



**RAPORT ROCZNY JEDNOSTKOWY  
BRAS S.A.**

**ZA 2018 ROK**

Bydgoszcz, 31.05.2019 r.

**Spis treści**

---

1. Pismo Zarządu .....	3
2. Wybrane dane finansowe z rocznego sprawozdania finansowego za 2018 rok.....	4
3. Sprawozdanie finansowe za rok 2018, obejmujący okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.....	5
3.1. Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku .....	5
Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok obrotowy 2018 .....	18
3.2. Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018, obejmujący okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku .....	28
4. Oświadczenia Zarządu Spółki .....	29
4.1. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności rocznego sprawozdania finansowego za roku 2018 .....	29
4.2. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdania finansowego za 2018 rok .....	29
5. Informacja na temat stosowania przez BRAS S.A. zasad ładu korporacyjnego .....	30

## 1. PISMO ZARZĄDU

---

Szanowni Akcjonariusze,

rok 2018 był kolejnym rokiem stabilizacji Spółki. Podtrzymane zostały standardy niskich kosztów stałych wypracowanych w ubiegłych latach. Aktualnie koszty Bras S.A. w stosunku do kosztów grupy kapitałowej są znikome. Jest to działanie celowe, aby podmiot zarządzający nie dublował kosztów, które są już ponoszone przez podmiot zależny – Alfa Concept Sp. z o.o..

Po długim okresie oczekiwania zostały zarejestrowane zmiany w Statucie Emitenta zarówno w zakresie przedmiotu działalności, teraz skierowanego na rynek nieruchomości, jak i wiele innych zmian o charakterze porządkowym oraz upraszczającym działalność Spółki.

Z poważaniem  
Piotr Klomfas  
Prezes Zarządu

**2. WYBRANE DANE FINANSOWE Z ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2018 ROK**

Wybrane dane	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2017	01.01.2018
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018
	PLN	PLN	EUR	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	0,00	43 200,00	0,00	10 124,45
Przychody operacyjne	0,00	43 000,43	0,21	10 077,67
Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata na sprzedaży	-114 319,61	-23 435,91	-26 932,32	-5 492,49
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-134 942,89	88 200,96	-31 790,91	20 670,97
Zysk/strata na działalności gospodarczej	-136 697,71	88 200,96	-32 204,33	20 670,97
Zysk/strata brutto	-136 697,71	88 200,96	-32 204,33	20 670,97
Zysk/strata netto	-136 697,71	88 200,96	-32 204,33	20 670,97
Amortyzacja	28 600,00	25 000,00	6 737,81	5 859,05

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	250 315,20	-123 012,66	58 971,23	-28 829,52
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-83 200,00	113 600,00	-19 600,91	26 623,54
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-167 588,10	-139 585,48	-39 481,73	-32 713,56
Przepływy pieniężne netto	-472,90	3 891,74	-111,41	912,08

Aktywa razem, w tym:	15 391 395,55	15 125 743,10	3 690 185,70	3 517 614,67
Aktywa trwałe	15 105 880,00	14 764 480,00	3 621 731,52	3 433 600,00
Aktywa obrotowe	285 515,55	361 263,10	68 454,18	84 014,67
Należności długoterminowe	2 799 480,00	2 799 480,00	671 193,27	651 041,86
Należności krótkoterminowe	260 701,39	332 346,76	62 504,83	77 289,94
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24 631,80	28 523,54	5 905,63	6 633,38
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	4 357 271,61	4 003 418,20	1 044 683,79	931 027,49
Zobowiązania długoterminowe	454 828,00	454 828,00	109 047,93	105 773,95
Zobowiązania krótkoterminowe	1 018 394,73	714 541,32	244 166,66	166 172,40
Kapitał własny	11 034 123,94	11 122 324,90	2 645 501,92	2 586 587,19
Kapitał podstawowy	10 170 240,00	10 170 240,00	2 438 380,21	2 365 172,09

Kursy przyjęte do przeliczenia wybranych danych finansowych:

1. Pozycje bilansu przeliczono według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu średniego euro na dzień bilansowy.
2. Pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów euro ustalonych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca roku obrotowego.

Waluta (EUR)	31.12.2017	31.12.2018
Dla pozycji bilansu	4,1709	4,3000
Dla pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych	4,2447	4,2669

### **3. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2018, OBEJMUJĄCY OKRES OD 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO 31 GRUDNIA 2018 ROKU**

---

#### **3.1. Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku**

##### **Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

1. Dane jednostki:

a) nazwa: BRAS S.A.

b) siedziba: ul. Ptasia 19, 85-447 Bydgoszcz

c) podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

d) organ prowadzący rejestr: Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

2. Czas trwania Spółki: nieograniczony

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym:

01.01.2018 r. -31.12.2018r.

4. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę.

5. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji).

Wartości niematerialne i prawne

Inne wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wyceniono według cen nabycia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe.

6. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu wartości niematerialnych i prawnych do użytkowania.

Środki trwałe

W pozycji tej ujęte zostały rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki.

Środki trwałe zakupione po 01.01.2018 r. wyceniane są według cen nabycia.

Wartość początkowa środków trwałych [z wyjątkiem gruntów, które nie służą wydobyciu kopalin metodą odkrywkową] pomniejszona została o odpisy amortyzacyjne. Do amortyzacji środków trwałych jednostka

stosuje stawki przewidziane w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiącym załącznik do ustawy podatkowej.

Dla gruntów w wieczystym użytkowaniu przyjęto okres amortyzacji

– 20 lat.

Środki trwałe o wartości jednostkowej do 10. 000,00 zł amortyzowane są jednorazowo. Ulepszenia w obcych obiektach amortyzowane są w

okresie 10 lat od oddania do użytkowania.

Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania.

Środki trwałe używane na podstawie leasingu zaliczone do majątku jednostki, amortyzuje się w okresie trwania umowy.

Zapasy

Towary i materiały

na dzień bilansowy wyceniono w cenach zakupu. Rozchód zapasów odbywa się według zasady FIFO.

Rozrachunki

Należności

Na dzień bilansowy należności i udzielone pożyczki wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopnie prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, w odniesieniu do należności: w wysokości 100% należności.

Odpisy aktualizujące wartość należności zaliczono do pozostałych

kosztów operacyjnych.

Zobowiązania

Za zobowiązania uznaje się wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów Spółki.

Na dzień bilansowy, zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Środki pieniężne

Wycenia się według wartości nominalnej

#### 8. Różnice kursowe

1. Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio

po kursie:

a) kupna lub sprzedaży walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta spółka – w przypadku operacji sprzedaży lub kupna walut oraz operacji zapłaty należności lub zobowiązań,

b) średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na

ten dzień, chyba, że w zgłoszeniu celnym ustalony został inny kurs –

w przypadku pozostałych operacji.

2. Na dzień bilansowy wycenione zostały wyrażone w walutach obcych:

a) składniki aktywów – po kursie kupna stosowanym w tym dniu przez bank, z którego usług korzysta spółka, nie wyższym jednak od kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień,

b) składniki pasywów – po kursie sprzedaży stosowanym w tym dniu przez bank, z którego usług korzysta spółka, nie niższym jednak od kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień,

3. Różnice kursowe, dotyczące innych niż inwestycje długoterminowe pozostałych aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań

w walutach obcych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych. W uzasadnionych przypadkach różnice kursowe zalicza się do ceny nabycia towarów lub ceny nabycia środków trwałych, środków trwałych w budowie.

Rezerwy

Rezerwy są to zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Tworzy się je na pewne lub prawdopodobne przyszłe zobowiązania w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów

finansowych, strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Ze względu na małą istotność i zachowanie ostrożnej wyceny spółka nie tworzy w 2018 roku rezerwy na podatek dochodowy.

Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne

Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują rozliczenia:

a) długoterminowe, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych i trwają dłużej niż 12 miesięcy od dnia bilansowego,

b) krótkoterminowe, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych i nie trwają dłużej niż 12 miesięcy od okresu sprawozdawczego.

W jednostce wystąpiły wyłącznie rozliczenia krótkoterminowe i długoterminowe.

9. Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują:

a) długoterminowe – umowy leasingu, których termin płatności upływa

po 31.12.2018 roku

b) prawo wieczystego użytkowania gruntu, którego umorzenie upływa po 31.12.2018 roku

c) krótkoterminowe – według tytułów jak wyżej, których termin upływa do 31.12.2018 roku

Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu.

Kapitał własny

Na dzień bilansowy kapitał podstawowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie, wpisanej w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy spółki tworzony jest:

a) z podziału zysku,

b) z przeniesienia kapitału z aktualizacji wyceny, skutków uprzednio dokonanej, w oparciu o odrębne przepisy, wyceny wartości netto środków trwałych zlikwidowanych lub zbytych w okresie sprawozdawczym,

c) z dopłat wspólników.

Kapitał z aktualizacji wyceny aktywów

Kapitał z aktualizacji wyceny aktywów przeznaczony jest do ewidencji skutków wyceny aktywów jednostki, tj.- urzędowej wyceny środków trwałych oraz inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych.



### Kapitał rezerwowy

Kapitał rezerwowy tworzony jest i wykorzystywany w oparciu o postanowienie statutu spółki.

### Przychody, koszty, wynik finansowy

Rachunek zysków i strat Jednostka sporządza według wariantu porównawczego.

### Przychody i zyski

Za przychody i zyski Spółka uznaje uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo

zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie wkładów przez udziałowców.

### 10. Koszty i straty

Przez koszty i straty jednostka rozumie uprawdopodobnione zmniejszenie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców.

### Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

- 1.wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki),
- 2.wynik operacji finansowych,
- 3.wynik operacji nadzwyczajnych, zaistniałe w sposób trudny do przewidzenia poza działalnością operacyjną spółki i nie związane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia, jak np. pożar, powódź itp.
- 4.obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów.

### **Informacja dodatkowa do sporządzonego przez BRAS S. A. bilansu na dzień 31.12.2018 roku**

Stosowanie do postanowienia art. 50 ust. 3 ustawy o rachunkowości niniejsza informacja zawiera opis zagadnień występujących w firmie, o których mowa w "Dodatkowych informacjach i objaśnieniach" określonych w załączniku do ustawy o rachunkowości:

Spółka z dniem 17.09.2001 roku została wpisana przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieście XI

Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców – pod numerem KRS 0000044204. Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy dnia 30 czerwca 2016r. została zmieniona nazwa Spółki z INVENTI S.A. na BRAS S.A. - rejestracja przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy nastąpiła 24.11.2016r.

1. Na wartość majątku trwałego o wartości bilansowej 25.000,00 złotych składają się :

- a. wartości niematerialne i prawne, netto – 125.000,00 złotych - know-how zamortyzowane na dzień 31.12.2018 w kwocie 100.000 złotych
- b. środki trwałe rzeczowe: komputery , drukarki o wartości brutto 11 071,07 złote w 100 % umorzone o wartości bilansowej -0,00 złotych

2. Wykaz Spółek, w których jednostka posiada udziały lub akcje:

- 60% udziałów w Spółce HYDROPOWER Sp. zoo o wartości 300.000 zł zakupione w 2013 roku
- 8,33% udziałów w Spółce DOM INWESTYCYJNY MANAGEMENT & CONSULTING Sp. zoo o wartości 1.200.000 zł zakupione 22 SIERPNIA 2014 roku
- 100% udziałów w Spółce Alfa Concept Spółka z o.o. zakupione 23 i 24 marca 2016r.
- Udziały ALFA CONCEPT 10.400.000

3. Należności długoterminowe w wysokości 2.799.480,00 złotych – wynikające z:

- 1.166.000,00 zł.- dla Grupy Kokoschka
- 1.633.480,00 zł. - od pozostałych jednostek

4. Inwestycje długoterminowe

Udziały i akcje w spółkach w wysokości 11.900.000,00 zł.

5. Zapasy o wartości 00,00 zł.

6. Należności krótkoterminowe na dzień 31.12.2018 roku wyniosły – 332.346,76 zł na które składały się:

- z tytułu sprzedaży usług spółki -zależne na kwotę – 103.236,00 zł.
- z tytułu podatków na kwotę – 5.415,00 zł.
- inne na kwotę – 223.695,76 zł.

7. Inwestycje krótkoterminowe w kwocie – 28.523,54 zł składają się z:

- środków pieniężnych w kasie i banku na kwotę – 28.523,54 zł.
- pożyczki – 0zł.

8. Rozliczenia międzyokresowe powstałe z tytułu poniesionych wydatków na projekty dla realizowanych inwestycji - koszty 392,80 zł.

9. Kapitał własny na kwotę – 11.122.324,90 zł. na które składają się:

- kapitał podstawowy na kwotę – 10.170.240,00 zł.
- kapitał zapasowy -3 789 364,77 zł.

- kapitał rezerwowy – 6.588.007,32 zł.
- strata netto z lat ubiegłych na kwotę – 9.513.488,15 zł.
- zysk netto – 88.200,96 zł

Strata zgodnie z postanowieniem zostanie pokryta z przychodów przyszłych okresów.

10.Rezerwy -2 834 048,88 zł.

11. Zobowiązania długoterminowe w kwocie - 454.828,00 zł.

12.Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie – 714.541,32 zł na które składają się:

- kredyty i pożyczki 121.332,52 zł
- zobowiązania z tytułu dostaw na kwotę – 270.642,33 zł.
- z tytułu podatków i ZUS na kwotę – 27.166,47 zł.
- tytułu wynagrodzeń – 0 zł.
- oraz inne na kwotę – 295.400,00 zł.

13. Przychody przyszłych okresów -0,00 zł.

14.Przychody i Koszty.

Głównym źródłem przychodów firmy w 2018 roku była przychód ze sprzedaż :

- przychody osiągnęto za doradztwo a. przychody wyniosły:
- z tytułu działalności podstawowej w 2018 roku – 43.200,00 zł.
- z tytułu przychodów operacyjnych – 430.000,43 zł.
- z tytułu przychodów finansowych – 0,00 zł.

b. koszty wyniosły.

- z tytułu działalności operacyjnej w 2018 roku – 66.635,91 zł.
- z tytułu pozostałe koszty operacyjne – 318.363,56 zł.
- z tytułu koszty finansowe-odsetki – 0 zł.
- inne – 0,00 zł.

c. podatek od osób prawnych-0,00zł.

15. Firma wypłaciła wynagrodzenia w wysokości - 0 zł.

Na dzień 31 grudnia 2018r. nie zatrudniała pracowników

16. Jednostka nie tworzy Zakładowy Fundusz Socjalny zgodnie z ustawą.

BRAS S.A. Ptasia 19 85-447 Bydgoszcz		BILANS na dzień 31 grudnia 2018r.			
AKTYWA	Stan na dzień 31.12.2017	Stan na dzień 31.12.2018	PASywa	Stan na dzień 31.12.2017	Stan na dzień 31.12.2018
0	2		0		2
<b>A. Aktywa trwale</b>	<b>15 105 880,00</b>	<b>14 764 480,00</b>	<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>11 034 123,94</b>	<b>11 122 324,90</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>50 000,00</b>	<b>25 000,00</b>	<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>10 170 240,00</b>	<b>10 170 240,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2. Wartość firmy	0,00	0,00		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3. Inne wartości niematerialne i prawne	50 000,00	25 000,00	<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy)</b>	<b>3 789 364,77</b>	<b>3 789 364,77</b>
4. Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00	<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Rzeczowe aktywa trwale</b>	<b>356 400,00</b>	<b>40 000,00</b>	<b>IV. Pozostałe kapitały - rezerwowe</b>	<b>6 588 007,32</b>	<b>6 588 007,32</b>

1. Środki trwałe	<b>356 400,00</b>	<b>40 000,00</b>	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	<b>-9 376 790,48</b>	<b>-9 513 488,15</b>
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów)	40 000,00	40 000,00	VI. Zysk (strata) netto	<b>-136 697,67</b>	<b>88 200,96</b>
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	316 400,00	0,00	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	<b>4 357 271,61</b>	<b>4 003 418,20</b>
d) środki transportu	0,00	0,00	I. Rezerwy na zobowiązania	<b>2 834 048,88</b>	<b>2 834 048,88</b>
e) inne środki trwałe	0,00	0,00	1. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	(1) długoterminowa	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>2 799 480,00</b>	<b>2 799 480,00</b>	(2) krótkoterminowa	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	1 166 000,00	1 166 000,00	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	1 633 480,00	1 633 480,00	(1) długoterminowe	0,00	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>11 900 000,00</b>	<b>11 900 000,00</b>	(2) krótkoterminowe	2 834 048,88	2 834 048,88
1. Nieruchomości	0,00	0,00	<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>454 828,00</b>	<b>454 828,00</b>
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	<b>11 900 000,00</b>	<b>11 900 000,00</b>	2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	454 828,00
a) w jednostkach powiązanych	300 000,00	300 000,00	a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
(1) udziały lub akcje	300 000,00	300 000,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
(2) inne papiery wartościowe	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
(3) udzielone pożyczki	0,00	0,00	d) inne	454 828,00	454 828,00
(4) inne długoterminowe aktywa finansowe)	0,00	0,00	<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 018 394,73</b>	<b>714 541,32</b>
b) w pozostałych jednostkach	11 600 000,00	11 600 000,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
(1) udziały lub akcje	11 600 000,00	11 600 000,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
(2) inne papiery wartościowe	0,00	0,00	(1) do 12 miesięcy	0,00	0,00
(3) udzielone pożyczki	0,00	0,00	(2) powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
(4) inne długoterminowe aktywa finansowe)	0,00	0,00	b) inne	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek	1 018 394,73	714 541,32
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	a) kredyty i pożyczki	260 916,68	121 332,52
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	157 531,96	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>285 515,55</b>	<b>361 263,10</b>	d) z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności:	272 591,07	270 642,33
<b>I. Zapasy</b>	<b>88,56</b>	<b>0,00</b>	(1) do 12 miesięcy	272 591,07	270 642,33
1. Materiały	0,00	0,00	(2) powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	e) do rozliczenia akcje	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	50 555,02	27 166,47
5. Zaliczki na poczet dostaw	88,56	0,00	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>260 701,39</b>	<b>332 346,76</b>	i) inne	276 800,00	295 400,00
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	3. Fundusze specjalne	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>50 000,00</b>	<b>0,00</b>
(1) do 12 miesięcy	0,00	0,00	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
(2) powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	50 000,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	(1) długoterminowe	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	260 701,39	332 346,76	(2) krótkoterminowe	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	170 100,00	103 236,00	(3) przychody przyszłych okresów	50 000,00	0,00
(1) do 12 miesięcy	170 100,00	103 236,00			
(2) powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00			
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	10 484,00	5 415,00			
c) inne	80 117,39	223 695,76			
d) pozostałe	0,00	0,00			
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>24 631,80</b>	<b>28 523,54</b>			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	24 631,80	28 523,54			
a) w jednostkach	0,00	0,00			
(1) udziały lub akcje	0,00	0,00			

(2) inne papiery wartościowe	0,00	0,00		
(3) udzielone pożyczki	0,00	0,00		
(4) inne długoterminowe aktywa finansowe	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
<i>b) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	24 631,80	28 523,54		
(1) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	62,92	3 954,66		
(2) inne środki pieniężne	0,00	0,00		
(3) inne aktywa pieniężne	24 568,88	24 568,88		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00		
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>93,80</b>	<b>392,80</b>		
<b>C. Należne wpłaty na kapitał fundusz) podstawowy</b>				
<b>D. Udziały ( akcje ) własne</b>				
<b>Suma aktywów</b>	<b>15 391 395,55</b>	<b>15 125 743,10</b>	<b>Suma pasywów</b>	<b>15 391 395,55 15 125 743,10</b>

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 r. w porównaniu do 31 grudnia 2017r.

(wariant porównawczy) w złotych

<b>Poz.</b>	<b>Nazwa pozycji</b>	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2018
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>43 200,00</b>
-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	<b>0,00</b>	<b>43 200,00</b>
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>114 319,61</b>	<b>66 635,91</b>
I	Amortyzacja	28 600,00	25 000,00
	Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
III	Usługi obce	59 349,80	38 255,00
IV	Podatki i opłaty, w tym:	9 082,37	3 099,00
V	Wynagrodzenia	0,00	0,00
VI	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	17 287,44	281,91
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	<b>-114 319,61</b>	<b>-23 435,91</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>0,00</b>	<b>430 000,43</b>
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Inne przychody operacyjne	0,00	430 000,43
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>20 623,24</b>	<b>318 363,56</b>
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	20 623,24	318 363,56

<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)</b>	<b>-134 942,85</b>	<b>88 200,96</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
(1)	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II	Odsetki w tym:	0,00	0,00
III	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
V	Inne	0,00	0,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>1 754,82</b>	<b>0,00</b>
I	Odsetki, w tym;	1 754,82	0,00
II	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV	Inne	0,00	0,00
<b>I</b>	<b>Zyska (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H)</b>	<b>-136 697,67</b>	<b>88 200,96</b>
<b>J</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I. - J.II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
<b>K</b>	<b>Zyska (strata) brutto (I ± J)</b>	<b>-136 697,67</b>	<b>88 200,96</b>
<b>L</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>M</b>	<b>pozostałe obowiąz. zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) netto (K - L - M)</b>	<b>-136 697,67</b>	<b>88 200,96</b>

Nazwa i adres jednostki:

**BRAS S.A.**
**Bydgoszcz**

**RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH skonsolidowany**  
**(Metoda pośrednia) za okres od 01.01.2018 do dnia 31.12.2018r.**

Treść		Stan na 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2018 r.
0		1	2
<b>A.</b>	<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I.	Zysk (strata) netto	-136 697,71	88 200,96
II.	Korekty razem	387 012,91	-211 213,62
1.	Amortyzacja	28 600,00	25 000,00
2.	Zyski ( straty ) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach	0,00	0,00
4.	Zysk ( strata ) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00

6.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7.	Zmiana stanu należności	-41 709,75	-71 645,37
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	398 016,92	-164 269,25
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-93,80	-299,00
10.	Inne korekty	2 199,54	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)	250 315,20	-123 012,66
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I.	Wpływy	276 800,00	130 000,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
-	zbycie aktywów finansowych,	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	276 800,00	130 000,00
II.	Wydatki	360 000,00	16 400,00
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	360 000,00	
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	16 400,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-83 200,00	113 600,00
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I.	Wpływy	0,00	152 889,88
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	120 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	32 889,88
II.	Wydatki	167 588,10	139 585,48
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spląty kredytów i pożyczek	167 588,10	139 585,48
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów	0,00	0,00

	leasingu finansowego		
8.	Odsetki	0,00	0,00
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	-167 588,10	13 304,40
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III +- B.III +- C.III)</b>	<b>-472,90</b>	<b>3 891,74</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>-472,90</b>	
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>25 104,70</b>	<b>24 631,80</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F +- D), w tym</b>	<b>24 631,80</b>	<b>28 523,54</b>

Nazwa i adres jednostki:		<b>ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁACH</b>	
BRAS S.A. Bydgoszcz			
Wyszczególnienie		2017 rok	2018 rok
<i>0</i>		<i>1</i>	<i>2</i>
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>11 170 821,65</b>	<b>11 034 123,94</b>
	- korekty błędów podstawowych		
1.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	11 170 821,65	11 034 123,94
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>10 170 240,00</b>	<b>10 170 240,00</b>
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	10 170 240,00	10 170 240,00
<b>2</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>3 789 364,77</b>	<b>3 789 364,77</b>
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
	- z podziału zysku (ustawowo)		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	skupu akcji własnych	0,00	0,00
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	3 789 364,77	3 789 364,77
<b>3.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
<b>4.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>6 588 007,32</b>	<b>6 588 007,32</b>



4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- na podwyższenie kapitału podstawowego	0,00	
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	6 588 007,32	6 588 007,32
<b>5.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	0,00	-9 513 488,15
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		
	odpisu na kapitał rezerwowy		
	na dywidendę	0,00	0,00
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu,	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych		0,00
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	dopłat udziałowców		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-9 376 790,44	-9 513 488,15
<b>6.</b>	<b>Wynik netto</b>	-136 697,71	88 200,96
a)	zysk netto	0,00	88 200,96
b)	strata netto	-136 697,71	0,00
c)	odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>11 034 123,94</b>	<b>11 122 324,90</b>
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	11 034 123,94	11 122 324,90

## Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok obrotowy 2018

### 3.2.1. Informacje ogólne

#### 3.2.1.1 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10 170 240,00 zł ( dziesięć milionów sto siedemdziesiąt tysięcy dwieście czterdzieści złotych ) i jest podzielony na 50 851 200 ( pięćdziesiąt milionów osiemset pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście ) akcji na okaziciela, w tym:

- 446.890 ( czterysta czterdzieści sześć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt ) akcji zwykłych na okaziciela serii A1, o wartości nominalnej 0,20 zł ( dwadzieścia groszy ) każda,
- 127.000 ( sto dwadzieścia siedem tysięcy ) akcji zwykłych na okaziciela serii B1, o wartości nominalnej 0,20 zł ( dwadzieścia groszy ) każda,
- 61.750 ( sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset pięćdziesiąt ) akcji zwykłych na okaziciela serii C1, o wartości nominalnej 0,20 zł ( dwadzieścia groszy ) każda,
- 50.215.560 ( pięćdziesiąt milionów dwieście piętnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt ) ) akcji zwykłych na okaziciela serii D1, o wartości nominalnej 0,20 zł ( dwadzieścia groszy ) każda

#### 3.2.1.2 . Struktura własności na dzień 31.05.2019 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji / głosów	Udział w kapitale zakładowym / Udział w ogólnej liczbie głosów
Stark Invest LLC	23 725 860	46.66%
Robert Terepka	2 836 976	5.58%
Pozostali	24 288 364	47.76%
SUMA	50 851 200	100.00%

### 3.2.1.3. Organy Spółki

Zarząd Spółki BRAS S.A. na dzień 31.05.2019r.

Prezes Zarządu – Piotr Klomfas

Rada Nadzorcza Spółki BRAS S.A. na dzień 31.05.2019r.

Członek Rady Nadzorczej – Robert Rasiński

Członek Rady Nadzorczej – Mateusz Rutnicki

Członek Rady Nadzorczej – Paweł Moździerz

Członek Rady Nadzorczej – Agnieszka Zaleska-Kitka

Członek Rady Nadzorczej – Tomasz Korczak

Brak zmian w Organach Spółki od początku 2018 roku.

### 3.2.2. Informacje o sytuacji majątkowo-finansowej

#### 3.2.2.1. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Bilans roku 2018 w porównaniu z rokiem 2017, zamknął się sumą bilansową o 265652,45 zł niższą niż w okresie odniesienia.

Należności długoterminowe nie uległy zmianie. Należności krótkoterminowe wzrosły o 71645,37 zł, natomiast zobowiązania krótkoterminowe spadły o 303853,41 zł przy niezmienionej wysokości zobowiązań długoterminowych.

Spółka w roku 2018 wygenerowała zysk w wysokości 88200,96 zł.

Analizując powyższe należy zwrócić uwagę na następujące fakty:

- wartości niematerialne i prawne zmalały o naliczoną amortyzację,
  - aktywa trwałe zmniejszyły się o 341400 zł, co jest wynikiem sprzedaży apartamentu,
  - aktywa obrotowe uległy zwiększeniu w stosunku do analizowanego okresu o kwotę 75747,55 zł,
  - koszty działalności operacyjnej zmniejszyły się do kwoty 66635,91 zł, czyli o zmalały o 47683,70 zł.
- Zarząd Spółki dąży do całkowitego zminimalizowania powyżej wymienionych kosztów.

Reasumując powyższe Zarząd Spółki stwierdza, iż:

- Spółka wygenerowała zysk w roku 2018, Zarząd jest przekonany, że realizując założenia na rok 2019 jeszcze bardziej poprawi skuteczność działania i uzyska większe przychody.
- Spółka dopracowuje nową strategię, która zagwarantuje odpowiedni przychody.

#### 3.2.2.2 Opis zdarzeń o istotnym wpływie na działalność jednostki

W 2018 roku Zarząd realizował nową strategię związaną z rynkiem nieruchomości. Z uwagi na błędy w oznaczeniach PKD w uchwale przestanej w żądaniu akcjonariusza zmiana działalności Spółki zmiany zostały ponownie głosowane w poprawnej formie w czasie Walnego Zgromadzenia 26 maja 2017 roku, także w trakcie tego zgromadzenia uchwalono zmiany w Statucie upraszczające go i zwiększające kompetencje Zarządu w zakresie obrotu nieruchomościami.

Kolejne Walne Zgromadzenie, które odbyło się 30 czerwca 2017 roku, podjęło uchwałę o ustaleniu kapitału docelowego, o który może Zarząd zwiększyć kapitał zakładowy Emitenta, na kwotę 7.600.000 zł – wszystkie te zmiany zostały wprowadzone przez Sąd Rejestrowy w 2018 roku. W Zgromadzeniu Akcjonariuszy za rok 2017 zostały podjęte wyłącznie podstawowe uchwały, które nie wprowadzały żadnych zmian. Inne Walne Zgromadzenia nie odbywały się w 2018 roku.

Emitent realizując założenia nowej strategii zakupił w 2017 roku apartament w pobliżu jednej z głównych ulic Poznania. Celem zakupu był wynajem. Jednak dzięki otrzymaniu lukratywnej oferty sprzedaży Emitent sprzedał go w I kwartale 2018 roku realizując zysk z inwestycji.

Emitent również uzyskał przychód z prowadzonego doradztwa we wcześniejszych okresach, który został zafakturowany jednorazowo w 2018 roku.

### 3.2.2.3. Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta z innymi podmiotami na dzień 31 maja 2019 r.

- Hydropower Sp. z o.o., w której Emitent posiada 60% udziałów w kapitale zakładowym i 60% udziałów w ogólnej liczbie głosów na Zgromadzeniu Wspólników Hydropower Sp. z o.o. Spółka została zakupiona do projektowania, budowy i eksploatacji elektrowni wodnych.

	2018	2017
Aktywa trwałe	0,00 zł	0,00 zł
Aktywa obrotowe	207,00 zł	207,00 zł
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
Udziały własne		
Kapitał (fundusz) własny	-40 399,48 zł	-40 399,48 zł
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	40 606,48 zł	40 606,48 zł
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	0,00 zł	0,00 zł
Koszty działalności operacyjnej	0,00 zł	0,00 zł
Zysk (strata) ze sprzedaży	0,00 zł	0,00 zł
Pozostałe przychody operacyjne	0,00 zł	0,00 zł
Pozostałe koszty operacyjne	0,00 zł	0,00 zł
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	0,00 zł	0,00 zł
Przychody finansowe	0,00 zł	0,00 zł
Koszty finansowe	0,00 zł	0,00 zł
Zysk (strata) brutto	0,00 zł	0,00 zł
Podatek dochodowy	0,00 zł	0,00 zł
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00 zł	0,00 zł
Zysk (strata) netto	0,00 zł	0,00 zł

- Alfa Concept Sp. z o.o. w której Emitent posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym i 100% udziałów w ogólnej liczbie głosów na Zgromadzeniu Wspólników Alfa Concept Sp. z o.o.. Spółka posiada prawo użytkowania wieczystego gruntu w Poznaniu przy ulicy Gronowej 22 o powierzchni 1944 m<sup>2</sup> do roku 2094. Zabudowę terenu stanowi XVI-kondygnacyjny budynek biurowy o powierzchni użytkowej 7 116,8 m<sup>2</sup>, z drogą wewnętrzną, parkingiem zewnętrznym oraz infra-strukturą techniczną. Powierzchnia podstawowa (powierzchnia najmu) wynosi 4 863,0 m<sup>2</sup>. Na powierzchni terenu znajdują się 71 miejsc parkingowych.

#### **3.2.2.4. Informacja dotycząca udziałów własnych**

Emitent nie posiada akcji własnych.

#### **3.2.2.5. Informacja o posiadanych przez jednostkę oddziałach**

Emitent nie posiada oddziałów

### **3.2.3. Opis podstawowych ryzyk**

#### **Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce**

Sytuacja gospodarcza w Polsce ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta. W przypadku pogorszenia się koniunktury gospodarczej w kraju, ze względu na czynniki zarówno wewnętrzne, jak również zewnętrzne, może nastąpić pogorszenie wyników i sytuacji finansowej Emitenta, a tym samym mieć negatywny wpływ na wyniki osiągnięte przez Emitenta. Czynniki te są niezależne od Emitenta i będą wpływać w podobny sposób na sytuację firm konkurencyjnych. Emitent w celu minimalizacji wpływu powyższego ryzyka na sytuację finansową spółki oraz grupy kapitałowej stara się na bieżąco śledzić prognozy w zakresie tych czynników i będzie dostosowywać strategię rozwoju do przewidywanych zmian.

#### **Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce**

Na realizację założonych przez Emitenta celów strategicznych wpływ mają między innymi czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Emitenta. Do czynników tych zaliczyć można politykę rządu, decyzje podejmowane przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, wpływające na podaż pieniądza, wysokości stóp procentowych i kursów walutowych, podatki, wysokość PKB, poziom inflacji, wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności, itd. Niekorzystne zmiany w otoczeniu makroekonomicznym mogą w istotny sposób niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki ekonomiczne osiągnięte przez Emitenta. Czynniki te są niezależne od Emitenta i będą wpływać w

podobny sposób na sytuację firm konkurencyjnych. Emitent w celu minimalizacji wpływu powyższego ryzyka na sytuację finansową spółki i grupy kapitałowej na bieżąco śledzi prognozy w zakresie tych czynników i stara się dostosowywać strategię rozwoju do przewidywanych zmian.

### **Ryzyko związane z otoczeniem prawnym**

Zmiany wprowadzane w polskim systemie prawnym mogą rodzić dla Emitenta pewne ryzyko w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Dotyczy to w szczególności regulacji z dziedzin prawa energetycznego, handlowego, podatkowego, przepisów regulujących działalność gospodarczą, przepisów prawa pracy ubezpieczeń społecznych czy prawa papierów wartościowych. Należy zauważyć, iż przepisy polskiego prawa przechodzą stale proces zmian związanych z dostosowaniem polskich przepisów do przepisów unijnych. W przypadku wielu przepisów Unia Europejska pozostawia dużą swobodę w zakresie implementacji tych przepisów poprzez poszczególne kraje członkowskie. Zmiany te mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności Emitenta i na jego wyniki finansowe. Zmiany te mogą ponadto stwarzać problemy wynikające z niejednolitej wykładni prawa, która obecnie jest dokonywana nie tylko przez sądy krajowe, organy administracji publicznej, ale również przez sady wspólnotowe. Interpretacje dotyczące zastosowania przepisów, dokonywane przez sady i inne organy interpretacyjne bywają często niejednoznaczne lub rozbieżne, co może generować ryzyko prawne. Orzecznictwo sądów polskich musi pozostawać w zgodności z orzecznictwem wspólnotowym. Tymczasem niepełnie zharmonizowane z prawem unijnym przepisy prawa krajowego mogą budzić wiele wątpliwości interpretacyjnych oraz rodzić komplikacje natury administracyjno – prawnej. W głównej mierze ryzyko może rodzić stosowanie przepisów krajowych niezgodnych z przepisami unijnymi czy też odmiennie interpretowanymi. W celu minimalizacji tego ryzyka Emitent i podmioty z grupy kapitałowej korzystają z usług kancelarii prawnych jednak otrzymane porady mogą być rozbieżne z ostatecznym stanowiskiem organu wydającego decyzję czy sądu.

### **Ryzyko związane z systemem podatkowym**

Polski system podatkowy charakteryzuje się dużą zmiennością przepisów, które dodatkowo sformułowane są w sposób nieprecyzyjny i którym brakuje jednoznacznej wykładni. Interpretacje przepisów podatkowych ulegają częstym zmianom, przy czym zarówno organy skarbowe jak i orzecznictwo sadowe w sferze podatków nie mają wypracowanych jednolitych stanowisk. Wszystko to sprawia, że polskie spółki narażone są na większe ryzyko niż spółki działające w bardziej stabilnych systemach podatkowych. W przypadku zaistnienia okoliczności, w których organy podatkowe przyjmą interpretację przepisów podatkowych odmienną od przyjętej przez Emitenta, a będącej podstawą wyliczenia zobowiązania podatkowego, może mieć to negatywny wpływ na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju. Emitent i grupa kapitałowa stara się minimalizować powyższe ryzyko korzystając z usług profesjonalnych doradców.

### **Ryzyko związane z kursem walut**

Emitent narażony jest na ryzyko zwiększenia kosztów związanych z zakupem urządzeń energetycznych z uwagi na podpisywanie umów z dostawcami w walucie obcej, jaką jest m in

Euro i USD przy realizacji inwestycji przez podmioty zależne. Niestabilny kurs Euro i USD może wpłynąć na wzrost ceny zakupu urządzeń do produkcji energii z odnawialnych źródeł. Ryzyko to jest szczególnie istotne, gdy strumienie pieniężne projektu (wpływy i wydatki) są denominowane w różnych walutach, co ma miejsce w przypadku podpisania umowy z dostawcą lub generalnym wykonawcą w obcej walucie, zaś realizacji przychodów z działalności operacyjnej (produkcja i sprzedaż energii) w walucie krajowej. Osłabianie się kursu złotego może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta. Emitent będzie starał się minimalizować powyższe ryzyko poprzez zawieranie kontraktów zabezpieczających przez ryzykiem kursowym.

### **Ryzyko związane z funduszami unijnymi**

W związku z charakterem prowadzonej działalności, Emitent będzie ubiegał się o pozyskanie funduszy na rozwój Spółki i podmiotów zależnych ze środków unijnych, jak również będzie realizował projekty dla klientów którzy będą je realizować z wykorzystaniem funduszy unijnych. Fundusze będą w założeniu przeznaczane na prace badawczo-rozwojowe związane z energią odnawialną oraz na przygotowanie i realizację inwestycji w elektrownie. W związku z faktem, że planowane działania są dopiero na etapie koncepcyjnym, istnieje znaczące ryzyko, że Emitent nie znajdzie odpowiedniego programu unijnego, w ramach, którego mógłby wnioskować o dofinansowanie lub, że wybrany projekt zostanie przesunięty w czasie lub, że nie uda się w ten sposób pozyskać finansowania. Brak wsparcia z funduszy Unii Europejskiej może wpłynąć na spowolnienie rozwoju i realizacji inwestycji przez Emitenta jak również brak możliwości realizacji inwestycji przez odbiorców usług Emitenta. Emitent stara się ograniczyć powyższe ryzyko poprzez stałe monitorowanie programów w ramach, których prowadzone są nabory oraz wnikliwą analizę kryteriów przyznania dofinansowania.

### **Ryzyko związane z kadrą menedżerską Emitenta**

Na działalność Emitenta duży wpływ wywiera, jakość pracy kierownictwa. Emitent nie może zapewnić, że ewentualna utrata niektórych członków kierownictwa nie będzie mieć negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową i wyniki Emitenta. Wraz z odejściem kluczowych osób z kierownictwa, Emitent mógłby zostać pozbawiony personelu posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i działalności operacyjnej. Należy zwrócić uwagę, że Emitent jest podmiotem gospodarczym o stosunkowo niewielkich rozmiarach, czego konsekwencją jest niezatrudnianie przez Emitenta pracowników i korzystanie przy wykonywaniu specjalistycznych zadań z usług firm zewnętrznych. W przypadku utraty tych specjalistów przez Spółkę istnieje ryzyko pogorszenia się, jakości i terminowości świadczonych usług. W efekcie może to skutkować pogorszeniem się warunków przyszłych kontraktów i w związku z tym obniżeniem planowanych zysków Spółki. Emitent będzie starał się minimalizować powyższe ryzyko poprzez wprowadzanie atrakcyjnych programów motywacyjnych wiążących długofalowo pracowników ze spółką.

### **Ryzyko związane z sytuacją na rynku pracy i trudnościami w pozyskaniu wysoko wykwalifikowanych pracowników**



Czynnikiem mogącym mieć znaczący wpływ na uzyskiwane przez Emitenta wyniki finansowe jest trudna sytuacja na rynku pracy a w szczególności potencjalne trudności, z jakimi może borykać się Spółka przy pozyskaniu wysoko wykwalifikowanej kadry przy realizacji planowanych inwestycji, bezpośrednio odpowiedzialnej za obsługę i eksploatację elektrowni wykorzystujących OZE. Istnieje ryzyko, że niedostępność kluczowych pracowników będzie miało negatywny wpływ na realizację planowanych przez Spółkę projektów oraz zapewnienie przez Emitenta odpowiedniej, jakości i zakresu usług, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki oraz na osiągnięcie zaplanowanych wyników. Emitent będzie starał się minimalizować wystąpienie tego ryzyka poprzez oferowanie nowym pracownikom atrakcyjnych programów motywacyjnych.

### **Ryzyko wypadków przy pracy**

W związku z prowadzoną działalnością zachodzi prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka wypadków przy pracy. Emitent odpowiada za właściwe przygotowanie i utrzymanie miejsca pracy w stanie zapewniającym bezpieczeństwo pracowników. Emitent ponosi bezpośrednią odpowiedzialność za bezpieczeństwo własnych pracowników. Ryzyko związane z wypadkami przy pracy dotyczy przede wszystkim dwóch obszarów, jeden to ewentualna konieczność zaspokojenia roszczeń odszkodowawczych, drugi to opóźnienia spowodowane przez wypadki. Aby zminimalizować to ryzyko Emitent przeprowadza szkolenia BHP, okresowe kontrole i przeglądy posiadanych maszyn i urządzeń oraz stosuje różne formy zabezpieczeń. Istnieje ryzyko, że roszczenia kierowane w przyszłości wobec Emitenta z tytułu wypadków przy pracy przez pracowników - o ile wystąpią w większym rozmiarze - mogą mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta.

### **Ryzyko związane z czynnikami losowymi**

Czynnikiem mogącym powodować straty jest pożar lub inny czynnik losowy. W celu zminimalizowania ryzyka utraty wyposażenia, surowców i produktów Emitent zawiera umowy ubezpieczenia mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych. Ponadto klęski żywiołowe, zmiany klimatyczne, inne zdarzenia mogą skutkować ograniczeniem możliwości realizacji inwestycji, świadczenia usług i produkcji w rejonie, w którym wystąpiła klęska. Wystąpienie powyższego ryzyka może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta poprzez konieczność wstrzymania świadczenia usług przez Emitenta, konieczność wstrzymania realizacji inwestycji, konieczność likwidacji szkód w rozpoczętych inwestycjach. Emitent stara się minimalizować powyższe ryzyko poprzez utrzymywanie współpracy z kooperantami, którzy w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych mogliby przyjąć zlecenie realizacji usługi czy inwestycji zakontraktowanej przez odbiorców Emitenta, jako podwykonawcy, co jednak miałoby negatywny wpływ na rentowność osiąganą przez Spółkę. Istnieje również ryzyko wystąpienia klęsk żywiołowych, które będą miały negatywny wpływ na ceny towarów zakupywanych przy świadczeniu usług i realizacji inwestycji Emitent. Zdarzenia te mogą prowadzić do znacznego wzrostu cen wykonania usługi lub kosztów realizacji inwestycji Emitenta, co może wpłynąć na spadek rentowności i popytu na te usługi Emitenta. Może mieć to negatywny wpływ na wyniki i sytuację finansową Emitenta. Emitent w celu minimalizacji tego ryzyka stale monitoruje rynek



substytucyjnych towarów i usług, które mogą być wykorzystane do zleceń i inwestycji w przypadku ziszczenia się tego ryzyka.

### **Ryzyko siły wyższej**

W przypadku zajścia nieprzewidywalnych zdarzeń, takich jak np. wojny, ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze gospodarczej oraz na rynku finansowym, co może negatywnie wpłynąć na finansową efektywność przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta, może spowodować utratę płynności oraz poniesienie znacznych strat. Emitent będzie starał się minimalizować powyższe ryzyko poprzez stałe monitorowanie otoczenia realizację inwestycji w regionach o stabilnej sytuacji geopolitycznej.

### **Ryzyko czynnika ludzkiego**

Działalność Emitenta jest ściśle związana z udziałem pracowników w całym cyklu produkcyjnym i handlowym. Istnieje ryzyko, że w wyniku nieświadomego lub celowego działania pracownika spółki Emitent poniesie straty związana na przykład z niewłaściwym skosztorysowaniu oferty, wprowadzenia wirusów do systemu komputerowego, przewłaszczenia majątku czy celowe działanie na szkodę spółki. Powyższe ryzyko występuje w każdej firmie prowadzącej działalność. Jednak jego ziszczenie się może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta i pogorszenie się sytuacji finansowej. Emitent stara się minimalizować to ryzyko poprzez szkolenia pracowników oraz informowanie o sankcjach karnych, jakie wiążą się z popełnieniem czynu przestępczego. Ponadto Emitent wdrożył odpowiednie zabezpieczenia antywirusowe.

### **Ryzyko związane z ubezpieczaniem majątku**

Emitent prowadzi swoją działalność głównie za pośrednictwem spółek celowych, w których będą realizowane inwestycje. Spółki celowe na etapie realizacji inwestycji i po ich zakończeniu będą zawierać umowy ubezpieczeniowe w zakresie posiadanego majątku. Istnieje jednak ryzyko, że podczas wystąpienia zdarzenia losowego wystąpią szkody, których spółki zależne od Emitenta nie przewidziały lub ryzyka zostały wyłączone osobną klauzulą, o której spółki zależne od Emitenta nie wiedziały lub klauzulą ogólnego braku odpowiedzialności przy danych okolicznościach zdarzenia. Zdarzenia takie może spowodować wypłatę odszkodowania w części lub odmowę wypłaty odszkodowania. Ponadto w przypadku ubezpieczenia majątku według cen odtworzeniowych istnieje ryzyko, że faktyczny koszt odtworzenia zniszczonego w zdarzeniu losowym majątku przewyższy kwotę otrzymanego odszkodowania. Ziszczenie się tego ryzyka może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe i kondycję finansową Emitenta. W celu minimalizacji wystąpienia tego ryzyka Emitent będzie przeprowadzał audyty ubezpieczeniowe w spółkach zależnych tak, aby zawierane polisy zapewniały optymalną ochronę spółek zależnych od Emitenta. Dotychczas w spółkach zależnych od Emitenta nie wystąpiła okoliczność niedostatecznego ubezpieczenia powstałych strat.

### **Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń**

Umowy Emitenta z odbiorcami zawierają m. in. postanowienia dotyczące terminów i wielkości zamówień, do realizacji, których zobowiązany jest Emitent. Pomimo posiadania stosownej wiedzy przez pracowników firmy i starannym doborze kooperantów, nie można wykluczyć sytuacji, że Spółka nie będzie mogła spełnić wymagań postawionych przez odbiorców. W sytuacji, gdy Emitent nie wywiąże się ze swoich zobowiązań narażony jest na kary umowne. Kary te wynikają z zapisów w umowach, zgodnie, z którymi Emitent każdorazowo zobowiązuje się do ich zapłacenia w przypadku nieprawidłowego lub nieterminowego wykonania zleceń. Taka sytuacja może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Spółki – wzrost kosztów spowodowany zapłatą kar umownych lub spadek przychodów wynikający z utraty odbiorców. Emitent zabezpiecza się przed podobnymi zdarzeniami, monitorując zapotrzebowanie na oferowane usługi. Emitent doskonali swój system organizacyjny, wspierany przez zaplecze informatyczne tak, aby zachować płynność sprzedaży, jednocześnie spełniając warunki umowy zarówno z dostawcami, jak i odbiorcami. Ponadto Emitent utrzymuje stałe kontakty z potencjalnymi podwykonawcami zleceń tak, aby w przypadku wystąpienia ryzyka zlecić realizację podwykonawcom.

### **Ryzyko związane z awarią systemu komputerowego lub włamaniem do niego**

Obsługa klientów Emitenta odbywa się z wykorzystaniem programów komputerowych takich jak AutoCAD, Power Point, Excel, a także inne specjalistyczne aplikacje. Biorąc pod uwagę, że awaria wystąpi na serwerze głównym, na którym zainstalowane jest to oprogramowanie jest tworzona kopia bezpieczeństwa na serwerze pomocniczym. Ryzyko związane z awarią systemu komputerowego do obsługi klientów i wynikających z takiej awarii konsekwencji dla ciągłości prowadzenia działalności przez Emitenta jest małe. Dotychczas Emitent nie doznał awarii systemu komputerowego, która by miała znaczenie dla ciągłości prowadzenia działalności gospodarczej. Ponadto istnieje ryzyko włamania się do systemów komputerowych spółki w celu zmiany danych lub ich kradzieży. Ryzyko to może spowodować utrudnienia we współpracy z kontrahentami, kontrahenci mogą wystąpić z roszczeniami odszkodowawczymi w przypadku kradzieży i ujawnienia danych lub może wywołać inne skutki mające negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta. Emitent stara się ograniczyć powyższe ryzyko poprzez stosowanie odpowiednich systemów zabezpieczeń, programów antywirusowych oraz ciągłego monitoringu systemów informatycznych.

### **Ryzyko stóp procentowych**

W celu finansowania bieżącej działalności i planów rozwojowych Emitent planuje posiłkować się kapitałem zewnętrznym pozyskanym od banków i firm leasingowych oraz z emisji obligacji. W zawartych umowach oprocentowanie kapitału zewnętrznego często ustalone jest według zmiennej stopy procentowej (np. WIBOR 1M, WIBOR 3M), powiększonej o marżę. Istnieje ryzyko, iż w przypadku wystąpienia znacznej ekspozycji na zobowiązania o zmiennej stopie procentowej znaczący wzrost stóp procentowych przełoży się na wzrost kosztów finansowych Spółki związanych ze spłatą zaciągniętych zobowiązań. W celu zminimalizowania tego ryzyka Spółka w sposób ciągły będzie monitorować rynek finansowy w poszukiwaniu najkorzystniejszych ofert kredytowych i leasingowych. Linie kredytowe będą otwierane w sposób celowy, pod konkretne przedsięwzięcia, a marże banków negocjowane za każdym razem, w celu zapewnienia optymalnej rentowności projektów.

## **Ryzyko obniżenia skłonności banków do udzielania finansowania na projekty związane z odnawialnymi źródłami energii**

Projekty energetyczne to przedsięwzięcia przede wszystkim czasochłonne i kapitałochłonne. W związku z planami zwiększania skali działalności, Emitent musi uwzględniać fakt, że kontrahenci i inwestorzy dokonujący zakupów w spółkach celowych Emitenta będą finansować inwestycje z kapitałów obcych. Istnieje ryzyko wystąpienia niekorzystnych zmian w branży energetycznej, które mogą spowodować, że instytucje kredytowe będą w mniejszym stopniu zainteresowane tego typu przedsięwzięciami. Również wzmożony popyt na kredyty finansujące przedsięwzięcia energetyczne może być powodem zaostrzenia kryteriów jego udzielania lub wzrostu kosztów jego uzyskania. Przyczynić się to może do zwiększenia trudności w uzyskaniu finansowania przez kontrahentów i inwestorów zainteresowanych odkupem projektów od Emitenta, bądź wydłużenia czasu, który potrzebny jest do otrzymania powyższego finansowania przez inwestorów. Ryzyko to może wpłynąć na znaczne ograniczenie perspektyw rozwoju Emitenta i możliwości zamykania inwestycji i realizacji nowych inwestycji.

## **Ryzyko związane ze strategii rozwoju**

Emitent jest na etapie opracowywania strategii rozwoju, będzie ona związana z rynkiem nieruchomości. Zarząd może nieprawidłowo ocenić perspektywy zysków, a przez co podjąć nieodpowiednią decyzję w zakresie kierunków rozwoju przedsiębiorstwa.

## **Ryzyko spadku wartości i wyceny spółki zależnej Alfa Concept Sp. z o.o.**

Głównym aktywem Emitenta są udziały w spółce Alfa Concept Sp. z o.o., która zajmuje się najmem powierzchni biurowych. W związku z tym występują specyficzne czynniki ryzyka, które mogą wystąpić w spółce zależnej i będą miały bezpośrednie przełożenie na sytuację finansową Emitenta. Ich ziszczenie się może spowodować konieczność dokonania znacznych odpisów aktualizacyjnych u Emitenta co wpłynie negatywnie na wynik finansowy Emitenta i może spowodować znaczące pogorszenie się sytuacji finansowej. Do głównych czynników mogących mieć negatywny wpływ na działalność Alfa Concept Sp. z o.o. należy ryzyko związane z możliwością niepozyskania najemców i spadku cen najmu. Emitent nie może wykluczyć ryzyka, że Alfa Concept Sp. z o.o. niepozyskania najemców do posiadanych i zwalnianych powierzchni biurowych i handlowych, jak również istnieje ryzyko spadku cen wynajmu tych powierzchni w związku z inwestycjami podejmowanymi przez firmy konkurencyjne, co stale zwiększa podaż powierzchni biurowych i może przełożyć się na niższe przychody z tych usług. W celu redukcji ryzyka do minimum spółka zależna na bieżąco analizuje sytuację na rynku nieruchomości komercyjnych oraz stara się przewidzieć zmiany popytu, aby we właściwy sposób na nie reagować oraz dopasować swoją ofertę do oczekiwań rynkowych. Spółka Alfa Concept Sp. z o.o. zrealizowała nabycie posiadanych powierzchni biurowych korzystając z kredytu bankowego, co wiąże się z koniecznością ponoszenia comiesięcznego kosztu obsługi rat kapitałowo-odsetkowych. Spadek przychodów z najmu lub podwyżka stóp procentowych a w związku z tym wzrost comiesięcznych rat może spowodować że spółka Alfa Concept Sp. z o.o. będzie miała problemy z regularną obsługą kredytu. W celu minimalizacji powyższego ryzyka spółka zależna na bieżąco analizuje przychody i wysokości rat tak aby w przypadku wystąpienia ryzyka braku

możliwości terminowej obsługi kredytu rozpocząć z wyprzedzeniem renegowanie z bankiem warunków kredytowania. Istnieje jednak ryzyko, że w przypadku braku terminowej obsługi kredytu pomimo podjętych działań przez Alfa Concept Sp. z o.o. bank postawi kredyt w stan wymagalności co może wiązać się z przymusową sprzedażą nieruchomości będącej w posiadaniu Alfa Concept Sp. z o.o. Może to spowodować sprzedaż nieruchomości znacznie poniżej wartości rynkowej i wpłynąć na poniesienia przez Emitenta znaczących strat na wartości posiadanych aktywów. W celu minimalizacji wystąpienia takiego ryzyka w przypadku ziszczenia się sytuacji braku możliwości terminowej obsługi rat kapitałowo-odsetkowych przez Alfa Concept Sp. z o.o. Emitent podejmie działania naprawczy włącznie z udzieleniem pożyczki na pokrycie tych rat.

### **3.2.4. Informacje dodatkowe**

#### **3.2.4.1. Opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności**

BRAS S.A. wpływy z emisji akcji przeznaczyła przede wszystkim na zakup udziałów Alfa Concept Sp. z o.o., która jest spółką celową posiadającą biurowiec w Poznaniu.

#### **3.2.4.2. Określenie liczby akcji Emitenta będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta**

Brak akcji w posiadaniu osób zarządzających lub nadzorujących.

### **3.2. Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018, obejmujący okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku**

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018 znajduje się w Załączniku

Wyrażona opinia przez firmę audytorską w sprawozdaniu z badania rocznego sprawozdania finansowego nie zawiera zastrzeżeń, nie jest opinią negatywną, a także biegły rewident nie odmówił jej wyrażenia.

## 4. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI

---

### 4.1. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności rocznego sprawozdania finansowego za roku 2018

Bydgoszcz, dn. 31.05.2019 r.

#### Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego

Niniejszym oświadczam, że według mojej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową BRAS S.A. oraz wynik finansowy, oraz, że sprawozdanie z działalności BRAS S.A. zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Piotr Klomfias  
Prezes Zarządu



### 4.2. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdania finansowego za 2018 rok

Bydgoszcz, dn. 31.05.2019 r.

#### Oświadczenie dotyczące dokonania wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego

Niniejszym oświadczam, że firma audytorska, przeprowadzająca badanie rocznego sprawozdania finansowego, została wybrana zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, oraz że firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie, spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Piotr Klomfias  
Prezes Zarządu



## 5. INFORMACJA NA TEMAT STOSOWANIA PRZEZ BRAS S.A. ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Poniższa tabela zawiera informacje na temat stosowania przez BRAS S.A. w roku obrotowym 2018 zasad ładu korporacyjnego, o których mowa w załączniku do Uchwały nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych z dnia 31 marca 2010 r. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect” wraz ze wskazaniem okoliczności i przyczyn niezastosowania wskazanych zasad.

Lp.	ZASADA DOBRYCH PRAKTYK OBOWIĄZUJĄCA NA NEWCONNECT	STOSOWANIE ZASADY W SPÓŁCE (TAK/NIE)
1.	<p>Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.</p> <p><b>KOMENTARZ:</b> Spółka realizuje niniejszą zasadę jednakże z wyłączeniem transmisji obrad Walnego Zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet oraz rejestrowania przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej, gdyż koszty transmisji w odpowiedniej jakości i rejestracja przebiegu obrad i upubliczniania ich na stronie internetowej są niewspółmierne wysokie do potencjalnych korzyści takiego działania. Spółka rozważa wprowadzenie tych narzędzi w przyszłości.</p>	<p>TAK</p> <p>Z wyłączeniem transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestracji przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej.</p>
2.	Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	TAK
3.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:	
3.1.	podstawowe informacje o Spółce i jej działalności (strona startowa),	TAK
3.2.	opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów,	TAK
3.3.	opis rynku, na którym działa emitent wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku, <b>KOMENTARZ:</b> Z wyłączeniem określenia pozycji Emitenta na rynku - Spółka nie prowadzi, ani nie zamawia na zewnątrz analiz rynku, na podstawie których można by jednoznacznie ustalić pozycję, jaką Emitent zajmuje na rynku.	TAK
3.4.	życiorysy zawodowe członków organów Spółki,	TAK
3.5.	powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, <b>KOMENTARZ:</b> Spółka przedstawiała wszystkie znane jej powiązania Członków Rady Nadzorczej z akcjonariuszami posiadającymi akcje reprezentujące nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki m.in. w Dokumentach Informacyjnych zamieszczonych na stronie internetowej Emitenta	TAK
3.6.	dokumenty korporacyjne Spółki,	TAK
3.7.	zarys planów strategicznych Spółki,	TAK
3.8.	opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy,	NIE



	wraz z założeniami do tych prognoz oraz korektami do tych prognoz (w przypadku, gdy emitent takie publikuje), <b>KOMENTARZ:</b> Emitent nie publikuje prognoz	
3.9.	strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie,	TAK
3.10.	dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w Spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami,	TAK
3.11.	skreślony	-
3.12.	opublikowane raporty bieżące i okresowe,	TAK
3.13.	kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych,	TAK
3.14.	informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych,	TAK
3.15.	skreślony	-
3.16.	pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	TAK
3.17.	informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem,	TAK
3.18.	informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia przerwy,	TAK
3.19.	informacje na temat podmiotu, z którym Spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy,	TAK
3.20.	informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta,	TAK
3.21.	dokument informacyjny (prospekt emisyjny) Spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy,	TAK
3.22.	skreślony	-
4.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta.	TAK
5.	Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu Spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą na stronie <a href="http://www.gpwinfostrefa.pl">www.gpwinfostrefa.pl</a> . <b>KOMENTARZ:</b> Wszystkie stosowne informacje niezbędne dla akcjonariuszy i inwestorów zamieszczane były na stronie internetowej Spółki. Jednakże Spółka nie wyklucza możliwości wykorzystania w przyszłości indywidualnej sekcji relacji inwestorskich znajdującej się na stronie internetowej <a href="http://www.gpwinfostrefa.pl">www.gpwinfostrefa.pl</a> .	NIE
6.	Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakty z Autoryzowanym Doradcą.	TAK

7.	W przypadku, gdy w Spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę.	TAK
8.	Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcę.	TAK
9.	Emitent przekazuje w raporcie rocznym:	
9.1.	informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej, <b>KOMENTARZ:</b> Spółka nie stosowała niniejszej zasady ze względu na poufność danych.	NIE
9.2.	informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcę otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie. <b>KOMENTARZ:</b> Spółka nie stosowała niniejszej zasady ze względu na poufność danych i tajemnicę handlową.	NIE
10.	Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.	TAK
11.	Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcę, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami. <b>KOMENTARZ:</b> Spółka utrzymuje bezpośredni kontakt z inwestorami i mediami poprzez listy elektroniczne, a także rozmowy telefoniczne. Emitent nie wyklucza organizacji takich spotkań w przyszłości i w przypadku uzasadnionych zdarzeń Spółka podejmie stosowne działania w celu zorganizowania spotkania publicznego.	NIE
12.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.	TAK
13.	Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych.	TAK
13a.	W przypadku otrzymania przez zarząd emitenta od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.	TAK
14.	Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.	TAK
15.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej	TAK



	może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.	
16.	<p>Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta,</li> <li>zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem,</li> <li>informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem,</li> <li>kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego.</li> </ul> <p><b>KOMENTARZ:</b> Zasada publikacji raportów miesięcznych nie była stosowana. Ze względu na specyfikę działalności Spółki, okresy kwartalne są najkrótszym okresem, z którego Spółka może przedstawić rezultaty podjętych działań. Publikowane raporty bieżące oraz obowiązkowe raporty okresowe zapewniają akcjonariuszom oraz inwestorom dostęp do kompletnych i pełnych informacji dających pełny obraz sytuacji Spółki.</p>	NIE
16a.	W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego z Załączniku Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu („Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”) emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informacje wyjaśniającą zaistniałą sytuację.	TAK
17.	skreślony	-