczenia międzyokresowe	568 778,86	6,21	1 049 241,57	8,41	1 476 077,86	8,64
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>9 155 411,21</b>	<b>100,00</b>	<b>12 481 476,50</b>	<b>100,00</b>	<b>17 087 482,24</b>	<b>100,00</b>

## Struktura aktywów w latach (w tys zł)



## Struktura pasywów w latach (w tys zł)

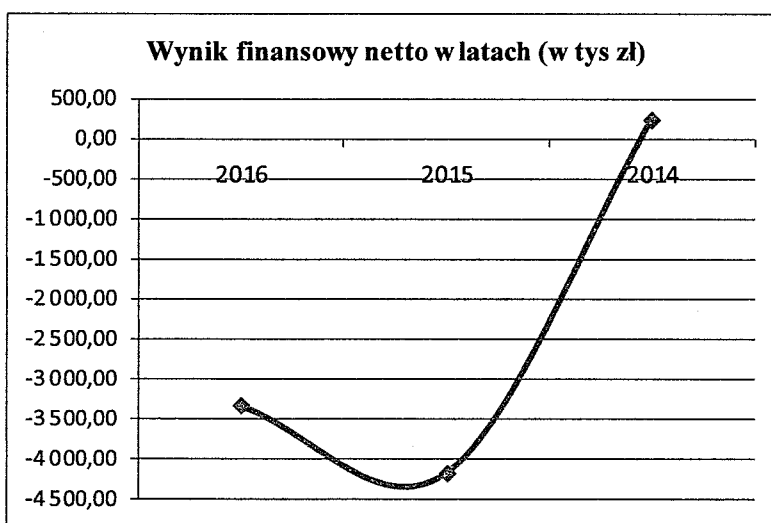
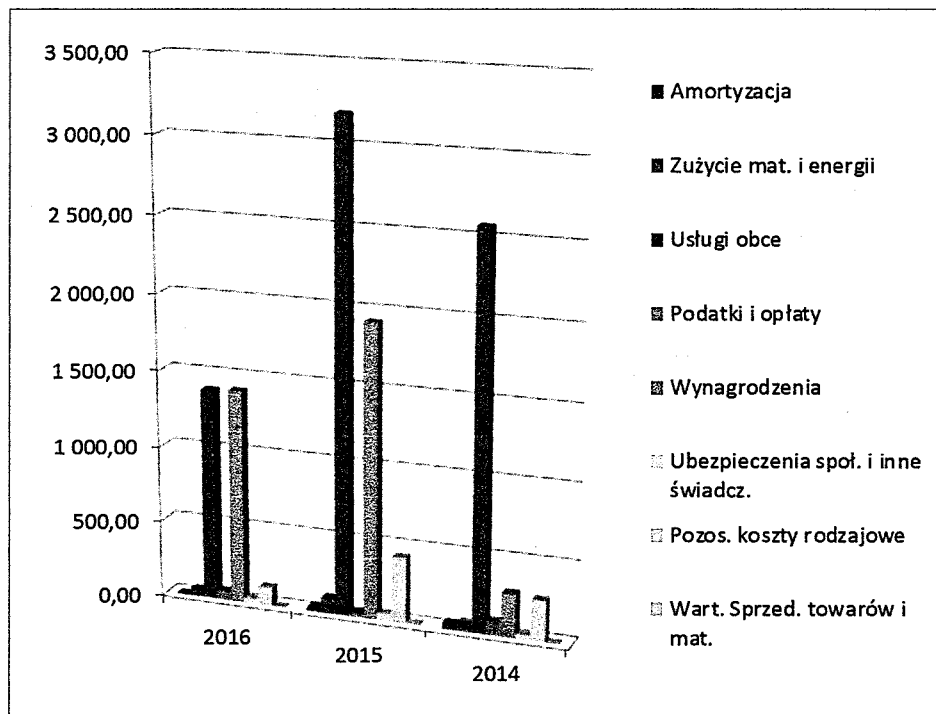




## 1.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat (w złotych)

	Rok kończący się		Rok kończący się		Rok kończący się	
	31.12.2016	Dynamika 2016/2015	31.12.2015	Dynamika 2015/2014	31.12.2014	
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>699 391,92</b>	<b>20,8%</b>	<b>3 359 920,74</b>	<b>79,8%</b>	<b>4 211 928,59</b>	
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	699 391,92	20,9%	3 352 117,09	79,6%	4 211 928,59	
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	0,0%	7 803,65		0,00	
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>3 059 218,44</b>	<b>53,1%</b>	<b>5 766 468,01</b>	<b>172,5%</b>	<b>3 343 440,24</b>	
Amortyzacja	4 524,84	17,2%	26 313,04	66,4%	39 634,12	
Zużycie materiałów i energii	45 069,65	44,2%	101 898,69	185,3%	54 999,64	
Usługi obce	1 392 699,39	43,6%	3 192 272,38	124,1%	2 571 933,45	
Podatki i opłaty	57 440,76	191,9%	29 935,69	32,9%	90 987,40	
Wynagrodzenia	1 404 373,68	72,9%	1 925 516,30	670,9%	287 016,68	
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	32 530,54	66,1%	49 204,29	157,7%	31 210,79	
Pozostałe koszty rodzajowe	122 579,58	28,3%	433 523,97	162,0%	267 658,16	
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,0%	7 803,65		0,00	
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-2 359 826,52</b>	<b>98,1%</b>	<b>-2 406 547,27</b>	<b>-277,1%</b>	<b>868 488,35</b>	
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>64 190,96</b>	<b>221,0%</b>	<b>29 046,92</b>	<b>2354,2%</b>	<b>1 233,82</b>	
Zysk ze zbycia aktywów trwałych	18 513,43		0,00		0,00	
Dotacje	0,00		0,00		0,00	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00					
Inne przychody operacyjne	45 677,53	157,3%	29 046,92	2354,2%	1 233,82	
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>92 295,25</b>	<b>17,6%</b>	<b>525 791,00</b>	<b>462,8%</b>	<b>113 603,76</b>	
Strata ze zbycia aktywów trwałych	0,00		92 097,98		57 000,00	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00		0,00		0,00	
Inne koszty operacyjne	92 295,25	21,3%	433 693,02	766,2%	56 603,76	
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-2 387 930,81</b>	<b>82,2%</b>	<b>-2 903 291,35</b>	<b>-384,0%</b>	<b>756 118,41</b>	
<b>Przychody finansowe</b>	<b>13 156,64</b>	<b>354,8%</b>	<b>3 707,88</b>	<b>10,5%</b>	<b>35 202,52</b>	
Dywidendy	0,00		0,00		1 111,00	
Odsetki	12 806,64	901,5%	1 420,55	14,0%	10 114,22	
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00		0,00	0,0%	23 936,96	
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,0%	2 244,37		0,00	
Inne	350,00	814,7%	42,96	106,5%	40,34	
<b>Koszty finansowe</b>	<b>859 855,77</b>	<b>73,2%</b>	<b>1 174 624,12</b>	<b>282,0%</b>	<b>416 540,15</b>	
Odsetki	850 894,17	73,9%	1 151 176,40	286,3%	402 097,32	
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,0%	242,34		0,00	
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,0%	311,98		0,00	
Inne	8 961,60	39,1%	22 893,40	158,5%	14 442,83	
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>-3 234 629,94</b>	<b>79,4%</b>	<b>-4 074 207,59</b>	<b>-1087,1%</b>	<b>374 780,78</b>	
<b>Odpis wartości firmy</b>	<b>103 124,28</b>	<b>100,0%</b>	<b>103 124,28</b>	<b>300,0%</b>	<b>34 374,76</b>	
<b>Zysk/strata brutto</b>	<b>-3 337 754,22</b>	<b>79,9%</b>	<b>-4 177 331,87</b>	<b>-1227,2%</b>	<b>340 406,02</b>	
Podatek dochodowy od osób prawnych	0,00	0,0%	-6 087,00	-5,6%	107 777,98	
Inne obowiązkowe obciążenia wyniku	0,00		0,00		0,00	
<b>Zysk/strata netto</b>	<b>-3 337 754,22</b>	<b>80,0%</b>	<b>-4 171 244,87</b>	<b>-1793,1%</b>	<b>232 628,04</b>	

## Struktura kosztów rodzajowych w latach (w tys zł)



### 1.3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	Rok kończący się 31.12.2016	Rok kończący się 31.12.2015	Rok kończący się 31.12.2014	Pożądana wielkość
<b>Rentowność majątku</b>				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	-36,46%	-33,42%	1,36%	max
<b>Rentowność kapitału własnego</b>				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	57,51%	169,12%	11,72%	max
<b>Rentowność netto sprzedaży</b>				
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	-477,24%	-124,15%	5,52%	max
<b>Wskaźnik płynności I</b>				
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,32	0,39	7,76	1,5 do 2,0
<b>Wskaźnik płynności II</b>				
$\frac{\text{aktywa obrotowe - zapasy - kr. term. RMK czynne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,32	0,37	7,16	>1
<b>Szybkość spłaty należności w dniach</b>				
$\frac{\text{średni stan należności brutto z tytułu dostaw i usług*}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}} \times 365 \text{ dni}$	520	80	54	min
<b>Szybkość spłaty zobowiązań w dniach</b>				
$\frac{\text{średni stan zobowiązań brutto z tytułu dostaw i usług*}}{\text{koszty działalności operacyjnej}} \times 365 \text{ dni}$	44	16	17	min
<b>Szybkość obrotu zapasów</b>				
$\frac{\text{średni stan zapasów*}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}} \times 365 \text{ dni}$	0	0	0	min
<b>Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym</b>				
$\frac{\text{kapitały własne}}{\text{majątek trwały}}$	-1,28	-0,35	0,21	>1

\*) średnia ważona z początku i końca okresu

## **1.4 Interpretacja wskaźników, ogólna sytuacja ekonomiczna Grupy Kapitałowej oraz charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego**

W badanym okresie Grupa Kapitałowa PROPERTY LEASE FUND poniosła stratę netto w wysokości (-) 3 337 754,22 zł. Strata poniesiona w 2016 roku była o 833 490,65 zł mniejsza od straty poniesionej w 2015 roku.

Stratę netto roku 2016 ukształtowały następujące wyniki:

- strata na sprzedaży w wysokości	(-) 2 359 826,52 zł
- strata na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości	(-) -28 104,29 zł
- strata na działalności finansowej w wysokości	(-) 846 699,13zł
- odpis wartości firmy	(-) 103 124,28 zł

W roku 2016 Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody ze sprzedaży:

- usług w kwocie	699 391,92 zł
------------------	---------------

oraz poniosła koszty związane z ich uzyskaniem równe odpowiednio:

- koszty rodzajowe w kwocie	3 059 218,44 zł
-----------------------------	-----------------

Skonsolidowany wynik finansowy Grupy Kapitałowej ukształtowany został głównie przez stratę na działalności podstawowej oraz stratę na działalności finansowej.

Ze względu na poniesioną w 2016 roku stratę wskaźniki rentowności przyjęły wartości ujemne.

Wartość sumy bilansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 9 155 411,21 zł i była niższa o 3 326 065,29 zł od sumy bilansowej na dzień 31 grudnia 2015 roku. Na zmianę tę wpłynął przede wszystkim- po stronie aktywów- spadek wartości inwestycji długo- i krótkoterminowych oraz rozliczeń międzyokresowych, natomiast po stronie pasywów- zmniejszenie kapitału własnego. W strukturze aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku nieznacznie przeważały aktywa obrotowe, których udział w sumie bilansowej wyniósł 50,40%. Głównymi pozycjami aktywów na dzień 31 grudnia 2016 roku były inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe z udziałem w sumie bilansowej ogółem odpowiednio: 46,48% i oraz 28,36%. Grupa Kapitałowa prezentuje w tych pozycjach przede wszystkim należności z tytułu udzielonych umów leasingowych.

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 roku przyjął wartość ujemną. Udział kapitału własnego w strukturze pasywów na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił (-) 63,40%. Wśród zobowiązań i rezerw dominowały zobowiązania krótkoterminowe, głównie zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji jednostki dominującej, z udziałem w sumie bilansowej 139%.

Zdolność Grupy Kapitałowej do regulowania zobowiązań określają wskaźniki płynności. Płynność I stopnia wyniosła odpowiednio: 0,39 w 2015 roku i 0,32 w 2016 roku. Wskaźnik płynności II stopnia spadł z 0,37 w 2015 roku do 0,32 w 2016 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. Zobowiązania krótkoterminowe obejmują w przeważającej wartości zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji.

Wskaźnik szybkości spłaty należności uległ wydłużeniu w porównaniu do 2015 roku i wyniósł aż 520 dni. Cykl spłaty zobowiązań w analizowanym okresie uległ wydłużeniu o 28 dni w porównaniu do roku poprzedniego i wyniósł 44 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.

### Należności i zobowiązania krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe netto z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wykazane w skonsolidowanym bilansie na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosły 1.965.241,04 zł i składały się z następujących wartości:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Wartość (w złotych)</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	1 200 274,06
Należności z tytułu podatków, dotacji ceł, ubezpieczeń społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	116 474,52
Inne należności	648 492,46

Zobowiązania krótkoterminowe wykazane w skonsolidowanym bilansie na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosły 14 241 439,61 zł i składały się z następujących wartości:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Wartość (w złotych)</b>
Kredyty i pożyczki	211 050,92
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12 760 253,33
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	527 997,41
Zobowiązania z tytułu podatków, dotacji cel, ubezpieczeń społ. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	517 629,09
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	130 378,42
Inne zobowiązania	94 130,44

Jednostka Dominująca 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 oraz innych należności krótkoterminowych dotyczących Jednostki Dominującej, których łączna kwota wykazana w skonsolidowanym bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 1 621 926,16 zł, co stanowi 17,72% skonsolidowanej sumy bilansowej. Spółka wykazuje w skonsolidowanym bilansie znaczną część należności przeterminowanych powyżej roku, co potwierdza również znaczny wzrost wskaźnika szybkości spłaty należności w 2016. Jednostka Dominująca nie objęła tych przeterminowanych należności odpisem aktualizującym. Zwracamy uwagę, że nie byliśmy również w stanie potwierdzić wartości wykazanych w skonsolidowanym bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych zobowiązań krótkoterminowych dotyczących Jednostki Dominującej na łączną kwotę 606 027,26 złotych (6,62% skonsolidowanej sumy bilansowej) ze względu na brak współpracy ze strony pomiotu prowadzącego księgi rachunkowe Spółki Dominującej. Zobowiązania publiczno-prawne Jednostki Dominującej na dzień bilansowy stanowiły głównie zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych, uregulowane przez Spółkę po dniu bilansowym.

### **Kontynuacja działalności**

W punkcie 7 wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki Dominującej poinformował, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Grupę Kapitałową. Zarząd Jednostki Dominującej poinformował również o otwarciu dnia 28 czerwca 2016 roku przyspieszonego postępowania

układowego wobec Jednostki Dominującej, o odmówieniu zatwierdzenia przyjętego przez zgromadzenie wierzycieli w dniach 14-15 listopada 2016 roku układu z wierzycielami oraz o złożonym zażaleniu na postanowienie sądu I instancji, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej obarczone jest wieloma błędami i niezgodnościami. Zarząd wskazał również na inne czynności podjęte w celu utrzymania działalności Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej, m.in. na złożenie w dniu 2 czerwca 2017 roku uproszczonego wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego oraz na czynności zmierzające do poprawy działalności operacyjnej Grupy. W związku z powyższym skonsolidowane 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 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2016 roku.

### III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

#### **1. Zasady rachunkowości**

Podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND stosują jednolite zasady rachunkowości i metody wyceny poszczególnych pozycji aktywów i pasywów.

#### **2. Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z o rachunkowości oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, z uwzględnieniem w szczególności:

- 2.1 zasad obliczenia wartości firmy/ ujemnej wartości firmy jednostek zależnych i ich ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,
- 2.2. konsolidacji kapitałów i ustalenia kapitałów mniejszości,
- 2.3 dokonanych wyłączeń wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją,
- 2.4 dokonanych wyłączeń wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów.

#### **3. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej**

Podczas badania nie stwierdzono mogących mieć wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej, które nie zostałyby usunięte, w tym w zakresie spełnienia warunków, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna; w szczególności obejmujących wyłączenia dotyczące korekt konsolidacyjnych.



#### **4. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia**

Informacje zawarte we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i informacje dodatkowe zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny.

#### **5. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**

Dane wykazane w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane z bilansem oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Grupy Kapitałowej.

#### **6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony, z uwzględnieniem przepisów art. 48b Ustawy o rachunkowości, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

#### **7. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej**

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości Zarząd jednostki dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej PROPERTY LEASE FUND.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### **8. Oświadczenie Kierownictwa Jednostki Dominującej**

Kierownictwo Jednostki Dominującej złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o wszystkich istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

#### IV. USTALENIA I INFORMACJE KOŃCOWE


Po zbadaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2016 uznaje się je, poza wymienionymi w opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego zastrzeżeniami, za sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o rachunkowości. W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdzono zdarzeń wskazujących na naruszenie prawa. Zwraca się jednak uwagę wysoki poziom gotówki w kasie Jednostki Dominującej oraz Jednostki Zależnej w łącznej kwocie 397 069,61 zł. Jednostka Dominująca oraz Jednostka Zależna posiadają regulacje określające wysokość pogotowia kasowego w kwocie 800 000,00 zł każda wprowadzone uchwałami Zarządu.

W badaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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.

Niniejszy raport zawiera 20 stron, kolejno ponumerowanych i zaparafowanych przez biegłego rewidenta.

Konin, dnia 28 czerwca 2017 roku

#### Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie

  
.....  
Marta Rybak  
Biegły Rewident  
Nr ewidencyjny 12260

#### TAX AUDYT Sp. z o.o.

Ul. Plac Wolności 7  
62-500 Konin

KRS 0000473489  
NIP 6652992404  
REGON 302504965

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych numer KIBR 3869