



5TH AVENUE

HOLDING S.A.

Jednostkowy raport roczny
5th Avenue Holding S.A.
za rok obrotowy 2012

Warszawa, 29.05.2013 rok

Spis treści

1. Pismo Zarządu	3
2. Wybrane dane finansowe z rocznego sprawozdania finansowego w PLN i EUR.....	4
3. Oświadczenie Zarządu	5
4. Sprawozdanie Zarządu z działalności 5th Avenue Holding	6
5. Sprawozdanie finansowe za rok 2012	15
6. Oświadczenie Zarządu o wyborze biegłego rewidenta	39
7. Opinia i raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31.12.2012r.....	40

1. PISMO ZARZĄDU

Drodzy Akcjonariusze, Inwestorzy Giełdowi i Klienci,

Zarząd Spółki 5th Avenue Holding S.A. ma przyjemność przekazać Państwu raport roczny podsumowujący wynik działalności Spółki w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2012 roku.

Miniony rok był dla naszej firmy okresem wyjątkowej pracy. Dzięki temu zaistniały w nim zdarzenia mające pozytywny wpływ na rozwój Spółki oraz dające perspektywę dalszego poprawiania jej wyników w przyszłości.

Zarząd 5th Avenue Holding S.A., przedstawiając Państwu niniejszy raport roczny i zapraszając do zapoznania się z nim, chce jednocześnie serdecznie podziękować za dotychczasowe zaufanie wszystkim Akcjonariuszom oraz zapewnić o dokładaniu wszelkich starań by rok 2013 był okresem jeszcze większych sukcesów i powodów do satysfakcji z naszych działań.


Prezes Zarządu
Jakub Robel

2. WYBRANE DANE FINANSOWE Z ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO W PLN I EUR.

DANE FINANSOWE	01.01.2012 – 31.12.2012	01.01.2012 – 31.12.2012
	w złotych	w euro ¹
Kapitał własny	10 187 591,00	2 491 950,25
Zobowiązania długoterminowe	6 483 229,17	1 585 839,53
Zobowiązania krótkoterminowe	1 566 623,74	383 206,24
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	446 505,56	109 218,13
Zysk z działalności operacyjnej	4 172,30	1 020,57
Przychody finansowe	1 723 009,73	421 459,26
Zysk z działalności gospodarczej	1 664 913,00	407 248,41
Zysk brutto	1 664 913,00	407 248,41
Zysk netto	1 662 208,00	406 586,75

Tabela 1. Wybrane dane finansowe z rocznego sprawozdania finansowego.

¹ Kurs EURO ustalony na dzień 31.12.2012r. – 4,0882 PLN/EUR

3. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Warszawa, 29.05.2013r.

Zarząd 5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy Zarządu informacje zaprezentowane w niniejszym rocznym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012r. sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i innymi przepisami obowiązującymi Emitenta oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową 5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna oraz jej wyniki finansowe.

Zarząd oświadcza ponadto, że sprawozdanie z działalności 5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna zawiera prawdziwy obraz rozwoju osiągnięć oraz sytuacji w Spółce.


Prezes Zarządu
Jakub Robel

4. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI 5TH AVENUE HOLDING S.A

Sprawozdanie Zarządu

5TH AVENUE HOLDING S.A

z działalności spółki w 2012 roku.

Akt Notarialny stanowiący Umowę Spółki 5th Avenue Holding S.A. został spisany przez Notariusza Grzegorza Rogala w Warszawie dnia 13 września 2010r.

Dnia 23 listopada 2010r. Spółka została zarejestrowana w KRS pod numerem 0000370247.

1. Informacje podstawowe:

Firma Emitenta:	5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna
Siedziba, adres:	ul. Sabły 60, 02-174 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 401 11 00
Numer faksu:	+48 22 401 11 70
Adres strony internetowej:	www.5avenueholding.com
Adres poczty elektronicznej:	office@5avenueholding.com
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejestrowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS:	0000370247
REGON:	142638103
NIP:	5222967449
Kapitał Zakładowy:	1 906 000,00 PLN

2. Akcjonariusze oraz wysokość kapitału zakładowego:

Na dzień 31 grudnia 2012r. struktura akcjonariatu Spółki była następująca:

5th Avenue Investment Corporation Ltd.	10 500 000 udziałów	1 050 000,00zł	55,09%
Rubicon Partners NFI S.A.	4 351 000 udziałów	435 100,00zł	22,83%
Pozostali	4 209 000 udziałów	420 900,00zł	22,08%
RAZEM	19 060 000 udziałów	1 906 000,00zł	100%

3. Informacje o działalności prowadzonej przez Emitenta

Przedmiotem działalności Emitenta, zgodnie z § 4 statutu Emitenta jest:

- 1) działalność holdingów finansowych;
- 2) działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 3) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- 4) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- 5) działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych;
- 6) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana; z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
- 7) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 8) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

4. Organy Spółki

Organami Spółki są:

- Walne Zgromadzenie
- Rada Nadzorcza
- Zarząd

Skład Rady Nadzorczej Spółki w roku 2012 przedstawiał się następująco:

- Pani Karolina Robel – Członek Rady Nadzorczej
- Pani Renata Robel Becker – Członek Rady Nadzorczej
- Pani Agnieszka Bonder – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Zbigniew Pawlak – Członek Rady Nadzorczej
- Pani Anna Michałek – Członek Rady Nadzorczej

Organem kierującym działalnością jednostki jest Zarząd. W roku obrotowym zakończonym 31.12.2012r. w skład Zarządu wchodził Pan Jakub Robel – Prezes Zarządu.

5. Istotne zdarzenia w działalności spółki w roku obrotowym 2012 oraz po jego zakończeniu

5th Avenue Holding S.A. w 2012 roku posiadała akcje i udziały w następujących spółkach:

1st Real Deal S.A.

New York Real Estate Management Sp. z o.o.

London Real Estate Investment Sp. z o.o.

1 Sky Office Center S.A.

Alertfinansowy.pl

5th Avenue Holding we wrześniu 2012r powołał dwie nowe spółki:

1st Real Deal S.A. S.K.A.

Wall Street Investment Sp. z o.o.

W związku z powyższym skład Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2012 roku przedstawia się następująco:

5 TH AVENUE HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA:

- 1 SKY OFFICE CENTER S.A. (100%)
- London Real Estate Investment Sp. z o.o. (100%)
- 1st Real Deal S.A. (100%)
- 1st Real Deal S.A. S.K.A. (100%)
- New York Real Estate Management Sp. z o.o. (100%)
- Wall Street Investment Sp. z o.o. (100%)
- Alertfinansowy.pl Sp. z o.o. (24,4%)

Dnia 1 lutego 2012 roku Spółka 5th Avenue Holding S.A. zadebiutowała na Alternatywnym Rynku Obrotu NewConnect.

Spółka 5th Avenue Holding S.A. w roku 2012 zarządzała i koordynowała pracami poszczególnych spółek z grupy oraz kontynuowała prace związane z kompletowaniem dokumentów do pozwolenia na budowę dla nowej inwestycji na warszawskim Mokotowie.

6. Przewidywany rozwój jednostki.

W 2013 roku 5th Avenue Holding S.A. jako spółka holdingowa będzie kontynuowała zarządzanie i koordynowanie pracami poszczególnych spółek Grupy Kapitałowej.

Spółka będzie prowadziła prace nad uzyskaniem pozwolenia na budowę dla nowej inwestycji na

warszawskim Mokotowie.

7. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

W związku z charakterystyką działalności, Spółka 5th Avenue Holding S.A. nie prowadziła działań w dziedzinie badań i rozwoju.

8. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego.

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu Spółki 5th Avenue Holding S.A. przekazanym do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego nr 10/2012 dnia 08.05.2012r. o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego „Dobre praktyki Spółek notowanych na NewConnect” w przedmiocie postrzegania przez Spółkę zasad zawartych w Załączniku nr 1 do Uchwały Nr 795/2008 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 października 2008r. „Dobre Praktyki Spółek notowanych na NewConnect”, zmienionych Uchwałą Nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 marca 2010r. w sprawie zmian dokumentu „Dobre praktyki Spółek notowanych na NewConnect” Spółka stosuje zasady ładu korporacyjnego, tak jak przekazano to w raporcie dotyczącym Dobrych Praktyk.

9. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Wydatki są finansowane z bieżącej działalności Spółki. W roku obrotowym trwającym od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły 446 505,56 PLN, a wynik finansowy Spółki na 31 grudnia 2012r. zamknął się zyskiem netto w wysokości 1 662 208,00 PLN.

Długoterminowe zobowiązania Spółki wobec jednostek powiązanych wynikają z umowy pożyczki z dnia 19 września 2011r. od Spółki 5th Avenue Investment Corporation LTD na kwotę 375 000,00 PLN. Na dzień bilansowy wartość zobowiązania wynosiła z tytułu pożyczki 375 000,00 PLN natomiast 48 229,17 PLN z tytułu odsetek.

Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek wynikają z kredytu na kwotę 7 570 000,00 PLN, zgodnie z umową pożyczki z dnia 06 grudnia 2011r. i aneksem z dnia 16.11.2012r. Na dzień bilansowy wartość zobowiązań z tytułu kredytu wynosiła 6 060 000 PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych stanowią zaliczki na poczet dywidendy z zysku za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012r.

Wybrane dane finansowe Spółki 5th Avenue Holding S.A. (w PLN)

Lp.	Dane z rachunku zysków i strat	01.01.2012 - 31.12.2012
I.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	446 505,56
	a) w tym od jednostek powiązanych	270 000,00
II.	Zysk z działalności gospodarczej	1 664 913,00
III.	Zysk netto	1 662 208,00

Lp.	Dane z bilansu	01.01.2012 – 31.12.2012
A	AKTYWA	
I.	Aktywa trwałe	16 561 955,33
1.	Wartości niematerialne i prawne	2 485,00
2.	Inwestycje długoterminowe	15 444 189,68
	a) nieruchomości	8 607 353,58
	b) długoterminowe aktywa finansowe	
	- w jednostkach powiązanych	5 836 836,10
	- w pozostałych jednostkach	1 000 000,00
II.	Aktywa obrotowe	1 675 488,58
1.	Należności krótkoterminowe	45 437,49
	a) należności od jednostek powiązanych	11 070,00
	b) należności od pozostałych jednostek	34 367,49
2.	Inwestycje krótkoterminowe	1 626 937,71
	a) krótkoterminowe aktywa finansowe	
	- w jednostkach powiązanych	59 112,89
	- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 567 824,82
3.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 113,38
	AKTYWA RAZEM	18 237 443,91

B	PASYWA	
I.	Kapitał własny	10 187 591,00
1.	kapitał zakładowy	1 906 000,00
2.	kapitał zapasowy	6 496 000,00
3.	zysk netto	1 662 208,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	6 483 229,17
1.	Wobec jednostek powiązanych	423 229,17

5th Avenue Holding S.A. | ul. Sabły 60, 02 – 174 Warszawa |

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

2.	Wobec pozostałych jednostek	6 060 000,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 566 623,74
1.	Wobec jednostek powiązanych	1 542 300,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	24 323,74
	a) z tytułu dostaw i usług	21 593,74
	b) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 730,00
	PASYWA RAZEM	18 237 443,91

Sytuacja kadrowa Spółki

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka nie zatrudniała pracowników.

10. Nabycie udziałów własnych.

Spółka nie nabywała żadnych akcji własnych, ani nie posiada, na dzień bilansowy, akcji własnych.

11. Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady)

Spółka nie posiada oddziałów.

12. Czynniki ryzyka związane z działalnością 5th Avenue Holding S.A.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

Rynek na którym działa Spółka jest ściśle powiązany z koniunkturą gospodarczą na rynku polskim jak i szerzej na rynku światowym. Do głównych czynników o charakterze ogólnogospodarczym, wpływających na działalność Spółki, można zaliczyć: tempo wzrostu krajowego PKB, poziom inflacji i stóp procentowych, poziom inwestycji podmiotów gospodarczych, stopień zadłużenia jednostek gospodarczych i gospodarstw domowych. Istotnym elementem ryzyka w skali makro jest również ocena postrzegania polskiego rynku nieruchomości w relacji do innych rynków o zbliżonym poziomie ryzyka inwestycyjnego i zbliżonej, przewidywanej stopie zwrotu przez globalnych inwestorów operujących na rynku nieruchomości. Istnieje ryzyko, że spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego, spadek poziomu inwestycji przedsiębiorstw czy wzrost zadłużenia jednostek gospodarczych może mieć negatywny wpływ z jednej strony na bezpośrednią działalność operacyjną oraz sytuację finansową Spółki, poprzez obniżenie popytu na usługi Spółki, z drugiej strony może wpłynąć na relatywne obniżenie atrakcyjności Polski dla globalnych funduszy operujących na rynku nieruchomości poprzez zwiększenie stopy kapitalizacji oferowanych projektów inwestycyjnych, co tym samym może wpłynąć na obniżenie cen planowanych do sprzedaży projektów Spółki a ostatecznie na rentowność prowadzonej przez Spółkę działalności.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży, w której działa Emitent

Działalność Emitenta w istotnym stopniu uzależniona jest od bieżącej i przyszłej koniunktury w branży deweloperskiej, ze szczególnym uwzględnieniem rynku warszawskiego, na którym wyłącznie operuje Spółka. Warszawski rynek nieruchomości komercyjnych jest zdecydowanie największym i najbardziej konkurencyjnym rynkiem w kraju. Procesy dostosowawcze związane ze zmianą koniunktury w branży przebiegają na rynku warszawskim najszybciej, co ma szczególnie znaczenie dla projektów nowo realizowanych.

Ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym

Obecną sytuację na warszawskim rynku nieruchomości komercyjnych cechuje przewaga popytu nad podażą, co w pewnym stopniu ogranicza zagrożenia ze strony konkurentów. Nie można jednak wykluczyć, że w przypadku znaczącego wzrostu ilości nowo wybudowanej powierzchni przeznaczonej na wynajem działania rynkowe konkurentów będą bardziej nastawione na obniżenie cen usług oraz zwiększenie atrakcyjności innych parametrów oferty na rzecz potencjalnych najemców. Jednocześnie Emitent nie może wykluczyć zwiększenia intensywności działań konkurentów w segmencie mniejszych najemców co może dodatkowo przyczynić się do pogorszenia pozycji rynkowej Emitenta.

Ryzyko związane z regulacjami prawnymi

Otoczenie prawne działalności Spółki (rynek nieruchomości komercyjnych) ulega stałym zmianom, w wyniku których pojawiają się niejednokrotnie wątpliwości interpretacyjne, ich ryzyko potęguje brak scentralizowanego systemu ich interpretacji przez organy państwowe. Niejednoznaczność przepisów może rodzić ryzyko nałożenia kar administracyjnych lub finansowych w przypadku przyjęcia niewłaściwej wykładni prawnej.

W celu minimalizacji powyższego ryzyka Emitent zamierza korzystać z usług renomowanych kancelarii prawnych, co jednak nie eliminuje w pełni ryzyka poniesienia strat z tego tytułu.

Ryzyko związane z uzależnieniem od dostawców usług budowlanych

Emitent przy realizacji projektów inwestycyjnych na etapie budowy nowych obiektów korzysta z usług firm budowlanych. Spółka w celu utrzymania przyjętych harmonogramów projektów inwestycyjnych zamierza na bieżąco monitorować postęp prac. Emitent nie może jednak zapewnić,

że realizowane prace budowlane będą przebiegać terminowo a ich zakres będzie zrealizowany zgodnie z założeniami konstrukcyjno - architektonicznymi.

Wszelkie opóźnienia w realizacji inwestycji mogą mieć wpływ na wyższe, nie w pełni zrekompensowane koszty projektów a tym samym na obniżenie ich rentowności.

W celu minimalizacji tego rodzaju ryzyka Emitent stara się zawierać umowy z firmami budowlanymi, które posiadają ugruntowaną pozycję na rynku.

Ryzyko cen produktów, materiałów i towarów

Prowadzone przez Emitenta projekty na etapie budowy wymagają znaczących nakładów na materiały budowlane. Ze względu na rozłożone w czasie wydatki na prace budowlane istnieje ryzyko, że wykonawcy prac nie przeniosą całego lub części ryzyka zmian cen materiałów budowlanych na siebie co naraża Emitenta na wzrost kosztów inwestycji a tym samym obniżenia rentowności poszczególnych projektów i całej działalności prowadzonej przez Spółkę. Wzrost kosztów budowy może przyczynić się do konieczności wzrostu cen usług świadczonych przez Emitenta a tym samym pogorszenia rentowności działania i w konsekwencji pogorszenie jego pozycji konkurencyjnej. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Emitent współpracuje z wiarygodnymi podmiotami o dużym potencjale finansowym i wykonawczym, którzy są w stanie zapewnić krótki czas realizacji budowy oraz przewidywalny poziom kosztów budowy w trakcie trwania inwestycji.

Ryzyko związane z interpretacją przepisów podatkowych

Emitent, podobnie jak wszystkie podmioty gospodarcze, jest narażony na nieprecyzyjne zapisy w uregulowaniach prawno-podatkowych, które mogą spowodować powstanie rozbieżności interpretacyjnych, w szczególności w odniesieniu do operacji związanych z podatkiem dochodowym, podatkiem od czynności cywilnoprawnych i podatkiem VAT w ramach prowadzonej przez Spółkę działalności. W związku z powyższym istnieje ryzyko, iż mimo stosowania przez Emitenta aktualnych standardów rachunkowości, interpretacja Urzędu Skarbowego odpowiedniego dla Emitenta może różnić się od przyjętej przez Spółkę, co w konsekwencji może wpłynąć na nałożenie na Emitenta kary finansowej, która może mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta.

Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi

Realizacja projektów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej Emitenta w fazie budowy nowych obiektów jest narażona na ryzyko opóźnień wynikających z nieprzewidywalności warunków atmosferycznych. Część lub całość zadań związanych z realizacją prac budowlanych musi zostać zrealizowana w sprzyjających warunkach pogodowych. Niesprzyjająca aura może doprowadzić do przekroczenia harmonogramów realizowanych projektów, a co za tym idzie do nieplanowanego wzrostu kosztów i obniżenia wyniku finansowego.


Prezes Zarządu
Jakub Robel
Jakub Robel

**5. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ
31.12.2012.**

5TH AVENUE HOLDING S.A.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2012 R.**

5th Avenue Holding S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.

SPIS TREŚCI

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	3
WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	4
BILANS	9
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	11
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	12
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	13
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	14

5th Avenue Holding S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) Zarząd 5th Avenue Holding S.A. przedstawia sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 18 237 443,91 złotych;
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. wykazujący zysk netto 1 662 208,00 złotych;
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego do kwoty 10 187 591,00 złotych
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto do kwoty 1 567 824,82
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.



Jakub Robel
Prezes Zarządu



Krzysztof Kóska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 02 kwietnia 2013 r.

5th Avenue Holding S.A.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

1. Dane identyfikujące Spółkę

1. 1 Nazwa Spółki

5th Avenue Holding S.A.

1. 2 Siedziba Spółki

ul. Sabały 60
02-174 Warszawa

1. 3 Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Siedziba sądu: Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data: 23 listopada 2010 r.
Numer rejestru: KRS 0000370247

1. 4 Podstawowy przedmiot i czas działalności Spółki

Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z umową Spółki jest między innymi:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

1. 5 Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 01 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r., okres porównawczy obejmuje okres od 13 września 2010 r. do 31 grudnia 2011 r.

1. 6 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.
Nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności.

2. Znaczące zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady rachunkowości:

5th Avenue Holding S.A.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

2. 1 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

2. 2 Przychody i koszty

Przychody i koszty są rozpoznawane według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

Spółka prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym oraz sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy. Przychody ze sprzedaży usług o okresie realizacji krótszym niż 6 miesięcy rozpoznawane są w momencie zakończenia wykonania usługi.

Kontrakty na usługi, w tym budowlane, o okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy

Przychody i koszty w odniesieniu do kontraktu na usługę o okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy związane z umową o budowę ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi. Przewidywana strata związana z wykonaniem usługi ujmowana jest bezzwłocznie jako koszt w rachunku zysków i strat.

2. 3 Inwestycje

Inwestycje obejmują aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały nabyte w celu osiągnięcia tych korzyści.

Inwestycje w nieruchomości wyceniane są według ceny rynkowej, bądź inaczej określonej wartości godziwej.

Skutki przeszacowania inwestycji zaliczanych do środków trwałych, powodujące wzrost ich wartości do poziomu cen rynkowych są wykazywane w Pozostałych przychodach operacyjnych, obniżenie wartości wartości inwestycji zalicza się do Pozostałych kosztów operacyjnych.

5th Avenue Holding S.A.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

2. 4 *Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe*

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień dokonania operacji według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ustalonego dla danej waluty na ten dzień chyba, że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

2. 5 *Rezerwy na zobowiązania*

Na rezerwy składają się zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

2. 6 *Podatek dochodowy*

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

5th Avenue Holding S.A.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

2. 7 *Różnice kursowe*

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych z wyjątkiem inwestycji długoterminowych oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Różnice kursowe powstałe w związku z wyceną na dzień bilansowy inwestycji długoterminowych wyrażonych w walutach obcych, rozlicza się następująco:

- dodatnie różnice kursowe zwiększają kapitał z aktualizacji wyceny.
- ujemne różnice kursowe zmniejszają kapitał z aktualizacji wyceny do wysokości kwoty, o którą podwyższono z tego tytułu kapitał z aktualizacji wyceny. W pozostałych przypadkach ujemne różnice kursowe zalicza się do kosztów finansowych. Wzrost wartości danej inwestycji wynikający z dodatnich różnic kursowych od aktywów których wartość została pomniejszona o ujemne różnice kursowe zaliczone do kosztów finansowych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe.

Do wyceny pozycji bilansu, rachunku zysków i strat wyrażonych w walutach obcych, przyjęto następujące kursy (w zł):

	31.12.2012	31.12.2011
PLN/EUR	4,0882	4,4168

2. 8 Instrumenty finansowe

2. 8.1 Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej nocie nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,

2. 8.2 Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji.

Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia.

2. 8.3 Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym w szczególności instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.

5th Avenue Holding S.A.**Bilans**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

AKTYWA	Nota	31.12.2012	31.12.2011
Aktywa trwałe		16 561 955,33	15 328 842,28
Wartości niematerialne i prawne			
Inne wartości niematerialne i prawne		2 485,00	4 970,00
		<u>2 485,00</u>	<u>4 970,00</u>
Rzeczowe aktywa trwałe			
Środki trwałe	1	1 095 863,48	-
budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		1 095 863,48	-
		<u>1 095 863,48</u>	<u>-</u>
Należności długoterminowe			
Od jednostek powiązanych		-	-
Od pozostałych jednostek		19 417,17	-
		<u>19 417,17</u>	<u>-</u>
Inwestycje długoterminowe			
Nieruchomości	2	8 607 353,58	7 819 646,28
Wartości niematerialne i prawne		-	-
Długoterminowe aktywa finansowe			
w jednostkach powiązanych	3	5 836 836,10	7 504 226,00
w pozostałych jednostkach		1 000 000,00	-
Inne inwestycje długoterminowe		-	-
		<u>15 444 189,68</u>	<u>15 323 872,28</u>
Aktywa obrotowe		1 675 488,58	2 628 131,15
Należności krótkoterminowe			
Należności od jednostek powiązanych			
z tytułu dostaw i usług		11 070,00	33 700,00
inne		-	-
Należności od pozostałych jednostek			
z tytułu dostaw i usług		-	3 280,34
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4	34 367,49	1 544 086,06
		<u>45 437,49</u>	<u>1 581 066,40</u>
Inwestycje krótkoterminowe			
Krótkoterminowe aktywa finansowe			
w jednostkach powiązanych	5	59 112,89	62 561,57
w pozostałych jednostkach		-	-
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6	1 567 824,82	983 586,45
Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
		<u>1 626 937,71</u>	<u>1 046 148,02</u>
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	3 113,38	916,73
AKTYWA RAZEM		<u>18 237 443,91</u>	<u>17 956 973,43</u>

Bilans należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

5th Avenue Holding S.A.**Bilans**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

PASYWA	Nota	31.12.2012	31.12.2011
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	8.1	1 906 000,00	1 906 000,00
Należne wpłaty na kapitał zakładowy		-	-
Udziały (akcje) własne		-	-
Kapitał zapasowy		6 496 000,00	6 496 000,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe		-	-
Zysk/(Strata) z lat ubiegłych		123 383,00	-
Zysk/(Strata) netto	8.2	1 662 208,00	123 383,00
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		-	-
		<u>10 187 591,00</u>	<u>8 525 383,00</u>
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania			
Rezerwy na zobowiązania			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Zobowiązania długoterminowe			
Wobec jednostek powiązanych	9.1	423 229,17	385 729,17
Wobec pozostałych jednostek		6 060 000,00	7 570 000,00
kredyty i pożyczki	9.2	6 060 000,00	7 570 000,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-
inne zobowiązania finansowe		-	-
inne		-	-
		<u>6 483 229,17</u>	<u>7 955 729,17</u>
Zobowiązania krótkoterminowe			
Wobec jednostek powiązanych		1 542 300,00	1 470 000,00
z tytułu dostaw i usług		196 800,00	-
inne	9.3	1 345 500,00	1 470 000,00
Wobec pozostałych jednostek		24 323,74	5 861,26
kredyty i pożyczki		-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-
inne zobowiązania finansowe		-	-
z tytułu dostaw i usług		21 593,74	3 333,30
zaliczki otrzymane na dostawy		-	-
zobowiązania weksłowe		-	-
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		2 730,00	248,00
z tytułu wynagrodzeń		-	-
inne		-	2 279,96
Fundusze specjalne		-	-
		<u>1 566 623,74</u>	<u>1 475 861,26</u>
Rozliczenia międzyokresowe			
Ujemna wartość firmy		-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
PASYWA RAZEM		<u>18 237 443,91</u>	<u>17 956 973,43</u>

Bilans należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

5th Avenue Holding S.A.**Rachunek zysków i strat**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

		01.01.2012	13.09.2010
		-31.12.2012	-31.12.2011
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	10	446 505,56	192 666,94
- w tym od jednostek powiązanych		270 000,00	190 000,00
		<u>446 505,56</u>	<u>192 666,94</u>
Koszty działalności operacyjnej			-
Amortyzacja		(5 231,52)	-
Zużycie materiałów i energii		(116 110,34)	(991,19)
Usługi obce		(292 886,15)	(292 643,23)
Podatki i opłaty		(6 464,20)	(17 929,50)
- w tym podatek akcyzowy		-	-
Wynagrodzenia		(3 378,00)	(3 826,00)
Pozostałe koszty rodzajowe		(18 274,00)	(1 578,00)
		<u>(442 344,21)</u>	<u>(316 967,92)</u>
Zysk/(Strata) ze sprzedaży		4 161,35	(124 300,98)
Pozostałe przychody operacyjne			
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	-
Dotacje		-	120 000,00
Inne przychody operacyjne		11,83	0,14
		<u>11,83</u>	<u>120 000,14</u>
Pozostałe koszty operacyjne			
Inne koszty operacyjne		(0,88)	(2 130,84)
		<u>(0,88)</u>	<u>(2 130,84)</u>
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej		4 172,30	(6 431,68)
Przychody finansowe			
Dywidendy i udziały w zyskach:		1 415 928,61	-
- w tym od jednostek powiązanych		1 415 928,61	-
Odsetki:	11	307 081,12	129 518,85
- w tym od jednostek powiązanych		300 750,26	126 862,57
Aktualizacja wartości inwestycji		-	11 025,00
		<u>1 723 009,73</u>	<u>140 543,85</u>
Koszty finansowe			
Odsetki	12	(62 269,03)	(10 729,17)
- w tym dla jednostek powiązanych		(61 741,10)	(10 729,17)
Ujemne różnice kursowe		-	-
		<u>(62 269,03)</u>	<u>(10 729,17)</u>
Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej		1 664 913,00	123 383,00
Zysk/(Strata) brutto		1 664 913,00	123 383,00
Podatek dochodowy	13	(2 705,00)	-
Zysk/(Strata) netto		<u>1 662 208,00</u>	<u>123 383,00</u>

Rachunek zysków i strat należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

5th Avenue Holding S.A.
Zestawienie zmian w kapitale własnym

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

	01.01.2012 -31.12.2012	13.09.2010 -31.12.2011
Kapitał własny na początek okresu	8 525 383,00	-
-korekty błędów podstawowych	-	-
-zmiana przyjętych zasad rachunkowości	-	-
Kapitał własny na początek okresu po korektach	8 525 383,00	-
 Kapitał zakładowy na początek okresu	 1 906 000,00	 100 000,00
Zmiany kapitału zakładowego		
zwiększenia (z tytułu)	-	1 806 000,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	1 806 000,00
zmniejszenia (z tytułu)	-	-
Kapitał zakładowy na koniec okresu	1 906 000,00	1 906 000,00
 Udziały (akcje) własne na początek okresu	 -	 -
Zmiany (akcji) udziałów własnych		
zwiększenia	-	-
zmniejszenia	-	-
Udziały (akcje) własne na koniec okresu	-	-
 Kapitał zapasowy na początek okresu	 -	 -
Zmiany kapitału zapasowego		
zwiększenia (z tytułu)	6 496 000,00	6 496 000,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	6 496 000,00	6 496 000,00
zmniejszenia (z tytułu)	-	-
Kapitał zapasowy na koniec okresu	6 496 000,00	6 496 000,00
 Zysk/(Strata) z lat ubiegłych na początek okresu	 123 383,00	 -
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	123 383,00	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	123 383,00	-
zwiększenia	-	-
zmniejszenia	-	-
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	123 383,00	-
 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	 -	 -
Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	-	-
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
Zysk/(Strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	123 383,00	-
 Wynik netto		
zysk netto	1 662 208,00	-
strata netto	-	123 383,00
odpisy z zysku	-	-
 Kapitał własny na koniec okresu	 10 187 591,00	 8 525 383,00
 Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku /pokrycia straty	 -	 -

Zestawienie zmian w kapitale własnym należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

5th Avenue Holding S.A.
Rachunek przepływów pieniężnych

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

	01.01.2012 -31.12.2012	13.09.2010 31.12.2011
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(Strata) netto	1 662 208,00	123 383,00
Korekty razem:		
Zmiana stanu należności	119 700,30	(1 581 066,40)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	106 098,79	1 475 861,26
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 196,65)	(916,73)
Inne korekty	-	-
	228 833,96	(106 121,87)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 891 041,96	17 261,13
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	1 419 377,29	-
Z aktywów finansowych, w tym:	1 419 377,29	-
w pozostałych jednostkach	1 419 377,29	-
- dywidendy i udziały w zyskach	1 415 928,61	-
- odsetki	3 448,68	-
Wydatki	(2 883 570,78)	(15 391 403,85)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 095 863,48)	(7 509 196,00)
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(787 707,30)	(7 819 646,28)
Na aktywa finansowe, w tym:	(1 000 000,00)	(62 561,57)
w pozostałych jednostkach	(1 000 000,00)	(62 561,57)
- nabycie aktywów finansowych	(1 000 000,00)	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	(62 561,57)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 464 193,49)	(15 391 403,85)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	1 667 389,90	16 357 729,17
Wpływy netto z wydania udziałów/(emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	8 402 000,00
Kredyty i pożyczki	1 667 389,90	7 955 729,17
Wydatki	(1 510 000,00)	-
Spłaty kredytów i pożyczek	(1 510 000,00)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	157 389,90	16 357 729,17
Przepływy pieniężne netto razem	584 238,37	983 586,45
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	584 238,37	-
- w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	983 586,45	-
Środki pieniężne na koniec okresu	1 567 824,82	983 586,45
- w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

chunek przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

5th Avenue Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

1. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwale	Razem
Wartość brutto						
B.O. 01.01.2012	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	1 098 610,00	-	-	-	1 098 610,00
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
B.Z. 31.12.2012	-	1 098 610,00	-	-	-	1 098 610,00
Umorzenie						
B.O. 01.01.2012	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	(2 746,52)	-	-	-	(2 746,52)
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
B.Z. 31.12.2012	-	(2 746,52)	-	-	-	(2 746,52)
Odpisy aktualizujące						
B.O. 01.01.2012	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
B.Z. 31.12.2012	-	-	-	-	-	-
Wartość netto						
B.O. 01.01.2012	-	-	-	-	-	-
B.Z. 31.12.2012	-	1 095 863,48	-	-	-	1 095 863,48

5th Avenue Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

2. Inwestycje długoterminowe

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Wartość brutto					
B.O. 01.01.2012	7 819 646,28	-	-	-	7 819 646,28
Wycena	-	-	-	-	-
zwiększenia	787 707,30	4 970,00	1 000 000,00	-	787 707,30
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
B.Z. 31.12.2012	8 607 353,58	4 970,00	1 000 000,00	-	8 607 353,58
Umorzenie					
B.O. 01.01.2012	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	(2 485,00)	-	-	(2 485,00)
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
B.Z. 31.12.2012	-	(2 485,00)	-	-	(2 485,00)
Odpisy aktualizujące					
B.O. 01.01.2012	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
B.Z. 31.12.2012	-	-	-	-	-
Wartość netto					
B.O. 01.01.2012	7 819 646,28	-	-	-	7 819 646,28
B.Z. 31.12.2012	8 607 353,58	2 485,00	1 000 000,00	-	8 604 868,58

Spółka kontynuuje inwestycję w nieruchomość biurową przy ul. Wita Stwosza w Warszawie

5th Avenue Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

3. Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	31.12.2012
Udziały lub akcje	360 825,00
Inne papiery wartościowe	-
Udzielone pożyczki	5 476 011,10
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-
	5 836 836,10

W dniu 21.02.2011 została udzielona pożyczka dla spółki zależnej London Real Estate Investment Sp. z o.o., oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na poziomie 4% w skali roku, na dzień bilansowy wartość zobowiązania wynosiła 0,00 natomiast wartość odsetek naliczonych 48 934,74 zł

W dniu 07.03.2011 została udzielona pożyczka dla spółki zależnej I Sky Office Center S. A., oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na poziomie 4% w skali roku, na dzień bilansowy wartość zobowiązania wynosiła 5 068 600,00 natomiast wartość odsetek naliczonych 358 476,36 zł

Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

Nazwa Spółki	Siedziba	% posiadanych udziałów/ akcji	% ogólnej liczby głosów w organie	Zysk/(Strata) netto za rok obrotowy	Kapitał własny
1st Real Deal S.A., Warszawa		100,0%	100,0%	-	-
1st Real Deal S.A. S.K.A., Warszawa		100,0%	100,0%		
I Sky Office Center S.A., Warszawa		100,0%	100,0%	-	-
New York Real Estate Management Sp. z o.o., Warszawa		100,0%	100,0%	-	-
London Real Estate Investment Sp. z o.o., Warszawa		100,0%	100,0%	-	-
Wall Street Sp. z o.o., Warszawa		100,0%	100,0%	-	-
Alertfinansowy.pl Sp. z o.o., Warszawa		24,4%	24,4%	-	-

5th Avenue Holding S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

4. Należności od pozostałych jednostek z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń

Spółka w dniu 20 stycznia 2012 otrzymała zwrot podatku VAT w kwocie 1 510 938,00

5. Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Udziały lub akcje	-	-
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	59 112,89	62 561,57
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	<u>59 112,89</u>	<u>62 561,57</u>

W dniu 20.01.2011 została udzielona pożyczka dla spółki współzależnej Alertfinansowy.pl Sp. z o.o. , oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na poziomie 4% w skali roku, na dzień bilansowy wartość zobowiązania wynosiła 30 100,00 natomiast wartość odsetek naliczonych 3 122,57 zł

W dniu 13.05.2011 została udzielona pożyczka dla spółki zależnej I Real Deal S. A. , oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na poziomie 6% w skali roku, na dzień bilansowy wartość zobowiązania wynosiła 20 000,00 natomiast wartość odsetek naliczonych 5 890,32 zł

6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 567 824,82	983 586,45
Inne środki pieniężne	-	-
Inne aktywa pieniężne	-	-
	<u>1 567 824,82</u>	<u>983 586,45</u>

7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Usługa doradcza	3 113,38	916,73
	<u>3 113,38</u>	<u>916,73</u>

5th Avenue Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

8. Kapitał własny

8. 1 Struktura własności kapitału zakładowego

Akcjonariusz	Ilość akcji	Wartość	Udział %
		nominalna akcji	
5th Avenue Investment Corporation Ltd.	10 500 000	1 050 000,00	55,09%
Rubicon Partners NFI S.A.	4 351 000	435 100,00	22,83%
Pozostali	4 209 000	420 900,00	22,08%
Razem	19 060 000	1 906 000,00	100%

8. 2 Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Zarząd Spółki proponuje aby zysk netto w wysokości 1 662 208,00 zł, osiągnięty w okresie od 01 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 r., został przeznaczony na kapitał zapasowy.

9. Zobowiązania długoterminowe

9. 1 Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych

Długoterminowe zobowiązania wobec jednostek powiązanych składają się z:

	31.12.2012	31.12.2011
5TH Avenue Investment Corporation LTD, London, UK	423 229,17	385 729,17
	423 229,17	385 729,17

Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych wynikają z długoterminowej pożyczki od 5TH Avenue Investment Corporation Ltd, London (UK) na kwotę 375.000,00 PLN, zgodnie z umową pożyczki z dnia 19 września 2011 r. Odsetki są kalkulowane na podstawie stopy odsetkowej wynoszącej 10 % p.a. i tak jak raty kapitałowy są płacone są nieregularnie, zgodnie z możliwościami finansowymi Spółki. Na dzień bilansowy wartość zobowiązania wynosiła 375.000,00 złotych z tytułu pożyczki oraz 48 229,17 PLN z tytułu odsetek.

	31.12.2012
<i>Przypadające do spłaty:</i>	
do 1 roku ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe	-
powyżej 1 roku do 3 lat	423 229,17
powyżej 3 do 5 lat	-
powyżej 5 lat	-
	423 229,17
<i>Przypadające do spłaty:</i>	
do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)	-

5th Avenue Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

9. 2 Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek

Długoterminowe zobowiązania wobec pozostałych jednostek składają się z:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
PBS Ciechanów	6 060 000,00	7 570 000,00
	<u>6 060 000,00</u>	<u>7 570 000,00</u>

Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek wynikają z długoterminowej pożyczki od Polski Bank Spółdzielczy w Ciechanowie, Ciechanów (Polska) na kwotę 7.570.000,00 PLN, zgodnie z umową pożyczki z dnia 06 grudnia 2011 r. i aneksem z dnia 16.11.2012 r. Odsetki są kalkulowane w oparciu o stopę bazowa WIBOR 3M powiększone o marżę stałą w wysokości 4,54%. Raty odsetkowe spłacane są regularnie

	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Inne	Razem
<i>Przypadające do spłaty:</i>					
do 1 roku	-	-	-	-	-
powyżej 1 roku do	-	-	-	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-	-	-
powyżej 5 lat	6 060 000,00	-	-	-	6 060 000,00
	<u>6 060 000,00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6 060 000,00</u>
<i>Przypadające do spłaty:</i>					
do 1 roku	-	-	-	-	-
<i>ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe</i>					

9. 3 Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych

Krótkoterminowe zobowiązania wobec jednostek powiązanych składają się z:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
New York Real Estate Management Sp. z o.o.	-	1 470 000,00
London Real Estate Investment Sp. z o.o.	1 246 000,00	-
	<u>1 246 000,00</u>	<u>1 470 000,00</u>

Inne zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych stanowią zaliczki na poczet dywidendy z zysku za rok obrotowy zakończony 31.12.2012 i są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

5th Avenue Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

10. Struktura przychodów ze sprzedaży

	01.01.2012 -31.12.2012	13.09.2010 -31.12.2011
<i>Struktura terytorialna</i>		
Przychody ze sprzedaży produktów		
Kraj	446 505,56	192 666,94
Eksport	-	-
	<u>446 505,56</u>	<u>192 666,94</u>
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		
Kraj	-	-
Eksport	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Struktura rzeczowa</i>		
Przychody ze sprzedaży produktów		
Przychody z tytułu świadczenia usług	446 505,56	192 666,94
	<u>446 505,56</u>	<u>192 666,94</u>

11. Przychody odsetkowe

(w tym wynikające z dłużnych instrumentów finansowych oraz pożyczek udzielonych i należności własnych)

w okresie od 01 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności				Razem
	Odsetki zrealizowane	do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne	-	307 081,12	-	-	307 081,12
Pozostałe aktywa	-	-	-	-	-
Razem	-	307 081,12	-	-	307 081,12

w okresie od 13 września 2010 r. do 31 grudnia 2011 r.

	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności				Razem
	Odsetki zrealizowane	do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne	-	129 518,85	-	-	129 518,85
Pozostałe aktywa	-	-	-	-	-
Razem	-	129 518,85	-	-	129 518,85

5th Avenue Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

12. Koszty odsetkowe

(w tym wynikające z zaciągniętych zobowiązań finansowych)

w okresie od 01 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności				Razem
	Odsetki zrealizowane	do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
Długoterminowe zobowiązania finansowe	(24 241,10)	(37 500,00)	-	-	(61 741,10)
Pozostałe pasywa	(527,93)	-	-	-	(527,93)
Razem	(24 769,03)	(37 500,00)	-	-	(62 269,03)

w okresie od 13 września 2010 r. do 31 grudnia 2011 r.

	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności				Razem
	Odsetki zrealizowane	do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
Długoterminowe zobowiązania finansowe	-	(10 729,17)	-	-	(10 729,17)
Pozostałe pasywa	-	-	-	-	-
Razem	-	(10 729,17)	-	-	(10 729,17)

5th Avenue Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

13. Podatek dochodowy od osób prawnych

13. 1 Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

	01.01.2012 -31.12.2012	13.09.2010 -31.12.2011
Podatek dochodowy bieżący	2 705,00	2 082,00
Dodatkowe zobowiązania podatkowe za lata	-	-
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	-	-
	2 705,00	2 082,00

13. 2 Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

	01.01.2012 -31.12.2012	13.09.2010 -31.12.2011
Zysk/(Strata) brutto	1 664 913,00	123 383,00
I. Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu		
Koszty dotacji		120 000,00
Odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek	37 500,00	10 729,17
Koszty reprezentacji	18 493,09	3 707,17
Razem	55 993,09	134 436,34
II. Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania		
Amortyzacja podatkowa	-	-
Koszty okresu poprzedniego podatkowo zrealizowane w roku obecnym	-	-
Razem	-	-
III. Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania		
Pozostałe	-	-
Razem	-	-
IV. Przychody, nie będące przychodami podatkowymi		
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	290 706,42	126 862,57
Przychody z tytułu dotacji	-	120 000,00
Dywidendy od jednostek powiązanych	1 415 928,61	-
Wzrost wartości nieruchomości	-	-
Razem	1 706 635,03	246 862,57
Dochód do opodatkowania	14 271,06	10 956,77
Strata z lat ubiegłych	(34,12)	-
Podstawa opodatkowania	14 236,94	10 956,77
Podatek dochodowy	2 705,00	2 082,00

Władze podatkowe mogą przeprowadzić kontrole ksiąg rachunkowych i rozliczeń podatkowych w ciągu 5 lat od zakończenia roku, w którym złożono deklaracje podatkowe i obciążyć Spółkę dodatkowym wymiarem podatku wraz z karami i odsetkami. W opinii Zarządu nie istnieją okoliczności wskazujące na możliwość powstania istotnych zobowiązań z tego tytułu.

5th Avenue Holding S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

14. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawarte przez spółka są oparte na cenach rynkowych.

15. Zatrudnienie

Spółka nie zatrudniała pracowników w roku finansowym zakończonym w dniu 31 grudnia 2012 r.

16. Wynagrodzenia oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organów zarządzających

Wynagrodzenia członków Zarządu, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wyniosły w roku obrotowym 0,00 zł (2011 - 0,00 zł)

Spółka nie udzielała pożyczek i innych świadczeń członkom Zarządu.

17. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

Sprawozdanie finansowe Spółki nie zawiera informacji dotyczących lat ubiegłych.

18. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

Po dniu bilansowym do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia wpływające na sytuację majątkową i finansową Spółki.

5th Avenue Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

19. Transakcje z jednostkami powiązanymi

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Przychody w okresie:		
1st Real Deal S. A., Warszawa	255 890,32	191 145,00
1 Sky Office Center S.A., Warszawa	250 941,69	107 534,67
London Real Estate Investment Sp. z o.o.	52 068,41	16 866,33
Alertfinansowy.pl Sp. z o.o.	1 806,00	1 316,57
	<u>560 706,42</u>	<u>191 145,00</u>
Koszty w okresie:		
5TH Avenue Investment Corporation LTD, London, UK	37 500,00	10 729,17
	<u>37 500,00</u>	<u>-</u>
Należności od Spółek powiązanych na dzień bilansowy		
London Real Estate Investment Sp. z o.o.	14 000,00	-
	<u>14 000,00</u>	<u>-</u>
Zobowiązania wobec Spółek powiązanych na dzień bilansowy:		
New York Real Estate Management Sp. z o.o.	-	1 470 000,00
London Real Estate Investment Sp. z o.o.	1 260 000,00	-
5TH Avenue Investment Corporation LTD, London, UK	423 229,17	385 729,17
1st Real Deal S. A. Warszawa	196 800,00	-
1st Real Deal S. A. S.K.A., Warszawa	99 500,00	-
	<u>1 979 529,17</u>	<u>1 855 729,17</u>

20. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe, zawierające dane Spółki jako jednostki zależnej zostanie sporządzone przez 5th Avenue Holding S.A., Warszawa.

6. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU O WYBORZE BIEGŁEGO REWIDENTA.

Zarząd Spółki 5th Avenue Holding Spółka Akcyjna oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa, oraz że podmiot ten, oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Prezes Zarządu
Jakub Robel
Jakub Robel

**7. OPINIA I RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA
ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ 31.12.2012R.**

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna

dla Zgromadzenia Akcjonariuszy i Zarządu

Przeprowadziłam badanie załączonego sprawozdania finansowego 5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie (02-174) ul. Saboty 60, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2012 roku wykazujący sumę bilansową w kwocie 18.237.443,91 zł, rachunek zysków i strat zamykający się zysk netto w kwocie 1.662.208,00 zł, sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych, zestawienie zmian w kapitałach oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za przedłożone do badania sprawozdanie finansowe odpowiada Zarząd Spółki. Zarząd jest zobowiązany do zapewnienia, aby załączone sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Moim zadaniem było zbadanie załączonego sprawozdania finansowego oraz wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem o tym, czy jest ono zgodne z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej Spółki oraz czy księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są prowadzone prawidłowo.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziłam stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) Krajowych standardów rewizji finansowej ustanowionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i zatwierdzonych przez Komisję Nadzoru Audytowego.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowałam i przeprowadziłam w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważam, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Moim zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące zarówno dane liczbowe, jak i wyjaśnienia słowne we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 roku,
- b) zostało sporządzone, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie o rachunkowości zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Gorzów Wlkp dnia 28.05.2013 roku

Kluczowy biegły rewident:

BIEGŁY REWIDENT
Wylegała
mgr Teresa Wylegała
(nr.ew. 4489/)

Podmiot badający :

BIURO OBRACHUNKOWE
mgr Teresa Wylegała
ul. Dąbroszyńska 50, 66-400 Gorzów Wlkp.
Biuro: ul. Kos. Górnich 83/2, 66-400 Gorzów Wlkp.
tel. 601 787 523, tel./fax 95 7299 708
(Biuro jest uprawniony do badania
sprawozdań finansowych nr 731)

RAPORT
UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ
z badania sprawozdania finansowego
5TH AVENUE HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

za 2012 rok

I. USTALENIE OGÓLNE.

Dane identyfikujące badaną jednostkę

-nazwa jednostki i jej forma prawna: 5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna

-adres: 02-174 Warszawa ul. Sabły 60

Rzeczywistym przedmiotem działania Spółki w badanym okresie, była między innymi realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

2. Podstawa prawna działalności, kapitał podstawowy oraz Kierownictwo

5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna powstała na podstawie umowy spisanej Aktem Notarialnym w dniu 13.09.2010 roku Repertorium A Nr 7088/2010 w Kancelarii Notarialnej Grzegorza Rogali w Warszawie ul. Śliska nr 3.

W Krajowym Rejestrze Sądowym Spółka Akcyjna została zarejestrowana 23.11.2010 roku w Sądzie Rejonowym dla m st Warszawa w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000370247

Urząd Statystyczny w Warszawie nadał statystyczny numer 142638103

Decyzją Urzędu Skarbowego w Warszawa-Bemowo Spółka otrzymała numer identyfikacyjny dla rozliczeń VAT NIP 5222967449

Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2012 roku wynosił 1.906.000,00 zł Jest to 19.060.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Kapitał własny na dzień 31.12.2012 roku wynosi 10.187.591,00 zł.

Władzami Spółki są:

- Zgromadzenie Akcjonariuszy
- Rada Nadzorcza
- Zarząd

Zarząd Spółki w badanym okresie tworzył: Pan Jakub Sebastian Robel – Prezes Zarządu.

Księgi rachunkowe prowadzone są biurze rachunkowym.

Informacje o badanym sprawozdaniu finansowym

Sporządzone przez Spółkę sprawozdanie finansowe podlegające badaniu obejmuje:

-wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
-bilans sporządzony na dzień 31.12.2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **18.237.443,91 zł**,

- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2012 roku do 31.12.2012 roku zamykający się wynikiem finansowym - zyskiem netto w kwocie **1.662.208,00 zł**,
- zestawienie zmian w kapitale własnym na 31.12.2012 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **1.662.208,00 zł**,
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w 2012 roku. o kwotę **584.238,37 zł**,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający okres badany

Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2011 roku został wprowadzony do ksiąg bilansu otwarcia na 01.01.2012 roku sumami bilansowymi aktywów i pasywów 17.956.973,43 zł przy zachowaniu ciągłości bilansowej. Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych na dzień 01.01.2012 roku było sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający rok badany.

Sprawozdanie finansowe za 2011 rok zostało zatwierdzone.

Sprawozdanie zostało złożone w Urzędzie Skarbowym oraz w Krajowym Rejestrze Sądowym, nie zostało ogłoszone w Monitorze Polskim B.

W

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Biuro Obrachunkowe mgr Teresa Wylegała w Gorzowie Wlkp., ul Dąbroszyńska 50 (ul. Kos. Gdyńskich 93/2), wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 731 w Krajowej Radzie Biegłych Rewidentów, a w jego imieniu badanie przeprowadziła Biegły Rewident Teresa Wylegała.

Badanie powyższego sprawozdania finansowego przeprowadzono na podstawie zawartej umowy. Zarówno podmiot uprawniony do badania, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie biegły rewident, że spełniają wymogi dotyczące bezstronności i niezależności od badanej jednostki, w rozumieniu przepisów art. 66 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa prawna przeprowadzonego badania

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy w oparciu o:

1. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
2. Krajowych standardów rewizji finansowej ustanowionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i zatwierdzonych przez Komisję Nadzoru Audytowego.

Zakres odpowiedzialności i cel badania

Celem badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z uzupełniającym raportem, czy sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej jednostki.

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez wszystkich członków Zarządu Jednostki. Oznacza to, że Zarząd wziął odpowiedzialność za prawidłowość rachunkowości, jak również za stwierdzenie, że Jednostka w sposób prawidłowy stosowała zasady rachunkowości, zapewniając rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego. Obowiązek podpisania sprawozdania finansowego przez wszystkich członków Zarządu wynika z przepisów Ustawy o rachunkowości. Zarząd Spółki Firmy złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w dodatkowych informacjach i objaśnieniach wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2012 roku oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazanych w sprawozdaniu finansowym za badany rok. Poinformował również o istotnych zdarzeniach, które wystąpiły po dacie sporządzenia bilansu, a które mogły mieć znaczny wpływ na jej sytuację finansową. Badana jednostka udostępniła żądane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe, księgi rachunkowe i dokumentację w pełnym żądanym zakresie oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii i sporządzenia raportu.

Przedmiotem niniejszego badania nie było wykrycie i ujawnienie zdarzeń objętych ściganiem z mocy prawa oraz występujących poza system rachunkowości.

Prawidłowość stosowanego systemu księgowości

Na podstawie postanowień art. 4 ust. 5 oraz art. 10 ust. 2 oraz innych postanowień ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (jednolity tekst Dz U Nr 76 poz. 694 z 2002 roku z późniejszymi zmianami), Uchwałą Prezesa Zarządu ustalona została aktualna dokumentacja opisująca przyjęte przez jednostkę zasady (politykę) prowadzenia rachunkowości, a w szczególności dotyczące sposobów prowadzenia ksiąg rachunkowych. Dokonano wyrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu księgowości. Ocenie podlegały w szczególności:

- zasadność i ciągłość stosowanych zasad (polityki) rachunkowości, w tym prawidłowość otwarcia ksiąg rachunkowych,
- zgodność ewidencji księgowej ze sprawozdaniem finansowym,
- kompletność danych ujętych w księgach,

W wyniku tych ocen w połączeniu z rezultatami badania wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego stwierdzono, że system księgowości wiążący się z badanym sprawozdaniem finansowym można ogólnie uznać za

by

poprawny. Nie było celem badania wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tych systemów.

Inwentaryzacja

Na dzień 31.12.2012 roku inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona na podstawie analizy dokumentów. Biegła nie brała udziału w inwentaryzacji.

II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

W części analitycznej dokonano syntetycznego przedstawienia i oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego badanej Spółki. W tym celu posłużono się:

- bilansem syntetycznym za 2011 i 2012 rok
- syntetycznym rachunkiem zysków i strat za 2011 i 2012 rok

Sprawozdanie finansowe obejmuje dane za okres od 01.01 2012 rok do dnia 31.12.2012 roku.

Struktura i dynamika składników majątkowych i źródeł ich pokrycia

AKTYWA	Stan na		Struktura majątku w %
	31.12.2011	31.12.2012	
	kwota	kwota	
A. Aktywa trwałe	8 085 441,28	16 561 955,33	90,81
1. Wartości niematerialne i prawne	4 970,00	2 485,00	0,01
2. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	1 095 863,48	6,01
3. Należności długoterminowe		19 417,17	0,11
4. Inwestycje długoterminowe	8 080 471,28	15 444 189,68	84,68
5. Długoter. rozliczenia międzyokresowe			0,00
B. Aktywa obrotowe	9 871 532,15	1 675 488,58	9,19
1. Zapasy	0,00	0,00	0,00
2. Należności krótkoterminowe	1 581 066,40	45 437,49	0,25
3. Inwestycje krótkoterminowe	8 289 549,02	1 626 937,71	8,92
4. Krótkoter. rozliczenia międzyokresowe	916,73	3 113,38	0,02
Suma aktywów	17 956 973,43	18 237 443,91	100,00

Na 31.12.2012 rok aktywa Spółki wynoszą 18.237.443,91 zł. Aktywa trwałe stanowią 90,81 % aktywów bilansu, natomiast aktywa obrotowe 9,19 % aktywów bilansu.

by

PASYWA	Stan na		Struktura kapitału w %	Wsk. dynamiki w %
	31.12.2011	31.12.2012		
	kwota	kwota		
A. Kapitał (fundusz) własny	8 525 383,00	10 187 591,00	55,86	99,49
1. Kapitał (fundusz) podstawowy	1 906 000,00	1 906 000,00	10,45	100,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)				0,00
3. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)				0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy	6 496 000,00	6 496 000,00	35,62	100,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	123 383,00	0,68	100,00
8. Zysk (strata) netto	123 383,00	1 662 208,00	9,11	1 347,19
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)				0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 431 590,43	8 049 852,91	44,14	85,35
1. Rezerwy na zobowiązania				0,00
2. Zobowiązania długoterminowe	7 955 729,17	6 483 229,17	35,55	81,49
3. Zobowiązania krótkoterminowe	1 475 861,26	1 566 623,74	8,59	106,15
4. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma pasywów	17 956 973,43	18 237 443,91	100,00	101,56

Pasywa Spółki na 31.12.2012 rok stanowiące źródła finansowania majątku obejmują:
 -kapitał własny, który stanowi 55,86 % pasywów bilansu.
 -kapitał obcy wynosi 44,14 % pasywów, z tego zobowiązania długoterminowe stanowią 35,55 % pasywów, a zobowiązania krótkoterminowe 8,59 % pasywów.

3. Syntetyczny rachunek zysków i strat – jego ocena

	2011	2012	Różnica	Dyn. w %
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi,	192 666,94	446 505,56	253 838,62	231,75
- od jednostek powiązanych	190 000,00	270 000,00	80 000,00	142,10
B. Koszty działalności operacyjnej	316 967,92	442 344,21	125 376,29	139,55
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-124 300,98	4 161,35	128 462,33	-3,35
D. Pozostałe przychody operacyjne	120 000,14	11,83	-119 988,31	0,01
E. Pozostałe koszty operacyjne	2 130,84	0,88	-2 129,96	0,04
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-6 431,68	4 172,30	10 603,98	-64,87
G. Przychody finansowe	140 543,85	1 723 009,73	1 582 465,88	1 225,96
H. Koszty finansowe	10 729,17	62 269,03	51 539,86	580,37
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	123 383,00	1 664 913,00	1 541 530,00	1 349,39
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00
K. Zysk (strata) brutto (I+J)	123 383,00	1 664 913,00	1 541 530,00	1 349,39
L. Podatek dochodowy	0,00	2 705,00	2 705,00	100,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			0,00	0,00
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)	123 383,00	1 662 208,00	1 538 825,00	1 347,19

Przychody ze sprzedaży wzrosły o 131,75 % w porównaniu do okresu ubiegłego. Znacznemu wzrostowi uległ wynik finansowy ze względu na naliczenie dywidendy w przychodach.

Poszczególne rodzaje wyniku finansowego kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	2011 rok	2012
Zysk/Strata ze sprzedaży	-124.300,98	4 161,35
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	-2.130,84	4 172,30
Zysk z działalności gospodarczej	123.383,00	1 664 913,00
Zysk brutto	123.383,00	1 664 913,00
Zysk netto	123.383,00	1 662 208,00

Za okres badany wypracowano zysk netto w kwocie 1.662.208,00 zł

Kształtowanie się podstawowych wskaźników ekonomiczno - finansowych i ich ocena

Wskaźniki rentowności i zyskowności obrazują relację zysku do sprzedaży, majątku i kapitału własnego. Informują o opłacalności sprzedaży i szybkości zwrotu majątku i kapitału własnego. Wysoka i rosnąca wartość wskaźników zyskowności jest wyrazem efektywności działalności jednostki i dużych możliwości jej rozwoju.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość wskaźnika		
		pożądana	2011	2012
1. Zyskowność brutto sprzedaży	wynik ze sprzedaży · 100 / przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max	-64,52	0,93
2. Zyskowność netto sprzedaży	wynik finansowy netto · 100 / przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	max	64,04	372,27
3. Rentowność majątku (ROA)	wynik finansowy netto · 100 / stan aktywów	max	0,67	9,11
4. Rentowność kapitału własnego (ROE)	wynik finansowy netto · 100 / stan kapitału własnego	max	1,45	16,32

Wskaźnik rentowności wykazują wartości dodane. W porównaniu do okresu ubiegłego uległy znacznej poprawie.

Wskaźniki płynności finansowej służą do oceny zdolności jednostki w zakresie terminowego regulowania zobowiązań bieżących, tj. takich, których termin nie przekracza jednego roku. Wskaźniki te oblicza się ze stosunku aktywów obrotowych do zobowiązań bieżących. W praktyce wypracowano pewne wielkości tych wskaźników, które można uznać za wzorcowe. Wskaźniki poniżej takiego poziomu wskazują na utratę zdolności jednostki do terminowego regulowania swoich zobowiązań, natomiast wartość wskaźników powyżej ustalonego standardu świadczyć może o zamrożeniu części środków obrotowych, co z reguły prowadzi do obniżenia zyskowności kapitałów własnych.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość wskaźnika		
		pożądana	2011	2012
1. Bieżącej płynności finansowej I	aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe	1,2 - 2,0	6,7	0,25
2. Szybkiej płynności finansowej II	aktywa obrotowe ogółem - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8 - 1,2	6,7	0,25
3. Pieniężnej płynności finansowej III	inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe	0,2	5,6	1,04
4. Kapitał obrotowy	aktywa obrotowe - zobowiązania krótkoterminowe	max	8 395 670	-4807741

Wskaźniki płynności finansowej kształtują się w przedziale znacznie poniżej wielkości oczekiwanych.

by

Kapitał pracujący w 2012 roku osiągnął wartość ujemną, co oznacza, że zobowiązania bieżące przekraczają majątek obrotowy.

Wskaźniki sprawności działania informują o efektywności wykorzystania poszczególnych składników majątku. Wskaźniki obrotu aktywów, majątku trwałego i obrotowego informują o zdolności majątku do generowania przychodów przez majątek przedsiębiorstwa. Wskaźniki te powinny wykazywać tendencje do wzrostu. Natomiast wskaźniki rotacji zapasów, należności i zobowiązań określają długość trwania w dniach przeciętnego cyklu ich obrotu. Im cykl ten jest krótszy, tym sprawniejsze jest gospodarowanie majątkiem.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość wskaźnika		
		pożądana	2011	2012
1. Rotacji majątku ogółem	przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów / suma aktywów	max	0,01	0,02
2. Rotacji majątku trwałego	przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów / aktywa trwałe	max	0,02	0,02
3. Rotacji majątku obrotowego	przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów / aktywa obrotowe	max	0,02	0,27

Spółka działalność swoją rozwija. Prowadzi głównie działalność inwestycyjną, która ma przynieść w przyszłości korzystne efekty ekonomiczne.

Wskaźniki finansowania działalności informują o źródłach sfinansowania majątku. Pozwalają ocenić poziom zadłużenia Spółki i możliwości jego obsługi. Wskazują na skalę ryzyka związanego ze strukturą źródeł finansowania.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość wskaźnika		
		pożądana	2011	2012
1. Ogólnego zadłużenia	zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe / suma aktywów	0,30 - 0,50	0,52	0,44
2. Pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	kapitały własne / aktywa trwałe	>1	1,05	0,62
3. Pokrycia aktywów trwałych kapitałem stałym	kapitały własne + zobowiązania długoterminowe / aktywa trwałe ogółem	-	2,04	1,01
4. Relacji kapitałów obcych do kapitałów własnych	kapitały obce / kapitały własne	<1	1,00	0,79
5. Trwałości struktury finansowania	kapitały własne + rezerwy długoter. + zobowiązania długoter. / suma aktywów	max	0,47	0,91

Stopa zadłużenia pokazuje, że w 2012 roku aktywa są finansowane w 56 % kapitałem własnym i w 44 % kapitałem obcym

Podsumowując ocenę wyników działalności badanej Spółki należy stwierdzić, że: Spółka realizuje inwestycje, które w następnych latach powinny przynosić dochody / najem powierzchni biurowych /

by

Informacje o poszczególnych składnikach aktywów i pasywów bilansu

AKTYWA

Aktywa trwałe

Aktywa trwałe w kwocie 16.561.955,33 zł stanowią:

a/ wartości niematerialne i prawne tj program Acard Lt 2012 /ML03SLM
w kwocie netto 2.485,00 zł

b/ środki trwałe o wartości netto w kwocie 1.098.610,00 zł jest to lokal na ul Solidarności.
Wartość umorzenia 2.746,52zł Wartość netto 1.095.863,48 zł

c/ należności długoterminowe w kwocie 19.417,17 zł dotyczą pozostałych jednostek.

d/ inwestycje długoterminowe na wartość 15.444.189,68 zł.

inwestycje w nieruchomości w kwocie 8.607.353,58 z tego zakup nieruchomości na
ul. Wita Stwosza na wartość 7.575.000,00 zł oraz nakłady inwestycyjne na wartość
1.032.353,58 zł

-udziały i akcje w kwocie 365.825,00 zł są to:

-udziały w Spółce z o.o. Alertfinansowy.pl w kwocie	48.750 zł
-akcje w 1st Real Deal Spółka Akcyjna w kwocie	101.000,00 zł
-udziały London Real Estate Investment Spółka z o.o. w kwocie	5.050,00 zł
-udziały w New York Real Estate Management Spółka z o.o. w kwocie	5.025,00 zł
-akcje w 1SKY Office Center Spółka Akcyjna w kwocie	101.000,00 zł
-akcje w 1 st Real Deal SA SKA	100.000,00 zł
-udziały w Wall Street Investment Sp. z o.o.	5.000,00 zł

-udzielone pożyczki długoterminowe w kwocie 5.476.011,10 zł dla jednostek
powiązanych :

-1SKY Office Center Spółka Akcyjna w kwocie 5.068.600,00 zł i odsetki w kwocie
358.476,36 zł

-London Real Estate Investment Spółka z o.o. pożyczka została spłacona pozostały
odsetki w kwocie 48.934,74 zł

Pożyczki zostały udzielone na podstawie zawartych umów:

- w dniu 21.02.2011 roku dla London Real Estate Investment Spółka z o.o.

- w dniu 07.03.2011 roku dla 1SKY Office Center Spółka Akcyjna

Oprocentowanie ustalono poziomie 4 % w skali roku dla Spółek London Real Estate
Investment, 1Sky Office Center, natomiast dla Spółki 1st Real Deal na poziomie 6 % w
skali roku .

-udziały w PBS Bank Sanok w kwocie 1.000.000,00 zł

Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe w kwocie 1.675.488,58 zł obejmują:

-należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe w kwocie 45.437,49 zł z tego:

-należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych w kwocie 11.070,00 zł

-należności z tytułu podatku od towarów i usług w kwocie 34.367,49 zł

by

W bilansie zostały wykazane w wysokości kwot wymagalnych. Kwoty te zgodne są z danymi wynikającymi z ksiąg oraz zestawienia obrotów i sald wynikającego z ewidencji księgowej.

-inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe w kwocie 1.626.937,71 zł są to:

- środki pieniężne w bankach w kwocie 1.567.824,82 zł
 - udzielone pożyczki, wraz z odsetkami / kwoty nie rozliczone do 31.12.2012 roku / w kwocie 59.112,89 zł dla jednostek powiązanych:
- Pożyczki te zostały udzielone na podstawie zawartych umów :
- w dniu 20.01.2011 roku dla Alertfinansowy.pl Spółka z o.o.
 - w dniu 13.05.2011 roku dla 1st Real Deal Spółka Akcyjna
- Oprocentowanie ustalono poziomem 4 % w skali roku dla Spółek Alertfinansowy.pl Spółka z o.o., a dla Spółki 1st Real Deal Spółka z o.o. na poziomie 6 % w skali roku .
- Kwoty środków pieniężnych na rachunkach bankowych zgodne są z wyciągami bankowymi.

-krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 3.113,38 zł dotyczą usług doradczych, których koszty są rozliczane w czasie.

PASYWA

Kapitał własny

Kapitał własny w kwocie 10.187.591,00 zł stanowi kapitał podstawowy w kwocie 1.906.000,00 zł, kapitał zapasowy w kwocie 6.496.000,00 zł i zysk w kwocie 123.383,00 zł za 2011 rok oraz zysk za 2012 rok w kwocie 1.662.208,00 zł

Struktura własności kapitału zakładowego na 31.12.2012 przedstawia się następująco

Akcjonariusze	Ilość akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
5th Avenue Investment Corporation Ltd	10 500 000	1 050 000,00	55,09 %
Rubicon Partners NFI SA	4 351 000	435 100,00	22,83 %
Pozostali	4 209 000	420 900,00	22,08 %
Razem	19 060 000	1 906 000,00	100,00 %

Kapitał zapasowy powstał w wyniku emisji akcji i podwyższenia kapitału.

Zobowiązania

Zobowiązania w kwocie 8.049.852,91 zł stanowią :

- zobowiązania długoterminowe

- wobec 5th Avenue Investment Corporation LTD / jednostka powiązana / w kwocie 423.229,17 zł z tytułu otrzymanej pożyczki, która na dzień 31.12.2012 roku wynosi 375.000,00 zł oraz odsetek w kwocie 48.229,17 zł zgodnie z umową pożyczki z dnia 19 września 2011 roku.
 - wobec pozostałych jednostek kwota 6.060.000,00 zł jest to kwota uruchomionego kredytu od Polskiego Banku Spółdzielczego w Ciechanowie zgodnie z umową pożyczki z dnia 06 grudnia 2011 roku i aneksem z dnia 16.11.2012 rok
- b/ zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 1.566.623,74 zł są to:
- zaliczki od London Real Estate Investment Sp. z o.o. / jednostka powiązana/ w kwocie 1.246.000,00 zł na poczet dywidendy z zysku.
 - z tytułu dostaw i usług wobec Spółki 1 st Real Deal S.A. / jednostka powiązana/ w kwocie 196.800,00 zł
 - zobowiązania wobec Spółki 1 st Real Deal S.A. S.K.A. / jednostka powiązana/ w kwocie 99.500,00 zł

by

- z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek w kwocie 21.593,74 zł
- z tytułu podatków w kwocie 2.730,00 zł

Salda zobowiązań wykazano wg kwot wymagalnej zapłaty. Kwoty te zgodne są z ewidencją księgową oraz zestawieniem obrotów i sald.

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza wg. metody porównawczej.

Przychody za okres badany przedstawiają się następująco :

-przychody ze sprzedaży	446 505,56
-dywidendy i udziały w zyskach	1 415 928,61
-pozostałe przychody operacyjne	11,83
-odsetki	307 081,12
Przychody razem	2 169 527,12

Koszty kształtują się następująco :

-amortyzacja	5 231,52
-zużycie materiałów	116 110,34
-usługi obce	292 886,15
-podatki i opłaty	6 464,20
-wynagrodzenia	3 378,00
-pozostałe koszty rodzajowe	18 274,00
-pozostałe koszty operacyjne	0,88
-koszty finansowe-odsetki	62 269,03
Koszty ogółem	504 614,12

Za okres badany wypracowano zysk w kwocie 1.662.208,00 zł.

Naliczono podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 2.705,00 zł

III.

Kompletność i prawidłowość danych zawartych w informacji dodatkowej obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia

Sporządzone zostały zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku (tekst jednolity Dz.U. nr 76 z 2002 roku z późn. zm.), są kompletne i zgodne ze stanem faktycznym.

Zestawienie zmian w kapitale własnym

Sporządzone zostało zgodnie z przepisami określonymi w ustawie o rachunkowości.

Dane zawarte w tym sprawozdaniu zgodne są z danymi wykazanymi w bilansie oraz rachunku zysków i strat. Poszczególne kwoty zmian w kapitałach zostały zakwalifikowane do odpowiednich pozycji tego sprawozdania.

Prawidłowość sporządzenia rachunku z przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią i wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w kwocie 584.238,37 zł. Dane sprawozdania wynikają z bilansu, rachunku zysków i strat, dodatkowych informacji i objaśnień oraz danych pochodzących bezpośrednio z ewidencji księgowej i analizy sald kont. Poszczególne strumienie pieniężne zostały zakwalifikowane do odpowiednich pozycji sprawozdania.

ky

Prawidłowość i rzetelność sporządzenia sprawozdania z działalności jednostki

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu ustawy o rachunkowości. W sprawozdaniu tym zawarto istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej. Dane wynikają ze zbadanego sprawozdania finansowego.

Ustalenia i informacje końcowe

Po zbadaniu sprawozdania finansowego wg stanu na 31.12.2012 rok uznaje się, że dane w nim zawarte zgodne są z przedstawionymi dokumentami. 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. Raport niniejszy zawiera 11 strony kolejno ponumerowane i zaparafowane przez biegłego rewidenta.

Gorzów Wlkp dnia 28.05.2012 roku

Kluczowy Biegły Rewident

BIEGŁY REWIDENT
Wylegała
mgr Teresa Wylegała
 (nr GWL 4489)

Podmiot badający :

BIURO OBRACHUNKOWE
mgr Teresa Wylegała
 ul. Dąbrowska 50, 66-400 Gorzów Wlkp.
 Biuro: ul. Kos. Górnickich 93.2, 66-400 Gorzów Wlkp.
 tel. 901 787 523, tel./fax 95 7299 708
 Podmiot uprawniony do badania
 sprawozdań finansowych nr 731)