

KATOWICE, 6 KWIETNIA 2022

SKORYGOWANY JEDNOSTKOWY

# RAPORT KWARTALNY

ZA OKRES 01.10.2020 – 31.12.2020

**Berg**  
HOLDING 

M O C N I R A Z E M

## Spis treści

1. List zarządu do Akcjonariuszy.....	3
2. Podstawowe informacje o Emitencie i jego Grupie Kapitałowej .....	4
3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu.....	24
4. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe Emitenta.....	25
5. Komentarz Emitenta.....	36
6. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta.....	36
7. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych.....	40



Szanowni Państwo, drodzy Akcjonariusze,

Składam na Państwa ręce raport za czwarty kwartał 2020 roku. Niewątpliwie był to trudny okres dla naszych spółek. Sytuacja związana z trwającą pandemią COVID-19, w sposób znaczący odbiła się również na naszych wynikach finansowych. Powodów było kilka, przede wszystkim Inwestorzy wyraźnie zaczęli wstrzymywać inwestycje w mieszkania, a nasz hotel i restauracja w całym okresie sprawozdawczym nadal pozostawały zamknięte.

Z perspektywy działań operacyjnych wykorzystaliśmy ten czas przede wszystkim na wyężoną pracę, która efekty przyniesie już w nadchodzącej przyszłości. Z należytą starannością kontynuujemy proces dywersyfikacji działalności, odważnie wkraczając w świat technologii związanych z odnawialnymi źródłami energii. Na tym polu odnieśliśmy już pierwsze sukcesy.

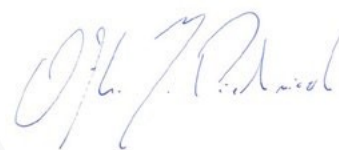
W trakcie czwartego kwartału 2020 roku wraz z Columbus Energy liderem krajowego rynku fotowoltaiki rozwinęliśmy spółkę celową Columbus & Farmy, w której nasza – Farmy Fotowoltaiki – objęły 50% udziałów. Columbus & Farmy z marszu rozpoczął swoją działalność finalizując w krótkim czasie szereg ważnych umów

związanych z dewelopowaniem oraz dzierżawą nieruchomości pod przyszłe inwestycje, a co najważniejsze w grudniu wygrał pierwszą aukcję OZE. Z kolei NETSU – producent pomp ciepła, zawarło kluczową umowę na dostawę pomp ciepła oraz złożyło pierwsze zamówienie o wartości ponad 2 mln zł. Ciekawym projektem, który zainicjowaliśmy w prezentowanym okresie sprawozdawczym, jest udział w zawiązaniu Elon Motors S.A. – producenta motorów, skuterów, hulajnóg i rowerów elektrycznych.

Lata pracy i budowania naszej organizacji nauczyły nas szybkiego podejmowania decyzji i elastyczności. Obecnie czerpiemy z tego doświadczenia pełnymi garściami, aby słowo „kryzys” przekuć w słowo „sukces”.

Ciężka praca przyniesie efekt.

**Niezmiennie polecam Berg Holding Państwa uwadze.**



**Ofka Piechniczek**  
Prezes Zarządu



Firma: **Berg Holding S.A.**  
(poprzednio **Śląskie Kamienice**)  
Siedziba: **Katowice**  
Adres: **ul. Mikołaja Kopernika 6/2**  
**40-064 Katowice**  
Tel. **+ 48 32 445 35 56**  
Fax: **+ 48 32 323 17 68**

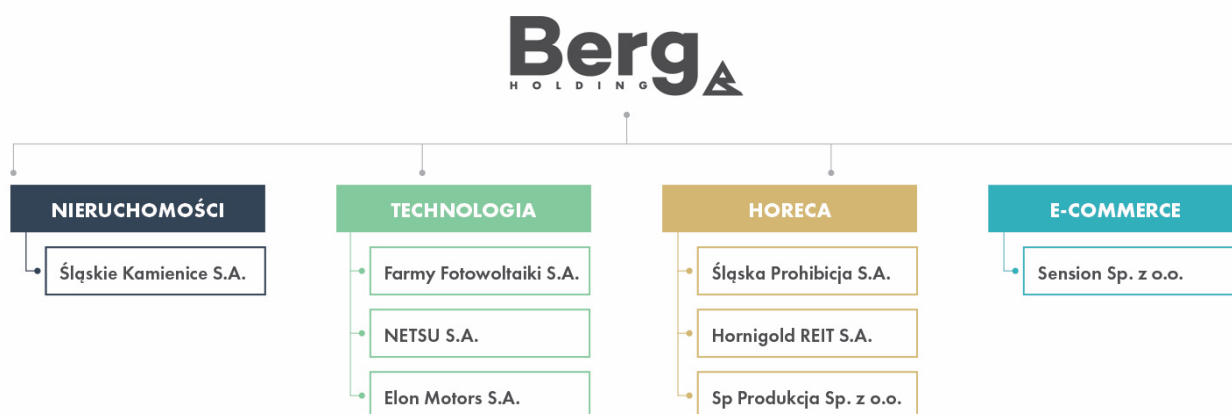
Internet: **www.bergholding.pl**  
E-mail: **biuro@bergholding.pl**  
KRS: **0000420985**  
REGON: **242938836**  
NIP: **6272732430**  
Kapitał zakładowy: **2 299 726,40 zł**

## OPIS DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

Emitent prowadzi działalność holdingową, opartą na tworzeniu oraz optymalnym zarządzaniu podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej Emitenta, ukierunkowanym na wzrost aktywów w obszarach: nieruchomości, technologii, HORECA oraz e-commerce, jak również outsourcingu usług do podmiotów w Grupie Kapitałowej. W latach 2012-2020 Emitent prowadził działalność pod nazwą Śląskie Kamienice S.A. opartą na nabywaniu, modernizacji i sprzedaży bądź wynajmie nieruchomości w obszarze Górnego Śląska. O zmianie struktury bieżącej działalności Emitent zdecydował w połowie 2020 roku.

Berg Holding S.A. to koncept, który z początku połączył cztery marki charakteryzujące się różnymi profilami działania. Przekształcenie firmy Śląskie Kamienice S.A. w holding stało się naturalną przyczyną wszystkich etapów rozwoju spółki Śląskie Kamienice, która od lat kojarzyła się głównie z działalnością na rynku nieruchomości. Śląskie Kamienice S.A., Farmy Fotowoltaiki S.A., NETSU S.A., Śląska Prohibicja S.A., SP Produkcja Sp. z o.o., Sension Sp. z o.o. oraz spółki stowarzyszone Hornigold Reit S.A. oraz Elon Motors S.A. wchodzące w skład holdingu – od teraz pod jednym brandem, sukcesywnie rozwijają swoje podmioty.

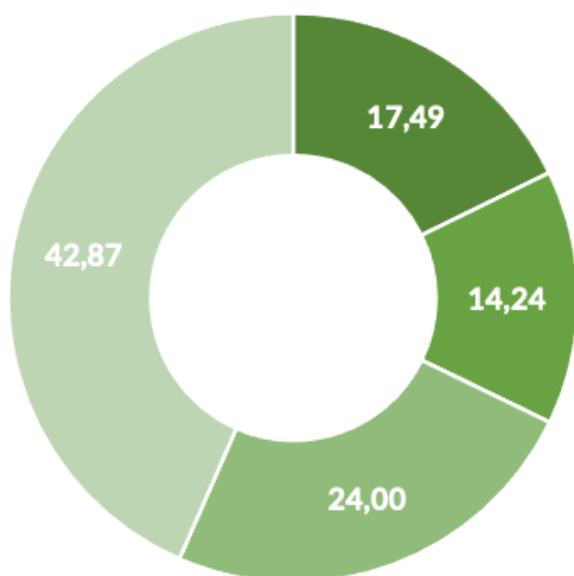
Na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi następujące podmioty:



ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień przekazania raportu co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

## STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA

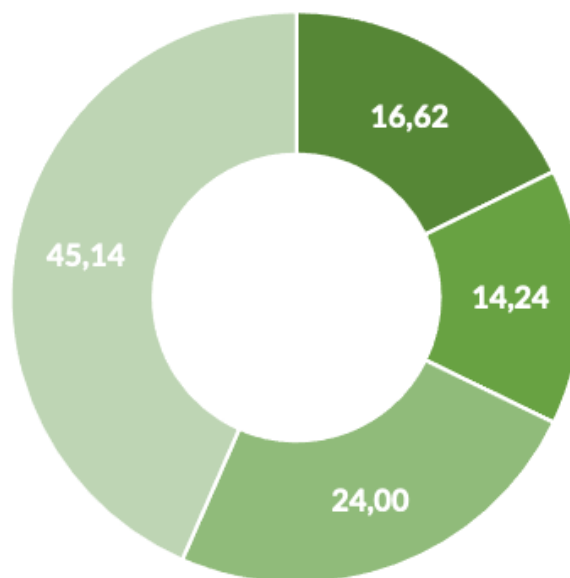
na dzień publikacji raportu za IV kwartał 2020 r.



- Petterson Sp. z o.o.
- Andrzej Zieliński
- \*January Ciszewski wraz z podmiotami powiązanimi
- Pozostali

## STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA

na dzień publikacji korekty raportu za IV kwartał 2020 r.



\* Pan January Ciszewski, posiadający bezpośrednio 3 434 572 akcji Emitenta, stanowiących 14,94 % w kapitale zakładowym oraz 14,94% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, jest jednocześnie prezesem Zarządu Kuźnica Centrum Sp. z o.o. posiadającą bezpośrednio 337 720 akcje Emitenta, stanowiące 1,47% w kapitale zakładowym oraz 1,47% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, a także Prezesem Zarządu JR HOLDING ASI S.A. posiadający bezpośrednio 1 745 952 akcji Emitenta, stanowiących 7,59% w kapitale zakładowym oraz 7,59% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu Emitent

## NIERUCHOMOŚCI

Działalność Emitenta w obszarze nieruchomości prowadzona jest za pośrednictwem spółki celowej Emitenta, tj. Śląskie Kamienice S.A.

### ŚLĄSKIE KAMIENICE S.A.

Siedziba: **Katowice**

KRS: **0000873411**

Kapitał zakładowy: **1 000 000 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ:

**100 proc.**

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:

**100 proc.**

**Spółka Śląskie Kamienice S.A.** została zawiązana przez Emitenta w III kwartale 2020 roku. Głównym przedmiotem działalności spółki zależnej jest działalność związana z nabywaniem nieruchomości, głównie budynków całych kamienic, ich remont/ modernizacja oraz późniejsza sprzedaż lub wynajem lokali lub całych budynków. Zgodnie z opublikowaną strategią rozwoju Grupy Kapitałowej na lata 2020 -2022 nowopowstała spółka Śląskie kamienice S.A. obejmie dotychczasowy, główny obszar działalności Emitenta.

Śląskie Kamienice S.A. to spółka stworzona na silnych fundamentach. Pasją tworzenia, miłość do regionu, przywiązanie do miejsc najbliższych, szacunek do przeszłości, a także wizje dobrych zmian, rozsądek gospodarowania finansami i doświadczenie – oto podstawa naszych działań. Spółka sprawnie prowadzi działalność w sektorze sprzedaży i wynajmu nieruchomości.

W zakresie prowadzonych działań współpracuje z pracownikami architektonicznymi, konserwatorami zabytków, z doświadczonymi podwykonawcami, a także współpracownikami spółki, którzy codziennie realizują poszczególne zadania składające się na skomplikowany proces zarządzania nieruchomościami.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Podstawą prawną dla zwolnienia z obowiązku konsolidacji wyników finansowych spółki zależnej Emitenta jest art. 58 ust. 1 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym „konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli dane finansowe tej jednostki są nieistotne”, czyli jeżeli pomimo ich pominięcia skonsolidowane sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno przedstawia sytuację finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej Emitenta.

## WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZALEŻNEJ ŚLĄSKIE KAMIENICE S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM [w zł]	01.10.2020 31.12.2020	01.10.2019 31.12.2019 *	narastająco	narastająco
			01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019 *
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	-	<b>0,00</b>	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	-2 565,00	-	-8 165,00	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 565,00	-	-8 165,00	-
Zysk (strata) brutto	-2 565,00	-	-2 525,11	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-2 565,00</b>	-	<b>-2 525,11</b>	-
Aktywa razem	998 935,00	-	1 004 574,89	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 500,00	-	7 100,00	-
Kapitał (fundusz) akcyjny	1 000 000,00	-	1 000 000,00	-
<b>Kapitał własny</b>	<b>997 435,00</b>	-	<b>997 474,89</b>	-

\* Emitent nie wskazuje danych finansowych spółki zależnej za IV kwartał 2019 roku, ponieważ spółka zależna nie istniała w tym okresie.

## TECHNOLOGIE

Działalność Emitenta w obszarze Technologii prowadzona jest za pośrednictwem spółek celowych Emitenta, tj. Farmy Fotowoltaiki S.A., NETSU S.A.

### NETSU S.A.

Siedziba: **Katowice**

KRS: **0000672989**

Kapitał zakładowy: **1 048 690 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ:

**80,78 proc.**

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:

**80,78 proc.**

Przedmiotem działalności spółki jest działalność związana z produkcją i sprzedażą pomp ciepła oraz innych urządzeń z zakresu produktów centralnego ogrzewania, związanych z nowoczesną technologią.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Podstawą prawną dla zwolnienia z obowiązku konsolidacji wyników finansowych spółki zależnej od Emitenta jest art. 58 ust. 1 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym „konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli dane finansowe tej jednostki są nieistotne”, czyli jeżeli pomimo ich pominięcia skonsolidowane sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno przedstawia sytuację finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej Emitenta.

Emitent planuje rozpoczęcie konsolidacji danych finansowych spółki z grupy kapitałowej od dnia, w którym przychody z działalności będą stanowiły istotny udział w wyniku finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta lub zaistnieją inne zdarzenia uzasadniające odstąpienie od wyłączenia od konsolidacji wyników finansowych o którym mowa w art. 58 ustawy o rachunkowości.



## WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓLKI ZALEŻNEJ NETSU S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM [w zł]			narastająco	narastająco
	01.10.2020 31.12.2020	01.10.2019 31.12.2019	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>186 965,04</b>	<b>4 000,00</b>
Zysk (strata) ze sprzedaży	- 25 888,36	- 201 769,27	11 546,79	-136 802,42
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	- 28 616,92	- 201 769,27	47 199,21	-126 761,22
Zysk (strata) brutto	- 28 920,38	- 202 049,22	31 493,08	-141 379,56
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>- 28 920,38</b>	<b>- 202 049,22</b>	<b>31 493,08</b>	<b>-141 379,56</b>
Aktywa razem	2 890 378,15	38 000,00	3 703 367,57	2 951 286,62
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 122 697,91	2 866 989,20	2 913 062,03	2 144 197,19
Kapitał (fundusz) akcyjny	1 048 690,00	1 048 690,00	1 048 690,00	1 048 690,00
<b>Kapitał własny</b>	<b>767 680,24</b>	<b>- 751 489,33</b>	<b>790 305,54</b>	<b>807 089,43</b>

## FARMY FOTOWOLTAIKI S.A.

Siedziba: **Katowice**

KRS: **0000854253**

Kapitał zakładowy: **1 000 000 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ:  
**91,76 proc.**

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:  
**91,76 proc.**

**Farmy Fotowoltaiki S.A.** prowadzą działalność w zakresie budowy farm fotowoltaicznych. Głównym przedmiotem działalności Farm Fotowoltaiki S.A. będzie budowanie i zarządzanie farmami fotowoltaiki, w tym również nabywanie istniejących farm, zatwierdzonych projektów budowy oraz gruntów pod tego typu działalność. Spółka zależna planuje nabywać lub dzierżawić grunty pod budowę farm fotowoltaicznych na cele własne, klienta lub dalszej odsprzedaży. Spółka zależna będzie podejmowała wszelkie działania związane z budową farm w imieniu własnym bądź klienta, za pośrednictwem Spółki zależnej bezpośrednio lub zawiązanymi w tym celu spółek partnerskich. Spółka zależna planuje również wykorzystywać nieruchomości Emitenta, tj. dachy budynków i grunty pod działalność farm fotowoltaicznych lub montaż paneli na dachach poszczególnych budynków, o ile pozwolą na to uwarunkowania techniczne.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Podstawą prawną dla zwolnienia z obowiązku konsolidacji wyników finansowych spółek zależnych Emitenta jest art. 58 ust. 1 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym „konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli dane finansowe tej jednostki są nieistotne”, czyli jeżeli pomimo ich pominięcia skonsolidowane sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno przedstawia sytuację finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej Emitenta.

Emitent planuje rozpoczęcie konsolidacji danych finansowych spółki z grupy kapitałowej od dnia, w którym przychody z działalności będą stanowiły istotny udział w wyniku finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta lub zaistnieją inne zdarzenia uzasadniające odstępianie od wyłączenia od konsolidacji wyników finansowych o którym mowa w art. 58 ustawy o rachunkowości.

## WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZALEŻNEJ FARMY FOTOWOLTAIKI S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM [w zł]			narastająco	narastająco
	01.10.2020 31.12.2020	01.10.2019 31.12.2019 *	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019 *
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>54 157,49</b>	-	<b>54 157,49</b>	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	29 830,21	-	29 830,21	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	29 831,47	-	29 831,47	-
Zysk (strata) brutto	30 504,14	-	30 504,14	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>27 753,81</b>	-	<b>27 753,81</b>	-
Aktywa razem	1 093 903,81	-	1 093 903,81	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	66 150,00	-	66 150,00	-
Kapitał (fundusz) akcyjny	590 900,00	-	590 900,00	-
<b>Kapitał własny</b>	<b>1 027 753,81</b>	-	<b>1 027 753,81</b>	-

\*Emitent nie wskazuje danych finansowych spółki zależnej za IV kwartał 2019 roku, ponieważ spółka zależna nie istniała w tym okresie.

## HORECA

Działalność Emitenta w obszarze HORECA prowadzona jest za pośrednictwem spółek celowych Emitenta Śląska Prohibicja S.A., SP PRODUKCJA Sp. z o.o.

### SP PRODUKCJA Sp. z o.o.

Siedziba: **Katowice**

KRS: **0000654315**

Kapitał zakładowy: **1 462 000,00 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ:  
**95,55 proc.**

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:  
**95,55 proc.**

### ŚLĄSKA PROHIBICJA S.A.

Siedziba: **Katowice**

KRS: **0000804978**

Kapitał zakładowy: **104 017,40 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ:  
**96,14 proc.**

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:  
**98,07 proc.**

Przedmiotem działalności obu spółek, stanowiących uzupełnienie podstawowej działalności Emitenta, jest prowadzenie restauracji oraz świadczenie kompleksowych usług gastronomicznych z zakresu organizacji przyjęć okolicznościowych, wydarzeń muzycznych i kulturalnych. Na ten moment SP Produkcja Sp. z o.o. prowadzi działalność outsorsingową (usługi cateringowe i dysponowanie niezbędnym personelem restauracyjnym) w stosunku do Śląskiej Prohibicji S. A.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Podstawą prawną dla zwolnienia z obowiązku konsolidacji wyników finansowych spółek zależnych Emitenta tj. **Śląskiej Prohibicji S.A. i SP Produkcji Sp. z o.o.** jest art. 58 ust. 1 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym „konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli dane finansowe tej jednostki są nieistotne”, czyli jeżeli pomimo ich pominięcia skonsolidowane sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno przedstawia sytuację finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej Emitenta.

Emitent planuje rozpocząć konsolidację danych finansowych spółki z Grupą Kapitałową Emitenta od dnia, w którym przychody z działalności **Śląskiej Prohibicji S.A. i SP Produkcji Sp. z o.o.** będą stanowiły istotny udział w wyniku finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta lub zaistnieją inne zdarzenia uzasadniające odstąpienie od wyłączenia od konsolidacji wyników finansowych, o którym mowa w art. 58 ustawy o rachunkowości.

## Restauracja ŚLĄSKA PROHIBICJA



\* źródło: Emitent



## WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZALEŻNEJ ŚLĄSKA PROHIBICJA S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM [w zł]			narastająco	narastająco
	01.10.2020 31.12.2020	01.10.2019 31.12.2019	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>1 515 057,19</b>	<b>1 119 317,21</b>	<b>4 812 972,57</b>	<b>1 119 317,21</b>
Zysk (strata) ze sprzedaży	-139 752,62	84 032,21	223 388,54	55 917,21
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-141 579,76	84 361,72	220 160,97	56 246,72
Zysk (strata) brutto	-155 512,92	84 257,10	187 079,56	56 242,08
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-139 112,26</b>	<b>83 239,44</b>	<b>173 461,22</b>	<b>55 124,42</b>
Aktywa razem	5 403 019,36	5 503 713,42	5 507 177,86	5 503 713,42
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 659 668,97	5 128 593,00	4 775 564,47	5 128 593,00
Kapitał (fundusz) akcyjny	104 017,40	100 000,00	104 017,40	100 000,00
<b>Kapitał własny</b>	<b>743 350,39</b>	<b>375 120,42</b>	<b>731 613,39</b>	<b>375 120,42</b>

## WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓLKI ZALEŻNEJ SP PRODUKCJA SP. Z O.O.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM [w zł]			narastająco	narastająco
	01.10.2020 31.12.2020	01.10.2019 31.12.2019	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>1 001,00</b>	<b>904 810,28</b>	<b>200 037,77</b>	<b>5 348 904,48</b>
Zysk (strata) ze sprzedaży	-212 866,84	-403 753,32	-1 370 321,30	-1 368 414,10
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-111 125,80	-630 761,14	-1 526 915,00	-1 602 983,14
Zysk (strata) brutto	-135 695,10	-687 792,09	-1 632 440,58	-1 791 800,30
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-135 695,10</b>	<b>-687 792,09</b>	<b>-1 632 440,58</b>	<b>-1 791 800,30</b>
Aktywa razem	6 374 101,46	9 222 251,50	6 233 379,94	9 222 251,50
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 178 763,39	5 306 635,44	4 012 379,32	5 306 635,44
Kapitał (fundusz) akcyjny	1 462 000,00	1 462 000,00	1 462 000,00	1 462 000,00
<b>Kapitał własny</b>	<b>2 195 338,07</b>	<b>3 915 616,06</b>	<b>2 221 000,62</b>	<b>3 915 616,06</b>

## E-COMMERCE

Działalność Emitenta w obszarze e-commerce prowadzona jest za pośrednictwem spółek celowych Emitenta, tj. Sension sp. z o.o.

### SENSION SP. Z O.O.

Siedziba: **Katowice**

KRS: **0000867369**

Kapitał zakładowy: **60 000,00 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ:  
**50 proc.**

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:  
**50 proc.**

Przedmiotem działalności spółki jest działalność związana z produkcją, sprzedażą i dystrybucją produktów dla branży medycznej, tj. w pierwszej kolejności żeli antybakteryjnych.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Podstawą prawną dla zwolnienia z obowiązku konsolidacji wyników finansowych spółki zależnej od Emitenta jest art. 58 ust. 1 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym „konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli dane finansowe tej jednostki są nieistotne”, czyli jeżeli pomimo ich pominięcia skonsolidowane sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno przedstawia sytuację finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej Emitenta.

Emitent planuje rozpoczęcie konsolidacji danych finansowych spółki z grupy kapitałowej od dnia, w którym przychody z działalności będą stanowiły istotny udział w wyniku finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta lub zaistnieją inne zdarzenia uzasadniające odstąpienie od wyłączenia od konsolidacji wyników finansowych o którym mowa w art. 58 ustawy o rachunkowości.

## WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZALEŻNEJ SENSION Sp. z o.o.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM [w zł]			narastająco	narastająco
	01.10.2020 31.12.2020 *	01.10.2019 31.12.2019 **	01.01.2020 31.12.2020 *	01.01.2019 31.12.2019 **
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	-	<b>0,00</b>	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	0,00	-	0,00	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	0,00	-	0,00	-
Zysk (strata) brutto	0,00	-	0,00	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>0,00</b>	-	<b>0,00</b>	-
Aktywa razem	60 000,00	-	60 000,00	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	0,00	-	0,00	-
Kapitał (fundusz) akcyjny	60 000,00	-	60 000,00	-
<b>Kapitał własny</b>	<b>60 000,00</b>	-	<b>60 000,00</b>	-

\* Emitent wskazuje dane finansowe Sension Sp. z o.o. od momentu zawiązania spółki tj. od dnia 28.10.2020 roku do dnia 31.12.2020 roku.

\*\* Emitent nie wskazuje danych finansowych spółki zależnej za IV kwartał 2019 roku, ponieważ spółka zależna nie istniała w tym okresie.

## HORNIGOLD REIT S.A.

Siedziba: **Katowice**

KRS: **0000672989**

Kapitał zakładowy: **16 866 561,70 PLN**

Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ:

**28,23 proc.**

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:

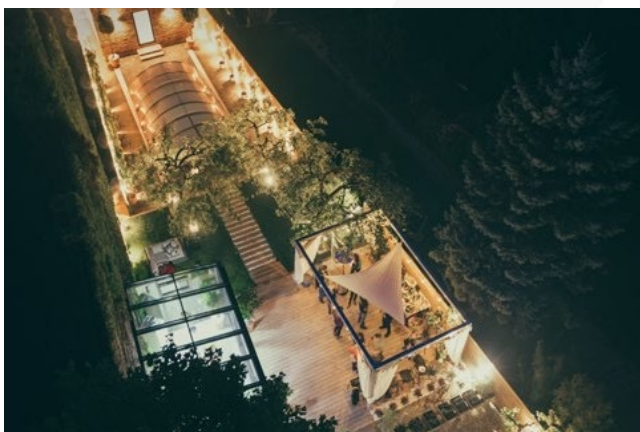
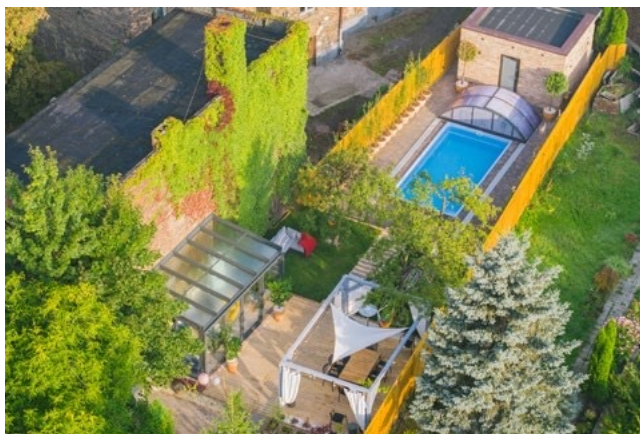
**28,23 proc.**

Przedmiotem działalności Spółki jest krótkoterminowy wynajem apartamentów w kamienicach będących własnością Emitenta oraz we własnych nieruchomościach. Spółka nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta a przedmiot stanowi jedynie uzupełnienie oferty usług dla klientów Emitenta.

W dniu 14 lipca 2020 roku Emitent dokonał zbycia znacznego pakietu akcji Hornigold Reit S.A., tym samym udział Emitenta w kapitale zakładowym, oraz w głosach na walnym zgromadzeniu spółki zależnej wynosi na dzień publikacji niniejszego raportu 28,23 %. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Hornigold Reit S.A. stanowi podmiot stowarzyszony z Emitentem.



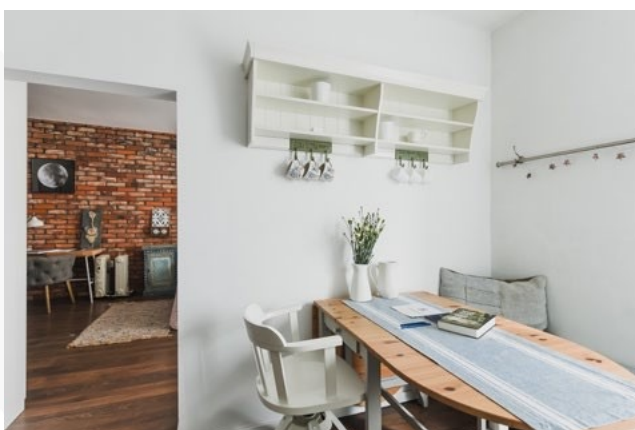
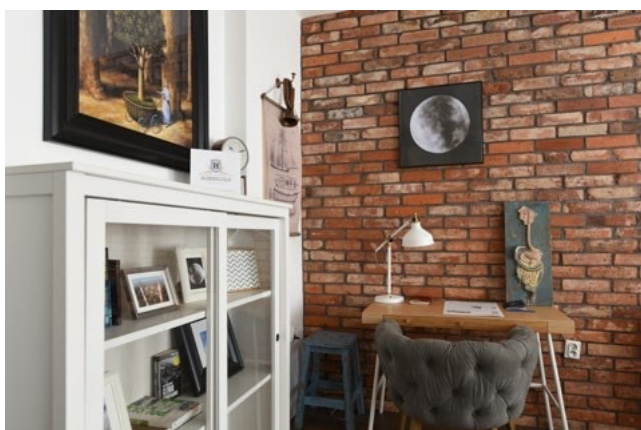
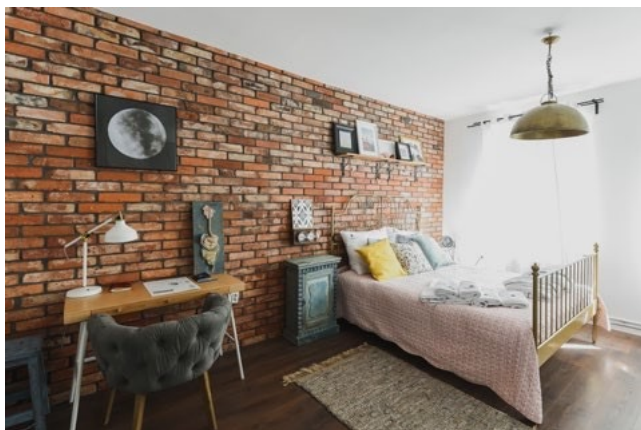
## OGRÓD przy ul. Grodowej



\* źródło: Emitent



**APARTAMENT przy ul. Grodowej**



\* źródło: Emitent

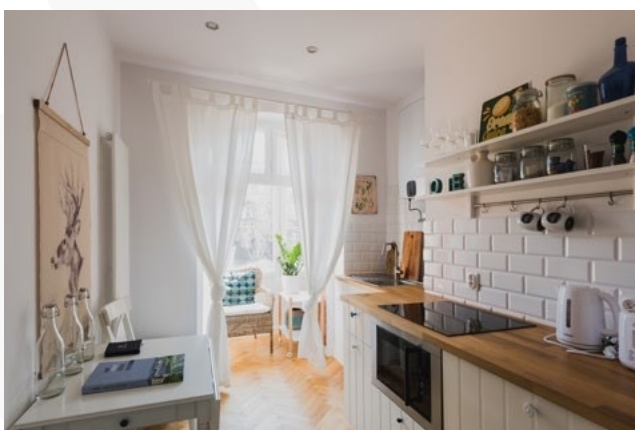
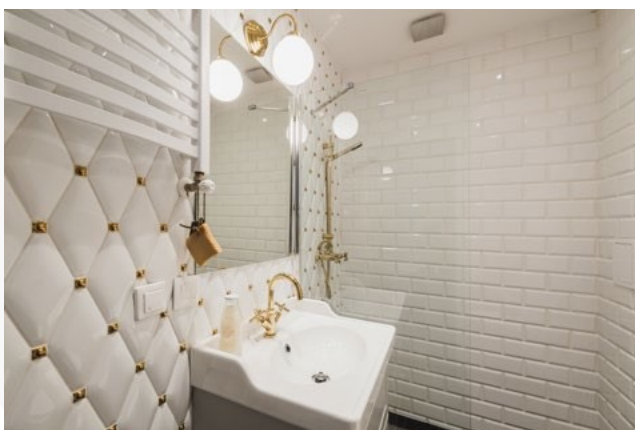
## APARTAMENTY w centrum Katowic



\* źródło: Emitent



## APARTAMENTY w katowickim Nikiszowcu



\* źródło: Emitent

### ELON MOTORS S.A.

Siedziba: **Gdańsk**

(w organizacji)

Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ:

**21,00 proc.**

Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki:

**21,00 proc.**

---

Przedmiotem działalności Spółki jest produkcja, dystrybucja, budowa rynku sprzedaży oraz organizowanie wszelkich działań organizacyjnych związanych z produkcją, dystrybucją i sprzedażą motocykli, skuterów hulajnóg oraz rowerów elektrycznych. Spółka nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta a przedmiot stanowi jedynie uzupełnienie oferty usług dla klientów Emitenta.



w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości

---

Dane finansowe zawarte w raporcie kwartalnym za IV kwartał 2020 r. zostały sporządzone zgodnie z zasadami stosowanymi przez Emitenta przy sprawozdaniu rocznych sprawozdań finansowych, wynikającymi z ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zmianami).

Księgi rachunkowe prowadzone są w języku polskim i walucie polskiej, w biurze rachunkowym poza siedzibą Spółki, dokumentacja przechowywana jest w siedzibie Spółki. Do prowadzenia ksiąg rachunkowych stosowany jest system Standard ERP firmy Hansa World będący własnością Centrum Rachunkowości Zarządczej EKKOM Sp. z o.o. Sp.K.

Opis systemu przetwarzania danych zawarty jest w instrukcji użytkownika opracowanej przez producenta oprogramowania. Podstawą zapisów w księgach rachunkowych są dowody księgowe stwierdzające dokonanie operacji gospodarczej, w szczególności:

- zewnętrzne obce
- otrzymane od kontrahentów,
- zewnętrzne własne
- przekazywane w oryginale kontrahentom,
- zbiorcze – służące do dokonania łącznych zapisów zbioru dowodów źródłowych, które muszą być w dowodzie zbiorczym pojedynczo wymienione,
- korygujące poprzednie zapisy,
- rozliczeniowe – ujmujące już dokonane zapisy według nowych kryteriów klasyfikacyjnych,
- wewnętrzne – dotyczące operacji wewnątrz jednostki,
- zastępcze – wystawiane przez osoby dokonujące operacji, w przypadku braku możliwości uzyskania zewnętrznych obcych dowodów źródłowych. Nie dotyczy to jednak operacji gospodarczych, których przedmiotem są zakupy opodatkowane podatkiem od towarów i usług oraz skup metali nieżelaznych od ludności.

w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości

**Charakterystyka stosowanych przez jednostkę metod wyceny: w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru:**

- a) środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne** – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu utraty wartości.
- b) środki trwałe w budowie** – w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
- c) inwestycje krótkoterminowe** – według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek w inny sposób określonej wartości godziwej,
- d) inwestycje długoterminowe** - według wiarygodnie określonej wartości godziwej. Spółka do wyceny stosuje dwa modele wyceny tj. wg kursu alternatywnego rynku obrotu New Connect na dzień bilansowy lub po cenie średnio-kwartalnej - w zależności od tego która z nich jest niższa. Nieruchomości inwestycyjne w cenie rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej
- e) rzeczowe składniki aktywów obrotowych** – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.
- f) należności i udzielone pożyczki** – w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności,
- g) zobowiązania** – w kwocie wymagającej zapłaty, przy czym zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe – według wartości godziwej,
- h) rezerwy** – w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości,
- i) kapitały (fundusze) własne oraz pozostałe aktywa i pasywa** – w wartości nominalnej.

## **Zmiany metod księgowości i wyceny:**

Zmieniono metodę wyceny inwestycji długoterminowych, stosując wycenę według wiarygodnie określonej wartości godziwej.

**Charakterystyka dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego i wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, wynik finansowy oraz rentowność jednostki:**

Spółka do wyceny stosuje dwa modele wyceny tj. wg kursu alternatywnego rynku obrotu New Connect na dzień bilansowy lub po cenie średnio-kwartalnej - w zależności od tego która z nich jest niższa. Nieruchomości inwestycyjne prezentuje w cenie rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej. Zmiana wyceny inwestycji długoterminowych spowodowała wzrost wartości aktywów. Wzrost wartości jest odzwierciedlony w przychodach finansowych. Wahania wartości będą miały odzwierciedlenie w wyniku za bieżący okres.

# KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE - jednostkowy bilans



Pozycja [w zł]	Stan na dzień	Stan na dzień
	31.12.2020	31.12.2019
<b>AKTYWA</b>		
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>48 038 412,37</b>	<b>48 863 356,06</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	223 839,99	758 655,48
1. Środki trwałe	223 839,99	698 415,08
2. Środki trwałe w budowie	0,00	60 240,40
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od jednostek pozostałych	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	47 814 572,38	48 104 700,58
1. Nieruchomości	27 654 656,30	32 352 984,48
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długotrwałe aktywa finansowe	20 159 916,08	15 751 716,10
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>28 357 344,86</b>	<b>39 442 020,66</b>
I. Zapasy	380 060,05	282 760,68
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	380 060,05	282 760,68

# KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE - jednostkowy bilans



II. Należności krótkoterminowe	12 522 500,38	15 114 847,24
1. Należności od jednostek powiązanych	11 847 595,43	12 660 740,19
2. Należności od jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Należności od jednostek pozostałych	674 904,95	2 454 107,05
III. Inwestycje krótkoterminowe	14 858 992,65	19 249 947,91
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 043 338,26	13 486 805,61
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	11 815 654,39	5 763 142,30
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	595 791,78	4 794 464,83
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>1 471 961,56</b>	<b>1 471 961,56</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>77 867 718,79</b>	<b>89 777 338,28</b>
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>23 821 205,22</b>	<b>37 364 836,77</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	2 299 726,40	1 163 726,40
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	16 191 336,30	9 176 030,82
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	6 825 733,07	2 100 000,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2 100 000,00	2 217 515,76
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-5 061 509,00	20 602 258,31
VI. Zysk (strata) netto	1 465 918,45	2 105 305,48
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>54 046 513,57</b>	<b>52 412 501,51</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	2 725 828,88	5 851 951,03
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 695 218,88	5 735 019,60
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	30 610,00	116 931,43
II. Zobowiązania długoterminowe	13 470 192,35	12 923 479,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec jednostek pozostałych	13 470 192,35	12 923 479,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	37 850 492,34	33 637 071,48
1. Wobec jednostek powiązanych	5 773 560,53	393 115,74
2. Wobec jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec jednostek pozostałych	32 076 931,81	33 243 955,74
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>77 867 718,79</b>	<b>89 777 338,28</b>

# KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE - jednostkowy RZiS



Pozycja [w zł]	IV kwartał 2020	IV kwartał 2019	2020 narastająco	2019 narastająco
	01.10 - 31.12..2020 r.	01.10 - 31.12 2019 r.	01.01 - 31.12..2020 r.	01.01 - 31.12 2019 r.
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>3 209 746,68</b>	<b>3 612 630,37</b>	<b>9 843 674,16</b>	<b>22 807 233,42</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	-994 536,64	0,00	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	911 928,19	1 203 168,42	4 272 315,33	4 928, 761,15
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 292 355,13	2 409 461,95	5 571 358,83	17 878 472,27
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>3 833 165,67</b>	<b>4 659 633,74</b>	<b>12 947 734,88</b>	<b>20 560 650,45</b>
I. Amortyzacja	46 296,13	73 678,55	228 180,40	668 013,04
II. Zużycie materiałów i energii	136 651,45	258 466,31	540 389,46	1 080 413,33
III. Usługi obce	2 437 051,43	2 313 887,50	8 315 238,67	8 466 002,16
IV. Podatki i opłaty	156 940,70	188 032,95	745 261,92	868 883,29
V. Wynagrodzenia	201 224,44	93 809,66	659 801,48	729 536,39
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 426,76	4 420,24	19 122,76	27 399,47
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	70 768,59	81 490,84	288 720,83	402 400,03
VIII. Wartość nabycia sprzedanych inwestycji	778 806,17	1 645 847,69	2 151 019,36	8 318 002,74
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-623 418,99</b>	<b>-1 047 003,37</b>	<b>-3 104 060,72</b>	<b>2 246 582,97</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>3 006,76</b>	<b>127 263,67</b>	<b>433 783,55</b>	<b>572 483,57</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	242 030,79	0,00	242 030,79	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	-239 024,03	127 263,67	191 752,76	572 483,57
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>137 762,74</b>	<b>53 801,22</b>	<b>972 606,11</b>	<b>353 831,73</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-47 430,93	0,00	209 784,63	14 800,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	185 193,67	53 801,22	762 821,48	339 031,73
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>-758 174,97</b>	<b>-973 540,92</b>	<b>-3 642 883,28</b>	<b>2 465 234,81</b>



Pozycja [w zł]	IV kwartał 2020	IV kwartał 2019	2020 narastająco	2019 narastająco
	01.10 - 31.12..2020 r.	01.10 - 31.12 2019 r.	01.01 - 31.12..2020 r.	01.01 - 31.12 2019 r.
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>17 749 841,98</b>	<b>1 478 392,24</b>	<b>19 692 433,62</b>	<b>2 944 606,47</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki	-593,03	2 326,21	1 652,58	76 497,49
III. Zysk ze zbycia inwestycji	2 340 060,67	-236 783,32	4 275 754,77	229 448,34
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	15 244 130,07	2 217 670,38	15 244 130,07	2 217 670,38
V. Inne	166 244,27	-504 821,03	170 896,20	420 990,26
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>14 209 956,18</b>	<b>889 993,50</b>	<b>15 063 573,87</b>	<b>3 089 987,80</b>
I. Odsetki	1 322 081,54	834 597,32	2 145 422,47	2 774 910,42
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	12 682 369,27	0,00	12 682 369,27	0,00
IV. Inne	205 505,37	55 396,18	235 782,13	315 077,38
<b>I. Zysk (strata) brutto (I±J)</b>	<b>2 781 710,83</b>	<b>-385 142,18</b>	<b>985 976,47</b>	<b>2 319 853,48</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>-640 852,98</b>	<b>89 395,00</b>	<b>-479 941,98</b>	<b>214 548,00</b>
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L. Zysk (strata) netto</b>	<b>3 422 563,81</b>	<b>-474 573,18</b>	<b>1 465 918,45</b>	<b>2 105 305,48</b>

# KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE - jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych



Pozycja [w zł]	IV kwartał 2020	IV kwartał 2019	2020 narastająco	2019 narastająco
	01.10 - 31.12.2020 r.	01.10 - 31.12 2019 r.	01.01 - 31.12.2020 r.	01.01 - 31.12 2019 r.
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
I. Zysk (strata) netto	3 422 563,81	-474 537,18	1 465 918,45	2 105 305,48
II. Korekty razem	-6 369 001,74	1 188 078,11	-10 663 232,93	-8 794 851,25
1. Amortyzacja	-181 905,34	73 678,55	228 180,40	668 013,04
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	3 776,19	0,00	3 776,10
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 145 422,47	-758 708,46	2 145 422,47	0,00
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	363 208,18	-8 278 171,63	363 208,18	-8 278 171,63
5. Zmiana stanu rezerw	-3 009 190,72	99 858,95	-3 126 122,15	99 858,95
6. Zmiana stanu zapasów	-179 877,33	1 385 745,90	-97 299,37	1 509 520,15
7. Zmiana stanu należności	6 305 563,25	3 436 863,15	2 592 346,86	21 882,58
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 493 862,20	5 840 462,41	3 681 907,63	4 484 093,61
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7 362 924,62	1 909 252,31	4 198 673,05	-4 779 144,88
10. Inne Korekty	-20 696 009,07	-2 524 679,26	-20 649 550,00	-2 524 679,26
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-2 973 437,93	713 540,93	-9 197 314,48	-6 689 545,77
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
I. Wpływy	6 430 967,98	4 818 639,31	7 489 513,19	20 572 023,97
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-662 545,21	100 205,83	0,00	11 197 054,38
3. Z aktywów finansowych	0,00	4 718 433,48	0,00	9 374 969,59
4. Inne wpływy inwestycyjne	7 093 513,19	0,00	7 489 513,19	0,00

# KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE - jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych



Pozycja [w zł]	IV kwartał 2020	IV kwartał 2019	2020 narastająco	2019 narastająco
	01.10 - 31.12..2020 r.	01.10 - 31.12 2019 r.	01.01 - 31.12..2020 r.	01.01 - 31.12 2019 r.
II. Wydatki	-347 280,41	0,00	2 872 850,87	0,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	56 573,09	0,00	56 573,09	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-570 131,28	0,00	2 650 000,00	0,00
3. Na aktywa finansowe	166 277,78	0,00	166 277,78	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 778 248,39	4 818 639,31	4 616 662,32	20 572 023,97
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
I. Wpływy	-5 138 372,35	2 451 365,72	6 822 922,53	4 279 157,11
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji) akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	5 234 000,00	0,00	5 640 000,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	-1 145 035,97	0,00	1 182 922,53	1 261 641,35
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-5 640 000,00	2 451 365,72	0,00	3 017 515,76
4. Inne wpływy finansowe (otrzymane dotacje)	-3 587 336,38	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-1 302 319,33	8 171 914,29	2 250 118,42	18 388 250,62
1. Na zbycie udziałów (akcji własnych)	0,00	7 318 219,95	0,00	17 534 556,28
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Spłata kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-2 420 000,00	0,00	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	853 694,34	0,00	853 694,34
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	58 958,20	0,00	104 695,95	0,00
8. Odsetki	2 145 422,47	0,00	2 145 422,47	0,00
9. Inne wydatki finansowe	-1 086 700,00	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-3 836 053,02	-5 720 548,57	4 572 804,11	-14 109 093,51
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>-31 242,56</b>	<b>-188 368,33</b>	<b>-7 848,05</b>	<b>-226 615,31</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>-31 242,56</b>	<b>-188 368,33</b>	<b>-7 848,05</b>	<b>-226 615,31</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>-967 477,66</b>	<b>639 085,22</b>	<b>450 716,89</b>	<b>677 332,20</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	<b>-998 720,22</b>	<b>450 716,89</b>	<b>442 868,84</b>	<b>450 716,89</b>

# KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE - jednostkowe zestawienie zmian w kapitale zakładowym



[w zł]	IV kwartał 2020	IV kwartał 2019	2020 narastająco	2019 narastająco
	01.10 - 31.12.2020 r.	01.10 - 31.12 2019 r.	01.01 - 31.12.2020 r.	01.01 - 31.12 2019 r.
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>				
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach	41 317 667,97	36 565 309,59	37 364 836,77	35 029 464,46
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>2 299 726,40</b>	<b>1 163 726,40</b>	<b>1 163 726,40</b>	<b>1 063 726,40</b>
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	1 136 000,00	100,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	0,00	<b>1 163 726,40</b>	2 299 726,40	1 163 726,40
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>16 191 336,30</b>	<b>9 176 030,82</b>	<b>9 176 030,82</b>	<b>6 276 030,82</b>
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00	7 015 305,48	2 900 000,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	16 191 336,30	9 176 030,82	16 191 336,30	9 176 030,82
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>2 217 515,76</b>	<b>0,00</b>	<b>2 217 515,76</b>	<b>0,00</b>
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	4 608 217,31	0,00	6 825 733,07	0,00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	6 825 733,07	2 217 515,76	6 825 733,07	2 217 515,76
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>2 100 000,00</b>	<b>2 100 000,00</b>	<b>2 100 000,00</b>	<b>2 100 000,00</b>
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>20 465 734,87</b>	<b>0,00</b>	<b>22 707 563,79</b>	<b>25 589 707,24</b>
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	20 465 734,87	24 125 552,37	22 707 563,79	25 589 707,24
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	24 125 552,37	2 105 305,48	25 589 707,24
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	25 589 707,24
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	5 061 509,00	0,00	5 061 509,00	4 987 448,93

# KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE - jednostkowe zestawienie zmian w kapitale zakładowym



[w zł]	IV kwartał 2020	IV kwartał 2019	2020 narastająco	2019 narastająco
	01.10 - 31.12.2020 r.	01.10 - 31.12 2019 r.	01.01 - 31.12.2020 r.	01.01 - 31.12 2019 r.
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	24 125 552,37	5 061 509,00	4 987 448,93
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	5 061 509,00	20 602 258,31	-5 061 509,00	20 602 258,31
<b>6. Wynik netto</b>	<b>-5 061 509,00</b>	<b>2 105 305,48</b>	<b>1 465 918,45</b>	<b>2 105 305,48</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>21 521 478,82</b>	<b>37 364 836,77</b>	<b>23 821 205,22</b>	<b>37 364 836,77</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>21 521 478,82</b>	<b>37 364 836,77</b>	<b>23 821 205,22</b>	<b>37 364 836,77</b>

---

na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta, jego sytuację finansową a także sytuację finansową Emitenta i wyniki osiągnięte w danym kwartale

---

Pandemia koronawirusa znacząco wpłynęła na wyniki osiągnięte przez Emitenta w IV kwartale, jak i w poprzednich kwartałach 2020 roku. W wyniku sytuacji epidemicznej Emitent miał utrudniony dostęp do usług notarialnych, co uniemożliwiało w niektórych przypadkach efektywne organizowanie sprzedaży. Rozpoczęte procesy wewnętrzne również uległy opóźnieniom, co ostatecznie wpłynęło na wydłużenie czasu pozyskiwania nowych środków finansowych. Zarząd podjął decyzję o istotnej zmianie przedmiotu działalności, aby lepiej zdywersyfikować źródła pozyskiwania przychodu.

W stosunku do zeszłego roku Emitent odnotował spadek wartości aktywów z 89 777 338,28 zł do 77 867 718,79 zł. Jest to spowodowane sprzedażą nieruchomości, wobec których zakończono działania inwestycyjne. Na uwagę zasługuje również spadek wysokości kapitału własnego do kwoty 23 821 205,22 zł. Łączny poziom zobowiązań Emitenta na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 54 046 513,57 zł.

Przychody netto ze sprzedaży w IV kwartale 2020 wyniosły 3 209 746,68 zł, narastająco 9 843 674,16 zł. Niższe z kolei okazały się koszty działalności operacyjnej, 12 947 734,88 zł narastająco na koniec 2020 roku w porównaniu do **20 560 650,45 zł** narastająco w 2019 roku. Emitent wygenerował stratę ze sprzedaży w wysokości -623 418,99 zł za IV kwartał 2020 oraz narastająco -3 104 060,72 zł narastająco na koniec roku.

Zarząd Emitenta podkreśla, że istnieje realna szansa na osiągnięcie pozytywnych wyników finansowych w kolejnych kwartałach. Na osiągnięte obecnie wyniki finansowe decydujący wpływ ma sytuacja epidemiczna w kraju. Zarząd Emitenta jest zdania, że rozwój nowych obszarów działalności wzmocni strukturę przychodów Emitenta i doprowadzi min. do uruchomienia nowych strumieni przychodów, co wpłynie pozytywnie na wyniki finansowe Emitenta w najbliższych kwartałach.

---

## **INFORMACJE NA TEMAT AKTYWNOŚCI,**

jaką w okresie objętym raportem Emitent podjął w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzanie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

Emitent nie prowadził działalności innowacyjnej.

---

## **STANOWISKO ZARZĄDU,**

odnośnie zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym

Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych na dany rok.



oraz harmonogramu ich realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym odnośnie zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym

## INWESTYCJE W TRAKCIE REALIZACJI

### KATOWICE **MONIUSZKI 10-12**

Jedna z czołowych inwestycji Spółki. Składa się z dwóch budynków mieszkalno-usługowych położonych w prestiżowej lokalizacji, w samym centrum Katowic. Powierzchnia użytkowa budynku nr 10 wynosi 1855,47 m<sup>2</sup>, a budynku nr 12 wynosi 1494,13 m<sup>2</sup>. Nieruchomości przeznaczone pod sprzedaż poddawane są obecnie kompleksowej modernizacji, aby sprostać wymaganiom klientów śląskiego rynku nieruchomości. W listopadzie 2016 roku ukończono remont elewacji frontowej, dzięki czemu budynek zyskał wyjątkowy charakter.

**Ilość mieszkań: 47**



### KATOWICE **SŁOWACKIEGO 12, 12a**

Kompleks trzech budynków mieszkalno-usługowych położony w samym centrum miasta o łącznej powierzchni użytkowej 1663,9 m<sup>2</sup>, w pobliżu wiodących punktów handlowych, kulturalnych i rozrywkowych (dworzec, rynek, Filharmonia, galerie handlowe). Kompleksowo zmodernizowane, wyposażone mieszkania zdobyły uznanie dotychczasowych klientów Spółki, mające swoje odzwierciedlenie w nadzwyczaj wysokim współczynniku sprzedaży. Obecnie trwa końcowy etap modernizacji.

**Ilość mieszkań: 57**



## KATOWICE MONIUSZKI 5

Zakup budynku został zdeterminowany sukcesem poprzedniej inwestycji przy ul. Moniuszki 10 i 12. Cechą wyróżniającą nieruchomość jest z pewnością elewacja frontowa oraz położenie przy infrastrukturze wodnego kanału – Rawy. Kamienica została wzniesiona w 1905 roku, w jej skład wchodzi budynek mieszkalno-handlowy oraz trzy oficyny mieszkalne, o łącznej powierzchni całkowitej 3176,59 m<sup>2</sup>. Podlega wpisowi do rejestru zabytków pod numerem A/120/04.

**Ilość mieszkań: 33**

**Ilość lokali usługowych: 4**



## RUDA ŚLĄSKA SZCZĘŚĆ BOŻE 51

Budynek mieszkalny w zespole charakterystycznych śląskich zabudowań, z dużym podwórzem, miejscami parkingowymi, przestrzenią zieloną dla mieszkańców. Dobra lokalizacja na granicy Zabrze, w pobliżu dróg szybkiego ruchu gwarantuje szybki dojazd do pobliskich miast.

**Ilość mieszkań: 7**



## BYTOM KATOWICKA 25

Budynek przeznaczony pod działalność usługową, będący wcześniej państwową placówką edukacyjną. Unikalny rozkład pomieszczeń daje szerokie możliwości adaptacji atrakcyjnych przestrzeni biurowych i mieszkalnych. Wynajem całej powierzchni parteru pod prywatne gabinety lekarskie, w połączeniu z lokalizacją w centrum miasta stanowi dominujący wyznacznik prestiżu tej inwestycji.

**Ilość lokali usługowych: 11**





## KATOWICE **KOPERNIKA 3** **STYCZYŃSKIEGO 1, 3, 5**

Kompleks 4 przyległych budynków wzniesionych w 1910 roku. Wraz z nieruchomością Spółka przejęła kompleksowy projekt budowlany, jak i niezbędne pozwolenia dotyczące min. adaptacji poddasza oraz zmiany sposobu użytkowania lokali na parterze pod działalność komercyjną. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i usługowych, po zakończeniu prac związanych z przebudową wyniesie ponad 3000 m<sup>2</sup>.

**Ilość mieszkań: 85**



## CHORZÓW **ARMII KRAJOWEJ 55**

Kamienica czterokondygnacyjna (w tym poddasze), podpiwniczona o łącznej powierzchni ok. 1980 m<sup>2</sup>. Budynek dawnego hotelu u zbiegu ulic: Armii Krajowej 55 oraz Bojowników o Wolność i Demokrację 60. Kamienicę wzniesiono w latach 1897-1898 wg projektu Franciszka Wieczorka dla właściciela Górnych Hajduk – Józefa Kowatza. Z chwilą wybuchu wojny, hotel został skonfiskowany i zamknięty. Po wojnie na parterze kamienicy działała restauracja, a część hotelową przeznaczono na mieszkania czynszowe. Obecnie w budynku znajdują się lokale mieszkalne i usługowe.

**Ilość mieszkań: 18**

**Ilość lokali usługowych: 1**



## KATOWICE **KOZIELSKA 5,7 i 9**

Emitent zrealizował zakup nieruchomości położonej w Katowicach przy Kozielskiej 5, 7 i 9., stanowiącej zespół trzech budynków mieszkalnych. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu budynek został przeniesiony do nowo utworzonej spółki celowej – Śląskie Kamienice na Kozielskiej Sp. z o.o., która będzie odpowiedzialna za realizację tego projektu.



## PLANOWANE INWESTYCJE

### KATOWICE **PLAC WOLNOŚCI 2** \_\_\_\_\_

Emitent planuje zrealizować zakup luksusowej nieruchomości z końca XIX wieku, położonej w Katowicach przy Placu Wolności 2. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kwartalnego Emitent zawarł umowę przedwstępną zakupu przedmiotowego budynku.



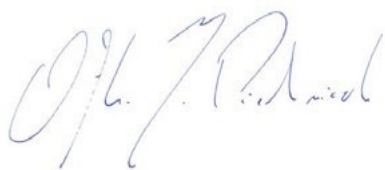
## INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA

W celu prowadzenia bieżącej działalności Emitent zatrudnia:

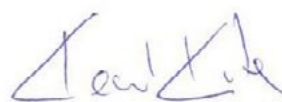
- 3 osoby – na podstawie umowy o pracę (0,32 w przeliczeniu na pełne etaty);
- 14 osób – na podstawie stosownych umów o współpracę.

## OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Emitenta oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy kwartalne sprawozdanie finansowe Emitenta zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Polsce oraz odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację finansową Emitenta a także jego wynik finansowy.



**Ofka Piechniczek**  
Prezes Zarządu



**Kamil Kita**  
Członek Zarządu





**Berg**  
H O L D I N G 

**BERG HOLDING S.A.**

**ul. Kopernika 6/2  
40-064 Katowice**

NIP: 627-273-24-30  
REGON: 242938836  
KRS: 0000420985

32 445 35 56  
[biuro@bergholding.pl](mailto:biuro@bergholding.pl)  
[bergholding.pl](http://bergholding.pl)