



# 5TH AVENUE

---

## HOLDING S.A.

### Jednostkowy raport roczny **5th Avenue Holding S.A.** za rok obrotowy 2013

Warszawa, 03.06.2014 rok

---

**5th Avenue Holding S.A. ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa**  
NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

## 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 2013 .....                                                         | 15 |
| 6. Oświadczenie Zarządu o wyborze biegłego rewidenta .....                                          | 42 |
| 7. Opinia i raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31.12.2013r..... | 43 |
| 8. Informacja na temat stosowania przez Emitenta zasad ładu korporacyjnego .....                    | 57 |

## 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 2013 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 2014 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 –<br>31.12.2012 | 01.01.2012 –<br>31.12.2012 | 01.01.2013 –<br>31.12.2013 | 01.01.2013 –<br>31.12.2013 |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                | w złotych                  | w euro <sup>1</sup>        | w złotych                  | w euro <sup>1a</sup>       |
| Kapitał własny                                 | 10 187 591,00              | 2 491 950,25               | 12 968 050,28              | 3 126 941,00               |
| Zobowiązania długoterminowe                    | 6 483 229,17               | 1 585 839,53               | 460 729,17                 | 111 094,03                 |
| Zobowiązania krótkoterminowe                   | 1 566 623,74               | 383 206,24                 | 6 190 648,90               | 1 492 729,70               |
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi | 446 505,56                 | 109 218,13                 | 585 047,39                 | 141 070,45                 |
| Zysk z działalności operacyjnej                | 4 172,30                   | 1 020,57                   | 139,53                     | 33,64                      |
| Przychody finansowe                            | 1 723 009,73               | 421 459,26                 | 2 883 992,91               | 695 407,23                 |
| Zysk z działalności gospodarczej               | 1 664 913,00               | 407 248,41                 | 2 780 459,28               | 670 442,51                 |
| Zysk brutto                                    | 1 664 913,00               | 407 248,41                 | 2 780 459,28               | 670 442,51                 |
| Zysk netto                                     | 1 662 208,00               | 406 586,75                 | 2 780 459,28               | 670 442,51                 |

Tabela 1. Wybrane dane finansowe z rocznego sprawozdania finansowego.

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

<sup>1a</sup> Kurs EURO ustalony na dzień 31.12.2013r. – 4,1472 PLN/EUR

### 3. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Warszawa, 03.06.2013r.

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 2013r. 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*

---

**5th Avenue Holding S.A. ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa**

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

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

##### **Sprawozdanie Zarządu**

##### **5TH AVENUE HOLDING S.A**

##### **z działalności spółki w 2013 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.

Dnia 22 października 2013r. w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana zmiana siedziby Spółki - Warszawa 02-697 ul. Rzymowskiego 31.

##### **1. Informacje podstawowe:**

|                              |                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Firma Emitenta:              | <b>5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna</b>                                         |
| Siedziba, adres:             | ul. Rzymowskiego 31, 02-697 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 |
| KRS:                         | 0000370247                                                                       |
| REGON:                       | 142638103                                                                        |
| NIP:                         | 5222967449                                                                       |
| Kapitał Zakładowy:           | 1 906 000,00 PLN                                                                 |

##### **2. Akcjonariusze oraz wysokość kapitału zakładowego:**

Na dzień 31 grudnia 2013r. struktura akcjonariatu Spółki była następująca:

|                                        |                     |                |        |
|----------------------------------------|---------------------|----------------|--------|
| 5th Avenue Investment Corporation Ltd. | 10 500 000 udziałów | 1 050 000,00zł | 55,09% |
|----------------------------------------|---------------------|----------------|--------|

**5th Avenue Holding S.A. ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa**

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

|                                                             |                     |                |        |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|--------|
| Rubicon Partners S.A.                                       | 4 855 620 udziałów  | 485 562,00zł   | 25,47% |
| Grzegorz Kubica wraz z podmiotem zależnym „MBMB Sp. z o.o.” | 981 200 udziałów    | 98 120,00zł    | 5,15%  |
| Pozostali                                                   | 2 723 180 udziałów  | 272 318,00zł   | 14,29% |
| 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 2013 przedstawiał się następująco:

- Karolina Robel
- Renata Robel Becker
- Agnieszka Bonder
- Zbigniew Pawlak

**5th Avenue Holding S. A. ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa**

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

- Michał Stępień

Organem kierującym działalnością jednostki jest Zarząd. W roku obrotowym zakończonym 31.12.2013r. w skład Zarządu wchodził Pan Jakub Robel – Prezes Zarządu.

#### **5. Istotne zdarzenia w działalności spółki w roku obrotowym 2013 oraz po jego zakończeniu**

5th Avenue Holding S.A. w 2013 roku posiadała akcje i udziały w następujących spółkach:

Sky Office Center Sp. z o.o. SKA (100%)

Sky Office Center Sp. z o.o. (100%)

1<sup>st</sup> Real Deal S.A. (100%)

London Real Estate Investment Sp. z o.o. (100%)

Wall Street Investment Sp. z o.o. SKA w likwidacji (100%)

Wall Street Investment Sp. z o.o. (100%)

Broadway Investment Sp. z o.o. (100%)

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

W dniu 26 lutego 2014 roku Zarząd 5th Avenue Holding S.A. podjął uchwałę w sprawie rozpoczęcia prac związanych z przeniesieniem notowań walorów Spółki z NewConnect na rynek regulowany Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Spółka 5th Avenue Holding S.A. w roku 2013 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 2014 roku 5th Avenue Holding S.A. jako spółka holdingowa będzie kontynuowała zarządzanie i koordynowanie pracami poszczególnych spółek Grupy Kapitałowej.



## **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. przekazany 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 01.01.2013r. do 31.12.2013r. przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły 585 047,39 PLN, a wynik finansowy Spółki na 31 grudnia 2013r. zamknął się zyskiem netto w wysokości 2 780 459,28 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 85 729,17 PLN z tytułu odsetek.

Zobowiązania krótkoterminowe 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 98 000,00 PLN

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

| Lp.         | Dane z rachunku zysków i strat                        | 01.01.2013 -<br>31.12.2013 |
|-------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>I.</b>   | <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b> | <b>585 047,39</b>          |
|             | a) w tym od jednostek powiązanych                     | 294 000,00                 |
| <b>II.</b>  | <b>Zysk z działalności gospodarczej</b>               | <b>2 780 459,28</b>        |
| <b>III.</b> | <b>Zysk netto</b>                                     | <b>2 780 459,28</b>        |

| Lp.        | Dane z bilansu                             | 01.01.2013 –<br>31.12.2013 |
|------------|--------------------------------------------|----------------------------|
| <b>A</b>   | <b>AKTYWA</b>                              |                            |
| <b>I.</b>  | <b>Aktywa trwałe</b>                       | <b>8 327 420,10</b>        |
| 1.         | Wartości niematerialne i prawne            | 0,04                       |
| 2.         | Inwestycje długoterminowe                  | 8 327 420,06               |
|            | a) nieruchomości                           | 1 095 863,48               |
|            | b) długoterminowe aktywa finansowe         |                            |
|            | - w jednostkach powiązanych                | 6 231 556,58               |
|            | - w pozostałych jednostkach                | 1 000 000,00               |
| <b>II.</b> | <b>Aktywa obrotowe</b>                     | <b>11 310 033,54</b>       |
|            | Zapasy                                     | 9 928 196,94               |
| 1.         | Należności krótkoterminowe                 | 657 848,19                 |
| 2.         | Inwestycje krótkoterminowe                 | 704 596,97                 |
|            | a) krótkoterminowe aktywa finansowe        |                            |
|            | - w jednostkach powiązanych                | 577 713,50                 |
|            | - środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 126 883,47                 |
| 3.         | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 19 391,44                  |
|            | <b>AKTYWA RAZEM</b>                        | <b>19 637 453,64</b>       |

|            |                                    |                      |
|------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>B</b>   | <b>PASYWA</b>                      |                      |
| <b>I.</b>  | <b>Kapitał własny</b>              | <b>12 968 050,28</b> |
| 1.         | kapitał zakładowy                  | 1 906 000,00         |
| 2.         | kapitał zapasowy                   | 8 281 591,00         |
| 3.         | zysk netto                         | 2 780 459,28         |
| <b>II.</b> | <b>Zobowiązania długoterminowe</b> | <b>460 729,17</b>    |
| 1.         | Wobec jednostek powiązanych        | 460 729,17           |
| 2.         | Wobec pozostałych jednostek        | -                    |

**5th Avenue Holding S. A. ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa**

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

|             |                                                           |                      |
|-------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>III.</b> | <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                       | <b>6 190 648,90</b>  |
| 1.          | Wobec jednostek powiązanych                               | 98 000,00            |
| 2.          | Wobec pozostałych jednostek                               | 6 092 648,90         |
|             | a) z tytułu dostaw i usług                                | 25 166,59            |
|             | b) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | 7 482,31             |
| <b>IV.</b>  | <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>                         | <b>18 025,29</b>     |
|             | <b>PASYWA RAZEM</b>                                       | <b>19 637 453,64</b> |

#### Sytuacja kadrowa Spółki

Na dzień 31 grudnia 2013 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.

---

**5th Avenue Holding S. A. ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa**

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

### **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

---

**5th Avenue Holding S.A. ul. Rzymowskiego 31, 02 – 697 Warszawa**

NIP: 5222967449, REGON: 142638103 KRS: 0000370247

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

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.

Jakub Robel – Prezes Zarządu



Warszawa, dn. 20.05.2014r.

**5. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ  
31.12.2013.**



**5TH AVENUE HOLDING S.A.**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ  
31 GRUDNIA 2013 R.**



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

**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.**

## **SPIS TREŚCI**

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| OŚWIADCZENIE ZARZĄDU                     | 3  |
| WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 4  |
| BILANS                                   | 9  |
| RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT                  | 11 |
| ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM     | 13 |
| RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH          | 14 |
| DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA       | 15 |

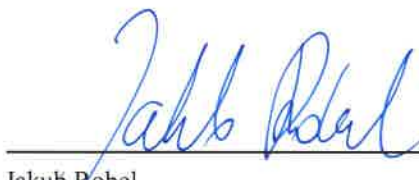
**5th Avenue Holding S.A.**

**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.**

## **OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 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 2013 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 19 637 453,64 złotych;
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. wykazujący zysk netto 2 780 459,28 złotych;
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego do kwoty 12 968 050,28 złotych
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto do kwoty 126 883,47
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.



---

Jakub Robel  
*Prezes Zarządu*



---

Krzysztof Kóska  
*Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych*

*Warszawa, 20 maja 2014 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. Rzymowskiego 31  
02-697 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 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., okres porównawczy obejmuje okres od 01 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 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 2013 r. poz. 330 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. W 2013 dokonano przekształceń danych porównywalnych wykazanych w roku 2012, szczegóły przedstawiono w notce 20.

#### **2. 2     *Przychody i koszty***

Przychody i koszty są rozpoznawane według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczy, 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):

|         | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---------|------------|------------|
| PLN/EUR | 4,1472     | 4,0882     |

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

### **Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

#### **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 notce 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.

Krzysztof Kóska

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

  
Warszawa, 20 maja 2014 r.

Jakub Robel

Prezes Zarządu



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

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

| <b>AKTYWA</b>                                                                                | <b>Nota</b> | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b>     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-----------------------|
|                                                                                              |             |                   | <i>przekształcony</i> |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                                         |             | 8 327 420,10      | 7 954 601,75          |
| <b>Wartości niematerialne i prawne</b>                                                       |             |                   |                       |
| Inne wartości niematerialne i prawne                                                         | 2           | 0,04              | 2 485,00              |
|                                                                                              |             | 0,04              | 2 485,00              |
| <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>                                                                |             |                   |                       |
| Środki trwałe                                                                                | 1           | -                 | -                     |
| budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej                                        |             | -                 | -                     |
|                                                                                              |             | -                 | -                     |
| <b>Należności długoterminowe</b>                                                             |             |                   |                       |
| Od jednostek powiązanych                                                                     |             | -                 | -                     |
| Od pozostałych jednostek                                                                     |             | -                 | 19 417,17             |
|                                                                                              |             | -                 | 19 417,17             |
| <b>Inwestycje długoterminowe</b>                                                             |             |                   |                       |
| Nieruchomości                                                                                | 2           | 1 095 863,48      | 1 095 863,48          |
| Wartości niematerialne i prawne                                                              |             | -                 | -                     |
| Długoterminowe aktywa finansowe                                                              |             |                   |                       |
| w jednostkach powiązanych                                                                    | 3           | 6 231 556,58      | 5 836 836,10          |
| w pozostałych jednostkach                                                                    |             | 1 000 000,00      | 1 000 000,00          |
| Inne inwestycje długoterminowe                                                               |             | -                 | -                     |
|                                                                                              |             | 8 327 420,06      | 7 932 699,58          |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                                       |             | 11 310 033,54     | 10 282 842,16         |
| <b>Zapasy</b>                                                                                |             |                   |                       |
| Półprodukty i produkty w toku                                                                |             | 9 928 196,94      | 8 607 353,58          |
|                                                                                              |             | 9 928 196,94      | 8 607 353,58          |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>                                                            |             |                   |                       |
| Należności od jednostek powiązanych                                                          |             |                   |                       |
| z tytułu dostaw i usług                                                                      | 4.1         | 103 320,00        | 11 070,00             |
| inne                                                                                         |             | 180 825,20        | -                     |
| Należności od pozostałych jednostek                                                          |             |                   |                       |
| z tytułu dostaw i usług                                                                      | 4.2         | 373 702,99        | -                     |
| z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń |             | -                 | 34 367,49             |
|                                                                                              |             | 657 848,19        | 45 437,49             |
| <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>                                                            |             |                   |                       |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                                                             |             |                   |                       |
| w jednostkach powiązanych                                                                    | 5           | 577 713,50        | 59 112,89             |
| w pozostałych jednostkach                                                                    |             | -                 | -                     |
| środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                                                     | 6           | 126 883,47        | 1 567 824,82          |
| Inne inwestycje krótkoterminowe                                                              |             | -                 | -                     |
|                                                                                              |             | 704 596,97        | 1 626 937,71          |
| <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                            | 7           | 19 391,44         | 3 113,38              |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                                                          |             | 19 637 453,64     | 18 237 443,91         |

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)

| <b>PASYWA</b>                                          | <b>Nota</b> | <b>31.12.2013</b>    | <b>31.12.2012</b><br><i>przekształcony</i> |
|--------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------------------------------|
| <b>Kapitał własny</b>                                  |             |                      |                                            |
| Kapitał zakładowy                                      | 8.1         | 1 906 000,00         | 1 906 000,00                               |
| Należne wpłaty na kapitał zakładowy                    |             | -                    | -                                          |
| Udziały (akcje) własne                                 |             | -                    | -                                          |
| Kapitał zapasowy                                       |             | 8 281 591,00         | 6 619 383,00                               |
| Kapitał z aktualizacji wyceny                          |             | -                    | -                                          |
| Pozostałe kapitały rezerwowe                           |             | -                    | -                                          |
| Zysk/(Strata) z lat ubiegłych                          |             | -                    | -                                          |
| Zysk/(Strata) netto                                    | 8.2         | 2 780 459,28         | 1 662 208,00                               |
| Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego           |             | -                    | -                                          |
|                                                        |             | <u>12 968 050,28</u> | <u>10 187 591,00</u>                       |
| <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>          |             |                      |                                            |
| <b>Rezerwy na zobowiązania</b>                         |             |                      |                                            |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego       |             | -                    | -                                          |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne            |             | -                    | -                                          |
|                                                        |             | <u>-</u>             | <u>-</u>                                   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                     |             |                      |                                            |
| Wobec jednostek powiązanych                            | 9.1         | 460 729,17           | 423 229,17                                 |
| Wobec pozostałych jednostek                            |             | -                    | 6 060 000,00                               |
| kredyty i pożyczki                                     | 9.2         | -                    | 6 060 000,00                               |
|                                                        |             | <u>460 729,17</u>    | <u>6 483 229,17</u>                        |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                    |             |                      |                                            |
| Wobec jednostek powiązanych                            |             | 98 000,00            | 1 542 300,00                               |
| z tytułu dostaw i usług                                |             | 98 000,00            | 196 800,00                                 |
| inne                                                   | 9.3         | -                    | 1 345 500,00                               |
| Wobec pozostałych jednostek                            |             | 6 092 648,90         | 24 323,74                                  |
| kredyty i pożyczki                                     |             | 6 060 000,00         | -                                          |
| z tytułu dostaw i usług                                |             | 25 166,59            | 21 593,74                                  |
| z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń |             | 7 482,31             | 2 730,00                                   |
|                                                        |             | <u>6 190 648,90</u>  | <u>1 566 623,74</u>                        |
| <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>                      |             |                      |                                            |
| Ujemna wartość firmy                                   |             | -                    | -                                          |
| Inne rozliczenia międzyokresowe                        |             | 18 025,29            | -                                          |
| - długoterminowe                                       |             | -                    | -                                          |
| - krótkoterminowe                                      |             | 18 025,29            | -                                          |
|                                                        |             | <u>18 025,29</u>     | <u>-</u>                                   |
| <b>PASYWA RAZEM</b>                                    |             | <u>19 637 453,64</u> | <u>18 237 443,91</u>                       |

Krzysztof Kóska

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 20 maja 2014 r.

Jakub Robel

Prezes Zarządu



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)

|                                                       |    | <b>01.01.2013</b><br><b>-31.12.2013</b> | <b>01.01.2012</b><br><b>-31.12.2012</b> |
|-------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b> | 10 | 585 047,39                              | 446 505,56                              |
| - w tym od jednostek powiązanych                      |    | 294 000,00                              | 270 000,00                              |
|                                                       |    | <u>585 047,39</u>                       | <u>446 505,56</u>                       |
| <b>Koszty działalności operacyjnej</b>                |    |                                         |                                         |
| Amortyzacja                                           |    | (5 189,03)                              | (5 231,52)                              |
| Zużycie materiałów i energii                          |    | (239 996,80)                            | (116 110,34)                            |
| Usługi obce                                           |    | (290 708,09)                            | (292 886,15)                            |
| Podatki i opłaty                                      |    | (9 693,14)                              | (6 464,20)                              |
| - w tym podatek akcyzowy                              |    | -                                       | -                                       |
| Wynagrodzenia                                         |    | -                                       | (3 378,00)                              |
| Pozostałe koszty rodzajowe                            |    | (29 320,80)                             | (18 274,00)                             |
|                                                       |    | <u>(574 907,86)</u>                     | <u>(442 344,21)</u>                     |
| <b>Zysk/(Strata) ze sprzedaży</b>                     |    | 10 139,53                               | 4 161,35                                |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>                 |    |                                         |                                         |
| Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych |    | -                                       | -                                       |
| Dotacje                                               |    | -                                       | -                                       |
| Inne przychody operacyjne                             |    | -                                       | 11,83                                   |
|                                                       |    | <u>-</u>                                | <u>11,83</u>                            |
| <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                    |    |                                         |                                         |
| Inne koszty operacyjne                                |    | (10 000,00)                             | (0,88)                                  |
|                                                       |    | <u>(10 000,00)</u>                      | <u>(0,88)</u>                           |
| <b>Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej</b>       |    | 139,53                                  | 4 172,30                                |
| <b>Przychody finansowe</b>                            |    |                                         |                                         |
| Dywidendy i udziały w zyskach:                        |    | 2 636 303,79                            | 1 415 928,61                            |
| - w tym od jednostek powiązanych                      |    | 2 636 303,79                            | 1 415 928,61                            |
| Odsetki:                                              | 11 | 247 689,12                              | 307 081,12                              |
| - w tym od jednostek powiązanych                      |    | 247 689,12                              | 300 750,26                              |
| Aktualizacja wartości inwestycji                      |    | -                                       | -                                       |
|                                                       |    | <u>2 883 992,91</u>                     | <u>1 723 009,73</u>                     |
| <b>Koszty finansowe</b>                               |    |                                         |                                         |
| Odsetki                                               | 12 | (39 798,16)                             | (62 269,03)                             |
| - w tym dla jednostek powiązanych                     |    | (37 500,00)                             | (61 741,10)                             |
| Strata ze zbycia inwestycji                           |    | -                                       | -                                       |
| Aktualizacja wartości inwestycji                      |    | (63 875,00)                             | -                                       |
| Ujemne różnice kursowe                                |    | -                                       | -                                       |
|                                                       |    | <u>(103 673,16)</u>                     | <u>(62 269,03)</u>                      |
| <b>Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej</b>      |    | 2 780 459,28                            | 1 664 913,00                            |

Rachunek zysków i strat 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)

|                             |    | <b>01.01.2013</b><br><b>-31.12.2013</b> | <b>01.01.2012</b><br><b>-31.12.2012</b> |
|-----------------------------|----|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Zysk/(Strata) brutto</b> |    | 2 780 459,28                            | 1 664 913,00                            |
| <b>Podatek dochodowy</b>    | 13 | -                                       | (2 705,00)                              |
| <b>Zysk/(Strata) netto</b>  |    | <u>2 780 459,28</u>                     | <u>1 662 208,00</u>                     |



Krzysztof Kóska

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



Jakub Robel

Prezes Zarządu

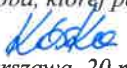
Warszawa, 20 maja 2014 r.

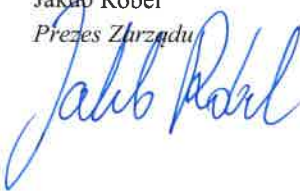
Rachunek zysków i strat należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

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

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

|                                                                                           | <b>01.01.2013</b><br><b>-31.12.2013</b> | <b>01.01.2012</b><br><b>-31.12.2012</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                           |                                         | <i>Przekształcone</i>                   |
| <b>Kapitał własny na początek okresu</b>                                                  | 10 187 591,00                           | 8 525 383,00                            |
| -korekty błędów podstawowych                                                              | -                                       | -                                       |
| -zmiana przyjętych zasad rachunkowości                                                    | -                                       | -                                       |
| <b>Kapitał własny na początek okresu po korektach</b>                                     | <u>10 187 591,00</u>                    | <u>8 525 383,00</u>                     |
| <br><b>Kapitał zakładowy na początek okresu</b>                                           | <br>1 906 000,00                        | <br>1 906 000,00                        |
| Zmiany kapitału zakładowego                                                               |                                         |                                         |
| <b>Kapitał zakładowy na koniec okresu</b>                                                 | <u>1 906 000,00</u>                     | <u>1 906 000,00</u>                     |
| <br><b>Kapitał zapasowy na początek okresu</b>                                            | <br>6 619 383,00                        | <br>6 496 000,00                        |
| Zmiany kapitału zapasowego                                                                |                                         |                                         |
| zwiększenia (z tytułu)                                                                    | 1 662 208,00                            | 123 383,00                              |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej                                                | -                                       | -                                       |
| - z podziału zysku (ustawowo)                                                             | 1 662 208,00                            | 123 383,00                              |
| zmniejszenia (z tytułu)                                                                   | -                                       | -                                       |
| <b>Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>                                                  | <u>8 281 591,00</u>                     | <u>6 619 383,00</u>                     |
| <br><b>Zysk/(Strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>                               | <br>-                                   | <br>-                                   |
| <b>Zysk/(Strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>                                     | <u>-</u>                                | <u>-</u>                                |
| <br><b>Wynik netto</b>                                                                    |                                         |                                         |
| zysk netto                                                                                | 2 780 459,28                            | -                                       |
| strata netto                                                                              | -                                       | 1 662 208,00                            |
| odpisy z zysku                                                                            | -                                       | -                                       |
| <br><b>Kapitał własny na koniec okresu</b>                                                | <br><u>12 968 050,28</u>                | <br><u>10 187 591,00</u>                |
| <br><b>Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku /pokrycia straty</b> | <br><u>12 968 050,28</u>                | <br><u>10 187 591,00</u>                |

Krzysztof Kóska  
*Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych*  
  
 Warszawa, 20 maja 2014 r.

Jakub Robel  
*Prezes Zarządu*  


**5th Avenue Holding S.A.**  
**Rachunek przepływów pieniężnych**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

|                                                                              | <b>01.01.2013</b><br><b>-31.12.2013</b> | <b>01.01.2012</b><br><b>-31.12.2012</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>              |                                         |                                         |
| Zysk/(Strata) netto                                                          | 2 780 459,28                            | 1 662 208,00                            |
| Korekty razem:                                                               |                                         |                                         |
| Amortyzacja                                                                  | 5 189,03                                | 5 231,52                                |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                      | (2 844 194,75)                          | -                                       |
| Zmiana stanu należności                                                      | (592 993,53)                            | 119 700,30                              |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów   | (1 435 974,84)                          | 106 098,79                              |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                      | 1 747,23                                | (2 196,65)                              |
|                                                                              | <u>(6 187 070,22)</u>                   | <u>228 833,96</u>                       |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                  | <u><b>(3 406 610,94)</b></u>            | <u><b>1 891 041,96</b></u>              |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>            |                                         |                                         |
| Wpływy                                                                       | 2 883 992,91                            | 1 419 377,29                            |
| Z aktywów finansowych, w tym:                                                | 2 883 992,91                            | 1 419 377,29                            |
| w pozostałych jednostkach                                                    | 2 883 992,91                            | 1 419 377,29                            |
| - dywidendy i udziały w zyskach                                              | 2 636 303,79                            | 1 415 928,61                            |
| - odsetki                                                                    | 247 689,12                              | 3 448,68                                |
| Wydatki                                                                      | (916 025,16)                            | (2 883 570,78)                          |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | (2 704,07)                              | (1 095 863,48)                          |
| Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne              | -                                       | (787 707,30)                            |
| Na aktywa finansowe, w tym:                                                  | (913 321,09)                            | (1 000 000,00)                          |
| w jednostkach powiązanych                                                    | (913 321,09)                            | -                                       |
| w pozostałych jednostkach                                                    | -                                       | (1 000 000,00)                          |
| - nabycie aktywów finansowych                                                | -                                       | (1 000 000,00)                          |
| Inne wydatki inwestycyjne                                                    | -                                       | -                                       |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                | <u><b>1 967 967,75</b></u>              | <u><b>(1 464 193,49)</b></u>            |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>               |                                         |                                         |
| Wpływy                                                                       | -                                       | 1 667 389,90                            |
| Kredyty i pożyczki                                                           | -                                       | 1 667 389,90                            |
| Wydatki                                                                      | (2 298,16)                              | (1 510 000,00)                          |
| Spląty kredytów i pożyczek                                                   | -                                       | (1 510 000,00)                          |
| Odsetki                                                                      | (2 298,16)                              | -                                       |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>                   | <u><b>(2 298,16)</b></u>                | <u><b>157 389,90</b></u>                |
| <b>Przepływy pieniężne netto razem</b>                                       | <u><b>(1 440 941,35)</b></u>            | <u><b>584 238,37</b></u>                |
| <b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>                            | <b>(1 440 941,35)</b>                   | <b>584 238,37</b>                       |
| - w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych           | -                                       | -                                       |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                                   | <b>1 567 824,82</b>                     | <b>983 586,45</b>                       |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                                     | <u><b>126 883,47</b></u>                | <u><b>1 567 824,82</b></u>              |
| - w tym o ograniczonej możliwości dysponowania                               | -                                       | -                                       |

Krzysztof Kóska

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 20 maja 2014 r.

Jakub Robel

Prezes Zarządu

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

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**1. Rzeczowe aktywa trwałe**

|                               | <b>Grunty<br/>(w tym<br/>prawo<br/>użytkowania<br/>wieczystego<br/>gruntów)</b> | <b>Budynki,<br/>lokale i<br/>obiekty<br/>inżynierii<br/>lądowej i<br/>wodnej</b> | <b>Urządzenia<br/>techniczne i<br/>maszyny</b> | <b>Środki<br/>transportu</b> | <b>Inne środki<br/>trwałe</b> | <b>Razem</b> |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------|
| <b>Wartość brutto</b>         |                                                                                 |                                                                                  |                                                |                              |                               |              |
| B.O. 01.01.2013               | -                                                                               | 2 746,52                                                                         | -                                              | -                            | -                             | 2 746,52     |
| Zwiększenia                   | -                                                                               | -                                                                                | -                                              | -                            | 2 704,07                      | 2 704,07     |
| Przemieszczenie<br>wewnętrzne | -                                                                               | -                                                                                | -                                              | -                            | -                             | -            |
| Zmniejszenia                  | -                                                                               | -                                                                                | -                                              | -                            | -                             | -            |
| B.Z. 31.12.2013               | -                                                                               | 2 746,52                                                                         | -                                              | -                            | 2 704,07                      | 5 450,59     |
| <b>Umorzenie</b>              |                                                                                 |                                                                                  |                                                |                              |                               |              |
| B.O. 01.01.2013               | -                                                                               | (2 746,52)                                                                       | -                                              | -                            | -                             | (2 746,52)   |
| Zwiększenia                   | -                                                                               | -                                                                                | -                                              | -                            | (2 704,07)                    | (2 704,07)   |
| Przemieszczenie<br>wewnętrzne | -                                                                               | -                                                                                | -                                              | -                            | -                             | -            |
| Zmniejszenia                  | -                                                                               | -                                                                                | -                                              | -                            | -                             | -            |
| B.Z. 31.12.2013               | -                                                                               | (2 746,52)                                                                       | -                                              | -                            | (2 704,07)                    | (5 450,59)   |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>   |                                                                                 |                                                                                  |                                                |                              |                               |              |
| B.O. 01.01.2013               | -                                                                               | -                                                                                | -                                              | -                            | -                             | -            |
| Zwiększenia                   | -                                                                               | -                                                                                | -                                              | -                            | -                             | -            |
| Przemieszczenie<br>wewnętrzne | -                                                                               | -                                                                                | -                                              | -                            | -                             | -            |
| Zmniejszenia                  | -                                                                               | -                                                                                | -                                              | -                            | -                             | -            |
| B.Z. 31.12.2013               | -                                                                               | -                                                                                | -                                              | -                            | -                             | -            |
| <b>Wartość netto</b>          |                                                                                 |                                                                                  |                                                |                              |                               |              |
| B.O. 01.01.2013               | -                                                                               | -                                                                                | -                                              | -                            | -                             | -            |
| B.Z. 31.12.2013               | -                                                                               | -                                                                                | -                                              | -                            | -                             | -            |

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

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**2. Inwestycje długoterminowe i wartości niematerialne i prawne**

| Wartość brutto              | Wartości Długoterminowe |                        |                  |                                | Razem        |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------|------------------|--------------------------------|--------------|
|                             | Nieruchomości           | niematerialne i prawne | aktywa finansowe | Inne inwestycje długoterminowe |              |
| B.O. 01.01.2013             | 1 095 863,48            | 4 970,00               | 1 000 000,00     | -                              | 2 100 833,48 |
| Wycena                      | -                       | -                      | -                | -                              | -            |
| zwiększenia                 | -                       | -                      | -                | -                              | -            |
| Zmniejszenia                | -                       | -                      | -                | -                              | -            |
| B.Z. 31.12.2013             | 1 095 863,48            | 4 970,00               | 1 000 000,00     | -                              | 2 100 833,48 |
| <b>Umorzenie</b>            |                         |                        |                  |                                |              |
| B.O. 01.01.2013             | -                       | (2 485,00)             | -                | -                              | (2 485,00)   |
| Zwiększenia                 | -                       | (2 484,96)             | -                | -                              | (2 484,96)   |
| Przemieszczenie wewnętrzne  | -                       | -                      | -                | -                              | -            |
| Zmniejszenia                | -                       | -                      | -                | -                              | -            |
| B.Z. 31.12.2013             | -                       | (4 969,96)             | -                | -                              | (4 969,96)   |
| <b>Odpisy aktualizujące</b> |                         |                        |                  |                                |              |
| B.O. 01.01.2013             | -                       | -                      | -                | -                              | -            |
| Zwiększenia                 | -                       | -                      | -                | -                              | -            |
| Przemieszczenie wewnętrzne  | -                       | -                      | -                | -                              | -            |
| Zmniejszenia                | -                       | -                      | -                | -                              | -            |
| B.Z. 31.12.2013             | -                       | -                      | -                | -                              | -            |
| <b>Wartość netto</b>        |                         |                        |                  |                                |              |
| B.O. 01.01.2013             | 1 095 863,48            | 2 485,00               | 1 000 000,00     | -                              | 2 098 348,48 |
| B.Z. 31.12.2013             | 1 095 863,48            | 0,04                   | 1 000 000,00     | -                              | 2 095 863,52 |

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

|                                      | 31.12.2013          |
|--------------------------------------|---------------------|
| Udziały lub akcje                    | 308 550,00          |
| Inne papiery wartościowe             | -                   |
| Udzielone pożyczki                   | 5 923 006,58        |
| Inne długoterminowe aktywa finansowe | -                   |
|                                      | <u>6 231 556,58</u> |

W dniu 01.02.2011 została udzielona pożyczka dla spółki zależnej 1 Sky Office Center S. A., oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na poziomie 4% w skali roku, na dzień bilansowy wartość zobowiązania wynosiła 5 330 600,00 natomiast wartość odsetek naliczonych 592 406,58 zł

#### Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

| Nazwa Spółki                                        | Siedziba | % posiadanych udziałów/ akcji | % ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym | Zysk/(Strata) netto za rok obrotowy | Kapitał własny |
|-----------------------------------------------------|----------|-------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| 1st Real Deal S.A., Warszawa                        |          | 100,0%                        | 100,0%                                        | -32 650,31                          | 96 850,28      |
| Wall Street Investments Sp. z o.o. S.K.A., Warszawa |          | 100,0%                        | 100,0%                                        | -992,91                             | 99 007,09      |
| Sky Office Center Sp. z o.o., S.K.A., Warszawa      |          | 100,0%                        | 100,0%                                        | 11 153 851,85                       | 12 800 746,92  |
| Sky Office Center Sp. z o.o., Warszawa              |          | 100,0%                        | 100,0%                                        | -570,20                             | 4 429,80       |
| London Real Estate Investment Sp. z o.o., Warszawa  |          | 100,0%                        | 100,0%                                        | -141 246,51                         | -136 246,51    |
| Brodway Investment Sp. z o.o., Warszawa             |          | 100,0%                        | 100,0%                                        | 0,00                                | 5 000,00       |
| Wall Street Investment Sp. z o.o., Warszawa         |          | 100,0%                        | 100,0%                                        | -1 437,10                           | 3 562,90       |

Udziały w jednostce zależnej New York Real Estate Management Sp. z o.o. zostały sprzedane w marcu 2013.



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

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**4. Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek****4. 1 Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych**

Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych składają się z:

|                                        | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>O okresie spłaty:</i>               |                   |                   |
| Do 12 miesięcy                         | 103 320,00        | 11 070,00         |
| Powyżej 12 miesięcy                    | -                 | -                 |
|                                        | <u>103 320,00</u> | <u>11 070,00</u>  |
| Stan należności brutto                 | 103 320,00        | 11 070,00         |
| Odpis aktualizujący wartość należności | -                 | -                 |
| Stan należności netto                  | <u>103 320,00</u> | <u>11 070,00</u>  |

Do 20 kwietnia 2014 r., 0% należności krótkoterminowych od jednostek powiązanych zostało spłaconych.

**4. 2 Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek**

Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek składają się z:

|                                        | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>O okresie spłaty:</i>               |                   |                   |
| Do 12 miesięcy                         | 373 702,99        | -                 |
| Powyżej 12 miesięcy                    | -                 | -                 |
|                                        | <u>373 702,99</u> | <u>-</u>          |
| Stan należności brutto                 | 373 702,99        | -                 |
| Odpis aktualizujący wartość należności | -                 | -                 |
| Stan należności netto                  | <u>373 702,99</u> | <u>-</u>          |

**5. Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych**

|                                       | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Udziały lub akcje                     | -                 | -                 |
| Inne papiery wartościowe              | -                 | -                 |
| Udzielone pożyczki                    | 577 713,50        | 59 112,89         |
| Inne krótkoterminowe aktywa finansowe | -                 | -                 |
|                                       | <u>577 713,50</u> | <u>59 112,89</u>  |

W dniu 13.05.2011 została udzielona pożyczka dla spółki zależnej 1st Real Deal S. A. , oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na poziomie 6% w skali roku, na dzień bilansowy wartość zobowiązania wynosiła 570 000,00 natomiast wartość odsetek naliczonych 7 713,50 zł

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

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne**

|                                          | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u>   |
|------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 126 883,47        | 1 567 824,82        |
| Inne środki pieniężne                    | -                 | -                   |
| Inne aktywa pieniężne                    | -                 | -                   |
|                                          | <u>126 883,47</u> | <u>1 567 824,82</u> |

**7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

|                      | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Usługa doradcza      | -                 | 3 113,38          |
| Rezerwa na przychody | 18 025,29         | -                 |
|                      | <u>18 025,29</u>  | <u>3 113,38</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 S.A.                       | 4 855 620   | 485 562,00      | 25,48%   |
| Grzegorz Kubica z podm. Zal. MBMB Sp.z o.o. | 981 200     | 98 120,00       | 5,15%    |
| Pozostali                                   | 2 723 180   | 272 318,00      | 14,29%   |
| 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 2 780 459,28 zł, osiągnięty w okresie od 01 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 r., został przeznaczony na kapitał zapasowy.

#### 9. Zobowiązania długoterminowe

##### 9. 1 Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych

Długoterminowe zobowiązania wobec jednostek powiązanych składają się z:

|                                                   | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---------------------------------------------------|------------|------------|
| 5TH Avenue Investment Corporation LTD, London, UK | 460 729,17 | 423 229,17 |
|                                                   | 460 729,17 | 423 229,17 |

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 spłacane są nieregularnie, zgodnie z możliwościami finansowymi Spółki. Na dzień bilansowy wartość zobowiązania wynosiła 375.000,00 złotych z tytułu pożyczki oraz 85 729,17 PLN z tytułu odsetek.

|                                                     | 31.12.2013 |
|-----------------------------------------------------|------------|
| <i>Przypadające do spłaty:</i>                      |            |
| do 1 roku ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe   | -          |
| powyżej 1 roku do 3 lat                             | 460 729,17 |
| powyżej 3 do 5 lat                                  | -          |
| powyżej 5 lat                                       | -          |
|                                                     | 460 729,17 |
| <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 wobec pozostałych jednostek**

Zobowiązania wobec pozostałych jednostek składają się z  
(w 2012 wykazane jako zobowiązania długoterminowe):

|               | 31.12.2013   | 31.12.2012   |
|---------------|--------------|--------------|
| PBS Ciechanów | 6 060 000,00 | 6 060 000,00 |
|               | 6 060 000,00 | 6 060 000,00 |

Zobowiązania wobec pozostałych jednostek wynikają z 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 bazową WIBOR 3M powiększone o marżę stałą. Raty odsetkowe są regularnie

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

|                                                       | 31.12.2013 | 31.12.2012   |
|-------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Wall Street Investment Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji | 98 000,00  | -            |
| London Real Estate Investment Sp. z o.o.              | -          | 1 246 000,00 |
|                                                       | 98 000,00  | 1 246 000,00 |

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

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**10. Struktura przychodów ze sprzedaży**

|                                                    | 01.01.2013<br>-31.12.2013 | 01.01.2012<br>-31.12.2012 |
|----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Struktura terytorialna</i>                      |                           |                           |
| <b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>            |                           |                           |
| Kraj                                               | 585 047,39                | 446 505,56                |
| Eksport                                            | -                         | -                         |
|                                                    | <u>585 047,39</u>         | <u>446 505,56</u>         |
| <b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</b> |                           |                           |
| Kraj                                               | -                         | -                         |
| Eksport                                            | -                         | -                         |
|                                                    | <u>-</u>                  | <u>-</u>                  |
| <i>Struktura rzeczowa</i>                          |                           |                           |
| <b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>            |                           |                           |
| Przychody z tytułu świadczenia usług               | 585 047,39                | 446 505,56                |
|                                                    | <u>585 047,39</u>         | <u>446 505,56</u>         |

**11. Przychody odsetkowe**

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

w okresie od 01 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

**Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności**

|                                        | Odsetki<br>zrealizowane | do 3 miesięcy     | od 3 do<br>12 miesięcy | powyżej<br>12 miesięcy | Razem             |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| Dłużne instrumenty finansowe           | -                       | -                 | -                      | -                      | -                 |
| Pożyczki udzielone i należności własne | -                       | 247 689,12        | -                      | -                      | 247 689,12        |
| Pozostałe aktywa                       | -                       | -                 | -                      | -                      | -                 |
| <b>Razem</b>                           | <u>-</u>                | <u>247 689,12</u> | <u>-</u>               | <u>-</u>               | <u>247 689,12</u> |

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

**Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności**

|                                        | Odsetki<br>zrealizowane | do 3 miesięcy     | od 3 do<br>12 miesięcy | powyżej<br>12 miesięcy | Razem             |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| Dłużne instrumenty finansowe           | -                       | -                 | -                      | -                      | -                 |
| Pożyczki udzielone i należności własne | -                       | 307 081,12        | -                      | -                      | 307 081,12        |
| Pozostałe aktywa                       | -                       | -                 | -                      | -                      | -                 |
| <b>Razem</b>                           | <u>-</u>                | <u>307 081,12</u> | <u>-</u>               | <u>-</u>               | <u>307 081,12</u> |

**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 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

|                                                  | Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności |                    |                        |                        | Razem              |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
|                                                  | Odsetki<br>zrealizowane                       | do 3 miesięcy      | od 3 do<br>12 miesięcy | powyżej<br>12 miesięcy |                    |
| Zobowiązania finansowe                           | -                                             | -                  | -                      | -                      | -                  |
| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | -                                             | -                  | -                      | -                      | -                  |
| Długoterminowe zobowiązania finansowe            | -                                             | (37 500,00)        | -                      | -                      | (37 500,00)        |
| Pozostałe pasywa                                 | (2 298,16)                                    | -                  | -                      | -                      | (2 298,16)         |
| <b>Razem</b>                                     | <b>(2 298,16)</b>                             | <b>(37 500,00)</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>               | <b>(39 798,16)</b> |

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

|                                                  | Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności |                    |                        |                        | Razem              |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
|                                                  | Odsetki<br>zrealizowane                       | do 3 miesięcy      | od 3 do<br>12 miesięcy | powyżej<br>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)           |
| <b>Razem</b>                                     | <b>(24 769,03)</b>                            | <b>(37 500,00)</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>               | <b>(62 269,03)</b> |

**13. Podatek dochodowy od osób prawnych**

**13. 1 Struktura podatku dochodowego od osób prawnych**

|                                              | 01.01.2013<br>-31.12.2013 | 01.01.2012<br>-31.12.2012 |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Podatek dochodowy bieżący                    | -                         | 2 705,00                  |
| Dodatkowe zobowiązania podatkowe za lata     | -                         | -                         |
| Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego | -                         | -                         |
|                                              | -                         | 2 705,00                  |

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

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**13. 2 Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych**

|                                                              | <b>01.01.2013<br/>-31.12.2013</b> | <b>01.01.2012<br/>-31.12.2012</b> |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Zysk/(Strata) brutto                                         | 2 780 459,28                      | 1 664 913,00                      |
| <b>I. Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu</b> |                                   |                                   |
| Koszty nie będące kosztami podatkowymi                       | 11 533,84                         |                                   |
| Odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek                    | 37 648,67                         | 37 500,00                         |
| Koszty reprezentacji                                         | 10 000,00                         | 18 493,09                         |
| Koszty aktualizacji wartości aktywów finansowych             | 63 875,00                         | -                                 |
| Odsetki NKUP                                                 | 1 088,70                          | -                                 |
| Razem                                                        | 124 146,21                        | 55 993,09                         |
| <b>II. Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania</b>   |                                   |                                   |
| Amortyzacja podatkowa                                        | -                                 | -                                 |
| Razem                                                        | -                                 | -                                 |
| <b>III. Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania</b>   |                                   |                                   |
| Pozostałe                                                    | -                                 | -                                 |
| Razem                                                        | -                                 | -                                 |
| <b>IV. Przychody, nie będące przychodami podatkowymi</b>     |                                   |                                   |
| Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek                    | 236 951,82                        | 290 706,42                        |
| Aktualizacja wartości inwestycji                             | 32 958,24                         | -                                 |
| Dywidendy od jednostek powiązanych                           | 2 636 303,79                      | 1 415 928,61                      |
| Wzrost wartości nieruchomości                                | -                                 | -                                 |
| Razem                                                        | 2 906 213,85                      | 1 706 635,03                      |
| Dochód do opodatkowania                                      | (1 608,36)                        | 14 271,06                         |
| Strata z lat ubiegłych                                       | -                                 | (34,12)                           |
| Podstawa opodatkowania                                       | (1 608,36)                        | 14 236,94                         |
| Podatek dochodowy                                            | -                                 | 2 705,00                          |

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.

**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.

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

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**15. Zatrudnienie**

Spółka nie zatrudniała pracowników w roku finansowym zakończonym w dniu 31 grudnia 2013 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 (2012 - 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.

**19. Transakcje z jednostkami powiązanymi**

|                                                     | <u>31.12.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Przychody w okresie:                                |                   |                   |
| 1st Real Deal S. A., Warszawa                       | 84 000,00         | 255 890,32        |
| 1 Sky Office Center Sp. z o.o. S.K.A., Warszawa     | 210 000,00        | 250 941,69        |
| London Real Estate Investment Sp. z o.o.            | -                 | 52 068,41         |
| Alertfinansowy.pl Sp. z o.o.                        | -                 | 1 806,00          |
|                                                     | <u>294 000,00</u> | <u>560 706,42</u> |
| Koszty w okresie:                                   |                   |                   |
| 5TH Avenue Investment Corporation LTD, London, UK   | 37 500,00         | 37 500,00         |
|                                                     | <u>37 500,00</u>  | <u>37 500,00</u>  |
| Należności od Spółek powiązanych na dzień bilansowy |                   |                   |
| London Real Estate Investment Sp. z o.o.            | -                 | 14 000,00         |
| 1st Real Deal S. A., Warszawa                       | 103 320,00        | -                 |
|                                                     | <u>103 320,00</u> | <u>14 000,00</u>  |



## 5th Avenue Holding S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

Zobowiązania wobec Spółek powiązanych na dzień bilansowy:

|                                                                    |                   |                     |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| London Real Estate Investment Sp. z o.o.                           | -                 | 1 260 000,00        |
| 5TH Avenue Investment Corporation LTD, London, UK                  | 460 729,17        | 423 229,17          |
| 1st Real Deal S. A. Warszawa                                       | -                 | 196 800,00          |
| Wall Street Investment Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji,<br>Warszawa | 98 000,00         | 99 500,00           |
|                                                                    | <u>558 729,17</u> | <u>1 979 529,17</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.

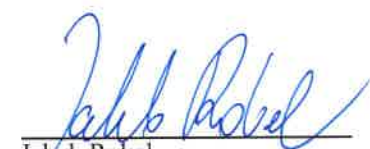
#### 21. Porównywalność danych finansowych

W przedstawionym sprawozdaniu finansowym dane porównawcze w bilansie, zestawieniu zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych oraz dodatkowych informacjach i objaśnieniach na dzień 31.12.2012 i za rok obrotowy kończący się tego dnia zostały zmienione w stosunku do danych zatwierdzonych na koniec roku obrotowego 2012.

Zmiany dotyczyły prezentacji następujących pozycji:

- w aktywach przeniesiono prowadzoną inwestycję z pozycji Inwestycje w nieruchomości na Półprodukty i produkty w toku;
- w aktywach przeniesiono posiadaną nieruchomość z Środków trwałych na Inwestycje w nieruchomości;
- w pasywach przeniesiono wynik z roku 2012 na kapitał zapasowy. Zmiany spowodowały spadek sumy bilansowej o 209.033,8 tys. zł.

Powyższe zmiany mają charakter prezentacyjny i nie spowodowały zmiany kapitału własnego ani sumy bilansowej w stosunku do danych zatwierdzonych na koniec 2012 roku.

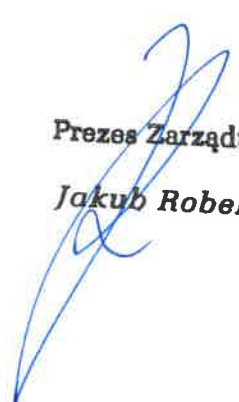
  
Jakub Robel  
Prezes Zarządu

  
Krzysztof Kóska  
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 20 maja 2014 r.

## **6. OŚWIADCZENIE ZARZADU 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***

**7. OPINIA I RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA  
ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ 31.12.2013r.**



Polska Grupa Audytorska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

## **OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

*Dla Walnego Zgromadzenia 5th Avenue Holding S.A.*

### **Opinia o sprawozdaniu finansowym**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego 5th Avenue Holding S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Rzymowskiego 31 („Spółka”), na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

#### *Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. Nr 47, poz. 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

#### *Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta*

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.



Polska Grupa Audytorska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

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

#### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe 5th Avenue Holding S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisach wykonawczych, jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych.

#### *Inne kwestie*

Dane porównawcze zostały przedstawione na podstawie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r., zbadanego przez inny podmiot uprawniony do badania, który w dniu 28 maja 2013 r. wydał opinię bez zastrzeżeń o tym sprawozdaniu finansowym



Polska Grupa Audytorska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

## Szczegółne objaśnienia na temat innych wymogów prawa i regulacji

### *Sprawozdanie z działalności Spółki*

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, iż sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

W imieniu Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Nr ewidencyjny 3887  
Pl. Dąbrowskiego 1  
00-057 Warszawa

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

.....  
Bartłomiej Kurylak  
Członek Zarządu Komplementariusza

20 maja 2014 r.

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

**Raport uzupełniający  
z badania  
sprawozdania finansowego  
Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2013 r.**

Raport uzupełniający zawiera 10 stron  
Raport uzupełniający  
z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2013 r.

## Spis treści

|        |                                                                                                          |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | Część ogólna raportu                                                                                     | 3  |
| 1.1.   | Dane identyfikujące Spółkę                                                                               | 3  |
| 1.1.1. | Nazwa Spółki                                                                                             | 3  |
| 1.1.2. | Siedziba Spółki                                                                                          | 3  |
| 1.1.3. | Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym                                                                 | 3  |
| 1.1.4. | Kierownik jednostki                                                                                      | 3  |
| 1.2.   | Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych | 3  |
| 1.2.1  | Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta                                                        | 3  |
| 1.2.2  | Dane identyfikujące podmiot uprawniony                                                                   | 3  |
| 1.3.   | Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy                                           | 4  |
| 1.4.   | Zakres prac i odpowiedzialności                                                                          | 4  |
| 2.     | Analiza finansowa Spółki                                                                                 | 6  |
| 2.1.   | Ogólna analiza sprawozdania finansowego                                                                  | 6  |
| 2.1.1. | Bilans                                                                                                   | 6  |
| 2.1.2. | Rachunek zysków i strat                                                                                  | 7  |
| 2.2.   | Wybrane wskaźniki finansowe                                                                              | 8  |
| 3.     | Część szczegółowa raportu                                                                                | 9  |
| 3.1.   | System rachunkowości                                                                                     | 9  |
| 3.2.   | Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego                         | 9  |
| 3.3.   | Sprawozdanie z działalności Spółki                                                                       | 10 |



## **1. Część ogólna raportu**

### **1.1. Dane identyfikujące Spółkę**

#### **1.1.1. Nazwa Spółki**

5th Avenue Holding S.A.

#### **1.1.2. Siedziba Spółki**

ul. Rzymowskiego 31  
02-697 Warszawa

#### **1.1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym**

|                                          |                                                                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sąd rejestrowy:                          | Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII<br>Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| Data:                                    | 23 listopada 2010 r.                                                                                 |
| Numer rejestru:                          | KRS 0000370247                                                                                       |
| Kapitał zakładowy<br>na dzień bilansowy: | 1 906 000,00 złotych                                                                                 |

#### **1.1.4. Kierownik jednostki**

Funkcję kierownika jednostki sprawuje Zarząd Spółki.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. wchodził:

- Jakub Robel – Prezes Zarządu.

### **1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**

#### **1.2.1 Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta**

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Imię i nazwisko:   | Maciej Kozysa |
| Numer w rejestrze: | 12005         |

#### **1.2.2 Dane identyfikujące podmiot uprawniony**

|                 |                                                                                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Firma:          | Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną<br>odpowiedzialnością sp. k.                            |
| Adres siedziby: | Pl. Dąbrowskiego 1, 00-056 Warszawa                                                                  |
| Numer rejestru: | KRS 0000484251                                                                                       |
| Sąd rejestrowy: | Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII<br>Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| Numer NIP:      | 9512373424                                                                                           |

Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, pod numerem 3887.

### **1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r. i za rok obrotowy kończący się tego dnia zostało zbadane przez Biuro Obrachunkowe mgr Teresa Wylegała, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 731 i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 26 czerwca 2013 r. przez Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że zysk za ubiegły rok obrotowy w kwocie 1.662.208,00 złotych będzie przeznaczony na kapitał zapasowy.

### **1.4. Zakres prac i odpowiedzialności**

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia 5th Avenue Holding S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Rzymowskiego 31 i dotyczy sprawozdania finansowego, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 6 maja 2014 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 5 maja 2014 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r, Nr 47, poz. 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”) oraz krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w Spółce w okresie od 6 do 15 maja 2014 r.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą o rachunkowości, wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz z innymi obowiązującymi przepisami prawa.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Zarząd Spółki złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności załączonego sprawozdania finansowego oraz niezaistnieniu zdarzeń nieujawnionych w sprawozdaniu finansowym, wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie podmiotu uprawnionego.

Kluczowy biegły rewident oraz podmiot uprawniony spełniają wymóg niezależności od badanej Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. Nr 77, poz. 649 z późniejszymi zmianami).

## 2. Analiza finansowa Spółki

### 2.1. Ogólna analiza sprawozdania finansowego

#### 2.1.1. Bilans

| AKTYWA                                        | 31.12.2013<br>zł '000 | % sumy<br>bilansowej | 31.12.2012*<br>zł '000 | % sumy<br>bilansowej |
|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>                          |                       |                      |                        |                      |
| Wartości niematerialne i prawne               | -                     | -                    | 2,5                    | -                    |
| Należności długoterminowe                     | -                     | -                    | 19,4                   | 0,1                  |
| Inwestycje długoterminowe                     | 8 327,4               | 42,4                 | 7 932,7                | 43,5                 |
|                                               | 8 327,4               | 42,4                 | 7 954,6                | 43,6                 |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                        |                       |                      |                        |                      |
| Zapasy                                        | 9 928,2               | 50,6                 | 8 607,3                | 47,2                 |
| Należności krótkoterminowe                    | 657,8                 | 3,3                  | 45,4                   | 0,3                  |
| Inwestycje krótkoterminowe                    | 704,6                 | 3,6                  | 1 626,9                | 8,9                  |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe    | 19,4                  | 0,1                  | 3,1                    | -                    |
|                                               | 11 310,0              | 57,6                 | 10 282,8               | 56,4                 |
| <b>SUMA AKTYWÓW</b>                           | <b>19 637,4</b>       | <b>100,0</b>         | <b>18 237,4</b>        | <b>100,0</b>         |
| <b>PASYWA</b>                                 |                       |                      |                        |                      |
|                                               | 31.12.2013<br>zł '000 | % sumy<br>bilansowej | 31.12.2012*<br>zł '000 | % sumy<br>bilansowej |
| <b>Kapitał własny</b>                         |                       |                      |                        |                      |
| Kapitał zakładowy                             | 1 906,0               | 9,7                  | 1 906,0                | 10,5                 |
| Kapitał zapasowy                              | 8 281,6               | 42,2                 | 6 619,4                | 36,3                 |
| Zysk netto                                    | 2 780,5               | 14,1                 | 1 662,2                | 9,1                  |
|                                               | 12 968,1              | 66,0                 | 10 187,6               | 55,9                 |
| <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b> |                       |                      |                        |                      |
| Zobowiązania długoterminowe                   | 460,7                 | 2,4                  | 6 483,2                | 35,5                 |
| Zobowiązania krótkoterminowe                  | 6 190,6               | 31,5                 | 1 566,6                | 8,6                  |
| Rozliczenia międzyokresowe                    | 18,0                  | 0,1                  | -                      | -                    |
|                                               | 6 669,3               | 34,0                 | 8 049,8                | 44,1                 |
| <b>SUMA PASYWÓW</b>                           | <b>19 637,4</b>       | <b>100,0</b>         | <b>18 237,4</b>        | <b>100,0</b>         |

\* dane przekształcone

## 2.1.2. Rachunek zysków i strat

|                                                       | 1.01.2013 -<br>31.12.2013<br>zł '000 | %<br>przychodów<br>ze sprzedaży | 1.01.2012 -<br>31.12.2012<br>zł '000 | %<br>przychodów<br>ze sprzedaży |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b> |                                      |                                 |                                      |                                 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów                | 585,0                                | 100,0                           | 446,5                                | 100,0                           |
|                                                       | 585,0                                | 100,0                           | 446,5                                | 100,0                           |
| <b>Koszty działalności operacyjnej</b>                |                                      |                                 |                                      |                                 |
| Amortyzacja                                           | (5,2)                                | 0,9                             | (5,2)                                | 1,2                             |
| Zużycie materiałów i energii                          | (240,0)                              | 41,0                            | (116,1)                              | 26,0                            |
| Usługi obce                                           | (290,7)                              | 49,7                            | (292,9)                              | 65,6                            |
| Podatki i opłaty                                      | (9,7)                                | 1,7                             | (6,5)                                | 1,4                             |
| Wynagrodzenia                                         | -                                    | -                               | (3,4)                                | 0,8                             |
| Pozostałe koszty rodzajowe                            | (29,3)                               | 5,0                             | (18,3)                               | 4,1                             |
|                                                       | (574,9)                              | 98,3                            | (442,3)                              | 99,1                            |
| <b>Zysk/(Strata) ze sprzedaży</b>                     | 10,1                                 | 1,7                             | 4,2                                  | 0,9                             |
| <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                    |                                      |                                 |                                      |                                 |
| Inne koszty operacyjne                                | (10,0)                               | 1,7                             | -                                    | -                               |
|                                                       | (10,0)                               | 1,7                             | -                                    | -                               |
| <b>Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej</b>       | 0,1                                  | -                               | 4,2                                  | 0,9                             |
| <b>Przychody finansowe</b>                            |                                      |                                 |                                      |                                 |
| Dywidendy i udziały w zyskach                         | 2 636,3                              | 450,6                           | 1 415,9                              | 317,1                           |
| Odsetki                                               | 247,7                                | 42,4                            | 307,1                                | 68,8                            |
|                                                       | 2 884,0                              | 493,0                           | 1 723,0                              | 385,9                           |
| <b>Koszty finansowe</b>                               |                                      |                                 |                                      |                                 |
| Odsetki                                               | (39,8)                               | 6,8                             | (62,3)                               | 13,9                            |
| Aktualizacja wartości inwestycji                      | (63,8)                               | 10,9                            | -                                    | -                               |
|                                                       | (103,6)                              | 17,7                            | (62,3)                               | 13,9                            |
| <b>Zysk brutto</b>                                    | 2 780,5                              | 475,3                           | 1 664,9                              | 372,9                           |
| <b>Podatek dochodowy</b>                              | -                                    | -                               | (2,7)                                | 0,6                             |
| <b>Zysk netto</b>                                     | 2 780,5                              | 475,3                           | 1 662,2                              | 372,3                           |

## 2.2. Wybrane wskaźniki finansowe

|                                                                                                                      | 2013    | 2012   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| <b>1. Rentowność sprzedaży netto</b>                                                                                 |         |        |
| $\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$                                                      | 475,3%  | 372,3% |
| <b>2. Rentowność kapitału własnego</b>                                                                               |         |        |
| $\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$                                   | 27,3%   | 19,5%  |
| <b>3. Szybkość obrotu należności</b>                                                                                 |         |        |
| $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług brutto} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$ | 152 dni | 20 dni |
| <b>4. Stopa zadłużenia</b>                                                                                           |         |        |
| $\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$                             | 34,0%   | 77,4%  |
| <b>5. Wskaźnik płynności</b>                                                                                         |         |        |
| $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$                                                 | 1,8     | 1,3    |

- Aktywa obrotowe nie zawierają należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy.
- Zobowiązania krótkoterminowe obejmują krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania, zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy) oraz inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.
- Przychody netto obejmują przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.
- Średni stan należności z tytułu dostaw i usług brutto stanowi średnią arytmetyczną należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych oraz pozostałych jednostek z bilansu otwarcia oraz bilansu zamknięcia, bez uwzględnienia odpisów aktualizujących ich wartość.

### **3. Część szczegółowa raportu**

#### **3.1. System rachunkowości**

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Spółki, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy wyrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe. Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości oraz dokonała rozliczenia i ujęcia w księgach jej wyników.

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

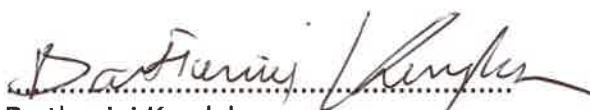
Dane zawarte we wprowadzeniu oraz dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

### 3.3. Sprawozdanie z działalności Spółki

Sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

W imieniu Polska Grupa Audytorska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Nr ewidencyjny 3887  
Pl. Dąbrowskiego 1  
00-057 Warszawa

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

  
.....  
Bartłomiej Kurylak  
Członek Zarządu Komplementariusza

20 maja 2014 r.



## **8. INFORMACJA NA TEMAT STOSOWANIA PRZEZ EMITENTA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

Spółka 5th Avenue Holding S.A. dołożyła wszelkich starań, aby prowadzona przez nią polityka informacyjna była przejrzysta, efektywna oraz zgodna z zapisami „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na NewConnect”.

Prezes Zarządu

Jakub Robel

