

Grupa Kapitałowa
5th Avenue Holding S.A.

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

Sprawozdanie zawiera 9 stron
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta
z badania rocznego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2018 r.



Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

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

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest 5th Avenue Holding S.A. ("Jednostka dominująca") („Grupa”), które składa się z wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2019 r. p. 351, z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1421, z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.*

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie



Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

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

Kluczowe sprawy badania

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

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<p>Wycena zapasów</p> <p>Zapasy składają się z gruntów nabytych przez Grupę w celach realizacji projektów deweloperskich oraz innych wydatków poniesionych na realizację projektów deweloperskich. Na dzień 31 grudnia 2019 roku zapasy wynosiły 34.791 tysięcy PLN i stanowiły 55% skonsolidowanych aktywów Grupy.</p> <p>Zapasy wyceniane są po niższej spośród dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania na dzień bilansowy. Koszt wytworzenia zapasów obejmuje między innymi wartość gruntów bądź wartość prawa wieczystego użytkowania, koszty budowy, koszty planowania i projektowania, koszty finansowania zewnętrznego, koszty honorariów bezpośrednio związanych z projektem oraz koszty ogólne budowy i inne koszty bezpośrednio powiązane.</p>	<p>Zastosowane procedury</p> <p>W ramach badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu wyceny zapasów w stosunku do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.</p> <p>Ustaliliśmy, że Zarząd Jednostki dominującej okresowo dokonuje oceny możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto oraz że cena sprzedaży netto możliwa do uzyskania szacowana jest w sposób prawidłowy.</p> <p>Dodatkowo, przeprowadziliśmy procedury wiarygodności, które polegały, między innymi, na omówieniu z kierownictwem Grupy stosowanej metody szacunku ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania oraz głównych założeń przyjętych do wyceny, włączając w to kalkulacje dla poszczególnych projektów.</p> <p>Dokonałiśmy krytycznej analizy budżetów projektów deweloperskich Grupy i oceniliśmy istotne ich założenia. Nie</p>

<p>Grupa dokonała analizy utraty wartości zapasów oraz tam gdzie to niezbędne na podstawie przygotowanych wewnętrznych analiz dokonała oceny wartości ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania dla poszczególnych projektów deweloperskich.</p> <p>Obliczenie wartości ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania w dużym stopniu zależy od szacunków takich jak oczekiwane ceny sprzedaży, oczekiwane koszty budowy, w tym gruntu, oczekiwane przychody z tyt. samodzielnego prowadzenia wybudowanej nieruchomości. Zarząd Jednostki dominującej szacuje odpis wartości zapasów dla każdego projektu z osobna według projekcji przychodów pomniejszonych o oczekiwane koszty ich wytworzenia oraz koszty sprzedaży lub przepływy pieniężne z tyt. samodzielnego prowadzenia wybudowanej nieruchomości i na 31 grudnia 2019 r. ocenia, że nie występuje istotne ryzyko utraty wartości zapasów.</p> <p>Ponieważ wartość zapasów jest istotna dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, a ustalenie możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto obejmuje istotne szacunki, uznaliśmy, że wycena zapasów jest jedną z kluczowych spraw badania.</p> <p>Ujawnienia Grupy dotyczące zapasów zostały przedstawione także w nocie 12 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</p>	<p>stwierdziliśmy istotnych rozbieżności w tym obszarze.</p>
<p>Utrata wartości udzielonych pożyczek</p> <p>Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość pożyczek udzielonych wyniosła 20.715 tysięcy PLN, co stanowiło 33% sumy skonsolidowanych aktywów Grupy. Z uwagi na istotną wartość tej pozycji aktywów oraz fakt, że w ramach analizy dokonywanej przez Zarząd Jednostki dominującej w celu identyfikacji przesłanek utraty wartości</p>	<p>Zastosowane procedury</p> <p>W ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy w odniesieniu do przesłanek utraty wartości inwestycji wykonaliśmy między innymi procedury obejmujące:</p>

<p>udzielonych pożyczek oraz oceny, czy wystąpiła utrata ich wartości, Zarząd Jednostki dominującej stosuje profesjonalny osąd, uznaliśmy, że zagadnienie to jest kluczowe z punktu widzenia badania całego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.</p> <p><i>Odniesienie do ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym</i></p> <p>Grupa zawarła ujawnienie dotyczące wartości pożyczek w nocie nr 11 „Inwestycje długoterminowe”, w nocie nr 25 „Aktualizacja wartości inwestycji” oraz w nocie nr 39 „Informacje o instrumentach finansowych”.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - uzgodnienie zapisów księgowych do podpisanych umów oraz wyciągów bankowych, przeliczenie odsetek należnych, - weryfikację, czy spłaty pożyczek dokonywane są zgodnie z przyjętym harmonogramem, czy istnieją przeterminowane salda pożyczek, - analizę dostępnych danych finansowych innych podmiotów, w których Grupa posiada inwestycje w postaci udziałów, - kierowanie zapytań do kierownictwa Jednostki dominującej odnośnie przeprowadzonej przez Zarząd Jednostki dominującej analizy sytuacji pożyczkobiorców oraz planu spłat, jak i sytuacji jednostki, w której Grupa posiada udziały, - analizę zidentyfikowanych przesłanek utraty wartości pod kątem zasadności i kompletności, - ponadto dokonaliśmy oceny adekwatności prezentacji i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dotyczących inwestycji.
<p>Emisja obligacji serii AC, AD oraz AE przez Jednostkę Dominującą</p> <p>W czwartym kwartale 2019 roku Jednostka Dominująca dokonała trzech emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej 8.070 tysięcy PLN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seria AC w wartości nominalnej 1.870 tysięcy PLN została wyemitowana 21.10.2019 r.; - Seria AD w wartości nominalnej 5.400 tysięcy PLN została wyemitowana 12.11.2019 r.; - Seria AE w wartości nominalnej 800 tysięcy PLN została wyemitowana 19.12.2019 r. 	<p>Zastosowane procedury</p> <p>W ramach badania zapoznaliśmy się z Warunkami Emisji obligacji każdej z serii w celu rozpoznania warunków tych emisji. Oceniliśmy ich ujęcie w księgach rachunkowych Jednostki Dominującej.</p> <p>Uzgodniliśmy kwotę otrzymaną za wyemitowane obligacje do wyciągów bankowych oraz uchwały przyznającej papiery wartościowe, a także oceniliśmy prawidłowość ujęcia i rozliczenia ceny transakcyjnej.</p> <p>W ramach wyceny emisji i ich ujęcia w księgach, dokonaliśmy weryfikacji umów</p>

<p>Łączna wartość zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w bilansie na 31 grudnia 2019 r. wynosi 7.694 tysięcy PLN, co stanowi 86% sumy skonsolidowanych zobowiązań i rezerw na zobowiązania oraz 12% sumy skonsolidowanych pasywów.</p> <p>Obligacje są oprocentowane stałą stopą procentową – 7% w skali roku, a wypłaty odsetek następują z kwartalną częstotliwością.</p> <p>Wszystkie emisje zabezpieczone są hipotekami na nieruchomości jednej z jednostek objętych konsolidacją - Wall Street Investment Sp. z o.o. - do wysokości 120% wartości emisyjnej obligacji. Prezentowana wartość na 31 grudnia 2019 r. jest poniżej ceny emisyjnej ze względu na przyjęcie metody wyceny zamortyzowanym kosztem.</p> <p><i>Odniesienie do ujawnienia w sprawozdaniu finansowym</i></p> <p>Grupa zawarła ujawnienie dotyczące wartości udziałów i pożyczek w nocie nr 18 „Zobowiązania”, nocie 36 „Ustanowione przez Grupę zabezpieczenia majątkowe” oraz nr 39 „Informacja o instrumentach finansowych”.</p>	<p>związanych z udziałem agenta emisyjnego oraz prawidłowości rozpoznania kosztów towarzyszących emisji. Obligacje zostały wycenione zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości metodą zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.</p> <p>Sprawdziliśmy wycenę (operat szacunkowy) nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie obligacji, potwierdzając prawidłowość wyceny ustanowionych zabezpieczeń.</p> <p>Sprawdziliśmy, czy grupa dokonała wyznaczenia efektywnej stopy procentowej dla każdej z serii obligacji. Dodatkowo upewniliśmy się, czy dla wyznaczenia efektywnej stopy procentowej Grupa uwzględniła w przepływach pieniężnych wydatki związane z poszczególnymi emisjami.</p> <p>Dodatkowo, oceniliśmy adekwatność dokonanych ujawnień dotyczących powyższych emisji zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym.</p>
--	---

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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



Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy (Jednostki dominującej oraz istotnych jednostek) do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Grupy (Jednostki dominującej lub istotnych jednostek), albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz Członkowie Rady Nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla

naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

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

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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



Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy

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

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

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



Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

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

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

.....
Kamil Walczuk
Członek Zarządu Komplementariusza

Warszawa, 19 Marca 2020 r.