



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 – 31.12.2012	01.01.2012 – 31.12.2012	01.01.2013 – 31.12.2013	01.01.2013 – 31.12.2013
	w złotych	w euro ¹	w złotych	w euro ^{1a}
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.

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

^{1a} 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

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:	5TH AVENUE HOLDING Spółka Akcyjna
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

- 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%)

1st 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 - 31.12.2013
I.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	585 047,39
	a) w tym od jednostek powiązanych	294 000,00
II.	Zysk z działalności gospodarczej	2 780 459,28
III.	Zysk netto	2 780 459,28

Lp.	Dane z bilansu	01.01.2013 – 31.12.2013
A	AKTYWA	
I.	Aktywa trwale	8 327 420,10
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
II.	Aktywa obrotowe	11 310 033,54
	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
	AKTYWA RAZEM	19 637 453,64

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

III.	Zobowiązania krótkoterminowe	6 190 648,90
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
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	18 025,29
	PASYWA RAZEM	19 637 453,64

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

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 zrekomensowane 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 PRZEPIYWÓW 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 notcie 20.

2. 2 Przychody i koszty

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

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

Przychody ze sprzedaży

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

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

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

2. 3 Inwestycje

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

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

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

5th Avenue Holding S.A.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

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

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

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

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

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

2. 5 *Rezerwy na zobowiązania*

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

2. 6 *Podatek dochodowy*

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

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczona 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