



# **SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY BRAS S.A.**

**ZA I KWARTAŁ 2020 ROKU  
(za okres od 01.1.2020 do 31.03.2020)**

## 1. Informacje ogólne

---

### 1.1. Informacje podstawowe

NAZWA	BRAS S.A.
FORMA PRAWNA	SPÓŁKA AKCYJNA
ADRES	ul. Ptasia 19, Bydgoszcz
E-MAIL	biuro@inventi-power.pl
STRONA INTERNETOWA	www.brassa.pl
NIP	676 21 94 632
REGON	356313890
KRS	0000044204

### 1.2. Przedmiot działalności Spółki

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 15 lutego 2016 roku, podjęło uchwałę numer 5 zmieniająca działalność Spółki w stronę rynku nieruchomości.

### 1.3. Organy Spółki

#### 1.3.1. Zarząd Spółki BRAS S.A. na dzień 15.05.2020 r.

Prezes Zarządu - Piotr Klomfas

#### 1.3.2. Rada Nadzorcza Spółki BRAS S.A. na dzień 15.05.2020 r.

Członek Rady Nadzorczej – Agnieszka Zaleska-Kitka

Członek Rady Nadzorczej – Paweł Moździerz

Członek Rady Nadzorczej – Robert Rasiński

Członek Rady Nadzorczej – Mateusz Rutnicki

Członek Rady Nadzorczej – Tomasz Korczak

## 2. KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

---

### 2.1. Informacje o polityce rachunkowości przyjętej przy sporządzaniu raportów

Polityka rachunkowa Spółki została przyjęta Uchwałą Zarządu nr 1 z dnia 2 stycznia 2010 roku.

Na podstawie art. 4 oraz art. 9 i 10 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 2002 Nr 76, poz.694) zwany dalej ustawą oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek niebędących spółkami handlowymi, nieprowadzącymi działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 137 z 2001 r. poz. 1539) Zarząd INVENTI S.A. (wcześniejsza nazwa firmy spółki BRAS S.A.)wprowadził,

jako obowiązujące od dnia 1 stycznia 2010 r., następujące wewnętrzne zasady (politykę) rachunkowości:

1. Rokiem obrotowym spółki INVENTI Spółka Akcyjna jest rok kalendarzowy.
2. W skład roku obrotowego wchodzi okresy sprawozdawcze. Za okres sprawozdawczy przyjęte są miesięczne okresy
3. Księgi rachunkowe prowadzi się w siedzibie spółki INVENTI Spółka Akcyjna.
4. Rachunek zysków i strat sporządza się według wariantu porównawczego ze szczegółowością określoną w ustawie o rachunkowości.
5. Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się według metody pośredniej.
6. Ustala się trzycyfrowy symbol kont syntetycznych. Prowadzona bieżąca aktualizacja kont syntetycznych nie wymaga odrębnego zarządzenia. Wydruk kont syntetycznych powinien być aktualizowany co najmniej raz na zakończenie roku obrotowego.
7. Konta ksiąg pomocniczych zawierające zapisy będące uszczegółowieniem i uzupełnieniem zapisów księgi głównej prowadzi się w miarę potrzeb.
8. Spółka prowadzi księgi rachunkowe w technice komputerowej korzystając z oprogramowania.
9. Ewidencja i rozliczenie prowadzi się według rodzajów na kontach zespołu 4.
10. Firma nie prowadzi ewidencji zapasów na kontach zespołu 3. Zakupione materiały odpisywane są bezpośrednio w koszty w momencie ich zakupu i inwentaryzowane są na koniec roku obrotowego.
11. Wszelkie papiery wartościowe wycenia się w cenach nabycia, z uwzględnieniem trwałej utraty wartości (długoterminowe), względnie nieprzewyższających cen rynkowych (krótkoterminowe).
12. W organizacji nie tworzy się rezerw na przyszłe świadczenia pracownicze, takie jak odprawy emerytalne oraz nagrody jubileuszowe, jak również rezerw na przyszłe zobowiązania.
13. W przypadku uzasadnionego braku możliwości uzyskania zewnętrznych obcych dowodów źródłowych wystawia się każdorazowo, tzw. dowód zastępczy, w postaci podpisanego przez kierownika właściwego działu dowodu potwierdzającego przyjęcie dostawy lub wykonanie usługi obcej na rzecz jednostki. Każdy taki dowód wymaga akceptacji członka zarządu.
14. W celu zabezpieczenia danych księgowych oraz dokumentów stanowiących podstawę zapisów księgowych dostęp do nich mają wyłącznie pracownicy działu księgowości oraz zarząd organizacji.



15. W sprawach nieuregulowanych przepisami ustawy o rachunkowości stosuje się Krajowe Standardy Rachunkowości, a w przypadku ich braku – Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

## 2.2. Dane finansowe

### 2.2.1. Dane jednostki dominującej

BRAS S.A. PTASIA 19 85-447 Bydgoszcz	BILANS na dzień 31 marzec 2020 roku w porównaniu do 31 marzec 2019r. w złotych				
	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.03.2020		Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.03.2020
AKTYWA			PASYWA		
0	2	2	0	2	2
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>14 764 480.00</b>	<b>14 739 480.00</b>	<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>11 117 786.90</b>	<b>11 072 560.17</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>25 000.00</b>	<b>0.00</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	0.00	0.00	<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 trwałe</b>	<b>40 000.00</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>40 000.00</b>	<b>40 000.00</b>	<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-9 425 287.19</b>	<b>-9 468 911.92</b>
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów)	40 000.00	40 000.00	<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>-4 538.00</b>	<b>-6 140.00</b>
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0.00	0.00	<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
c) urządzenia techniczne i maszyny	0.00	0.00	<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>4 003 626.39</b>	<b>3 974 226.47</b>
d) środki transportu	0.00	0.00	<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<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	454 828.00	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>714 749.51</b>	<b>685 349.59</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	714 749.51	685 349.59
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	a) kredyty i pożyczki	125 653.05	123 611.92
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	0.00	0.00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>356 933.29</b>	<b>307 306.64</b>	d) z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności:	270 642.33	266 337.67
<b>I. Zapasy</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	(1) do 12 miesięcy	270 642.33	266 337.67
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	23 054.13	0.00



## Raport kwartalny za I kwartał 2020 roku

5. Zaliczki na poczet dostaw	0.00	0.00	<i>h) z tytułu wynagrodzeń</i>	0.00	0.00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>330 158.80</b>	<b>282 712.76</b>	<i>i) inne</i>	295 400.00	295 400.00
1. Należności od jednostek powiązanych	0.00	0.00	3. Fundusze specjalne	0.00	0.00
<i>a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:</i>	0.00	0.00	<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0.00</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	0.00	0.00
<i>b) inne</i>	0.00	0.00	(1) długoterminowe	0.00	0.00
2. Należności od pozostałych jednostek	330 158.80	282 712.76	(2) krótkoterminowe	0.00	0.00
<i>a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:</i>	98 183.26	77 160.00	(3) przychody przyszłych okresów	0.00	0.00
(1) do 12 miesięcy	98 183.26	77 160.00			
(2) powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00			
<i>b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych</i>	5 496.00	3 307.00			
<i>c) inne</i>	226 479.54	202 245.76			
<i>d) pozostałe</i>	0.00	0.00			
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>26 490.49</b>	<b>24 593.88</b>			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	26 490.49	24 593.88			
<i>a) w jednostkach</i>	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>	26 490.49	24 593.88			
(1) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 921.61	25.00			
(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>284.00</b>	<b>0.00</b>			
<b>C. Należne wpłaty na kapitał fundusz) podstawowy</b>					
<b>D. Udziały ( akcje ) własne</b>					
<b>Suma aktywów</b>	<b>15 121 413.29</b>	<b>15 046 786.64</b>	<b>Suma pasywów</b>	<b>15 121 413.29</b>	<b>15 046 786.64</b>

<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>			
sporządzony na dzień 31marzec 2020r. w porównaniu do 31 marzec 2019r.			
(wariant porównawczy) w złotych			
<b>Poz.</b>	<b>Nazwa pozycji</b>	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.03.2020
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
-	od jednostek powiązanych	0.00	0.00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	<b>0.00</b>	<b>0.00</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>4 538.00</b>	<b>6 140.00</b>
I	Amortyzacja	0.00	0.00
	Zużycie materiałów i energii	0.00	0.00
III	Usługi obce	4 538.00	6 140.00
IV	Podatki i opłaty, w tym:	0.00	0.00
V	Wynagrodzenia	0.00	0.00
VI	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0.00	0.00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	0.00	0.00
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0.00	0.00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	<b>-4 538.00</b>	<b>-6 140.00</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0.00	0.00
II	Dotacje	0.00	0.00
III	Inne przychody operacyjne	0.00	0.00
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</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	0.00	0.00
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)</b>	<b>-4 538.00</b>	<b>-6 140.00</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>0.00</b>	<b>0.00</b>
I	Odsetki, w tym;	0.00	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>-4 538.00</b>	<b>-6 140.00</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



## Raport kwartalny za I kwartał 2020 roku

II	Straty nadzwyczajne	0.00	0.00
<b>K</b>	<b>Zyska (strata) brutto (I ± J)</b>	<b>-4 538.00</b>	<b>-6 140.00</b>
L	Podatek dochodowy	0.00	0.00
M	pozostałe obowiąz. zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0.00	0.00
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) netto (K - L - M)</b>	<b>-4 538.00</b>	<b>-6 140.00</b>

### Rachunek przepływów pieniężnych

Treść		I kwartał 2019	I kwartał 2020
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I.	Zysk (strata) netto	-4 538.00	-6 140.00
II.	Korekty razem	-2 250.52	6 165.00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +- II)	-6 788.52	25.00
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I.	Wpływy	0.00	0.00
II.	Wydatki	0.00	0.00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0.00	0.00
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I.	Wpływy	4 755.47	0.00
II.	Wydatki	0.00	0.00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	4 755.47	0.00
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III +- B.III +- C.III)</b>	<b>-2 033.05</b>	<b>25.00</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>-2 033.05</b>	<b>25.00</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>28 523.54</b>	<b>24 593.83</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F +- D)</b>	<b>26 490.49</b>	<b>24 593.83</b>

### Zestawienie zmian w kapitale

Zestawienie zmian w Kapitale Własnym		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2020 do 31.03.2020
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	11 122 324.90	11 078 700.17
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO, po korektach)	11 122 324.90	11 078 700.17
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	11 117 786.90	11 072 560.17
III.	Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokryciu straty)	11 117 786.90	11 072 560.17

### 2.2.1. Dane skonsolidowane

BRAS S.A. PTASIA 19 85-447 Bydgoszcz	BILANS skonsolidowany na dzień 31 marzec 2020 roku w porównaniu do 31 marzec 2019r. w złotych				
	Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.03.2020		Stan na dzień 31.03.2019	Stan na dzień 31.03.2020
<b>AKTYWA</b>			<b>PASYWA</b>		
0	2	2	0	2	2





## Raport kwartalny za I kwartał 2020 roku

<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>29 362 347.05</b>	<b>29 107 187.21</b>	<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>15 009 161.16</b>	<b>15 215 326.20</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>25 000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>10 420 240.00</b>	<b>10 420 240.00</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	25 000.00	0.00	<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy)</b>	<b>7 689 364.77</b>	<b>7 689 364.77</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 trwałe</b>	<b>14 637 867.05</b>	<b>14 407 707.21</b>	<b>IV. Pozostałe kapitały - rezerwowe</b>	<b>6 588 007.32</b>	<b>6 588 007.32</b>
1. Środki trwałe	<b>14 637 867.05</b>	<b>14 407 707.21</b>	<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-9 721 500.45</b>	<b>-9 522 968.41</b>
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów)	2 128 440.00	2 128 440.00	<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>33 049.52</b>	<b>40 682.52</b>
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	11 944 086.36	11 611 528.83	<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
c) urządzenia techniczne i maszyny	38 054.87	32 521.40	<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>15 358 854.76</b>	<b>14 850 885.70</b>
d) środki transportu	155 197.59	139 958.88	<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>2 834 048.88</b>	<b>2 834 048.88</b>
e) inne środki trwałe	372 088.23	495 258.10	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>10 291 566.27</b>	<b>9 664 075.26</b>
2. Wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	1. Wobec jednostek powiązanych	1 769 000.00	569 000.00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	<b>11 900 000.00</b>	<b>11 900 000.00</b>	2. Wobec pozostałych jednostek	8 522 566.27	9 095 075.26
a) w jednostkach powiązanych	300 000.00	300 000.00	a) kredyty i pożyczki	8 067 738.27	8 640 247.26
(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>2 233 239.61</b>	<b>2 352 761.56</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	2 233 239.61	2 352 761.56
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	a) kredyty i pożyczki	629 332.65	757 211.92
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	0.00	0.00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>1 005 668.87</b>	<b>959 024.69</b>	d) z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności:	553 023.48	417 706.04
<b>I. Zapasy</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	(1) do 12 miesięcy	553 023.48	417 706.04
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	133 671.76	247 928.02
5. Zaliczki na poczet dostaw	0.00	0.00	h) z tytułu wynagrodzeń	0.00	0.00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>751 229.89</b>	<b>626 261.26</b>	i) inne	917 211.72	929 915.58
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>0.00</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	0.00	0.00
b) inne	0.00	0.00	(1) długoterminowe	0.00	0.00
2. Należności od pozostałych jednostek	751 229.89	626 261.26	(2) krótkoterminowe	0.00	0.00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	381 624.98	303 953.44	(3) przychody przyszłych okresów	0.00	0.00
(1) do 12 miesięcy	381 624.98	303 953.44			
(2) powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00			
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	5 496.00	3 307.00			
c) inne	364 108.91	319 000.82			
d) pozostałe	0.00	0.00			
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>121 953.72</b>	<b>49 583.77</b>			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	121 953.72	49 583.77			



## Raport kwartalny za I kwartał 2020 roku

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>		
b) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	121 953.72	49 583.77		
(1) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 921.61	25.00		
(2) inne środki pieniężne	0.00	0.00		
(3) inne aktywa pieniężne	120 032.11	49 558.77		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0.00	0.00		
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>132 485.26</b>	<b>283 179.66</b>		
C. Należne wpłaty na kapitał fundusz podstawowy				
D. Udziały ( akcje ) własne				
<b>Suma aktywów</b>	<b>30 368 015.92</b>	<b>30 066 211.90</b>	<b>Suma pasywów</b>	<b>30 368 015.92      30 066 211.90</b>

<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>			
sporządzony na dzień 31marzec 2020r. w porównaniu do 31 marzec 2019r.			
(wariant porównawczy) w złotych			
Poz.	Nazwa pozycji	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.03.2020
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>657 999.45</b>	<b>659 499.71</b>
-	od jednostek powiązanych	0.00	0.00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	<b>657 999.45</b>	<b>659 499.71</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>558 215.91</b>	<b>468 950.61</b>
I	Amortyzacja	89 646.36	89 129.04
	Zużycie materiałów i energii	244 306.32	133 196.89
III	Usługi obce	99 236.30	97 750.78
IV	Podatki i opłaty, w tym:	52 616.04	52 108.28
V	Wynagrodzenia	0.00	0.00
VI	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	50 604.38	57 949.26
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	10 453.67	11 647.19
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	11 352.84	27 169.17
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	<b>99 783.54</b>	<b>190 549.10</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0.00	0.00
II	Dotacje	0.00	0.00
III	Inne przychody operacyjne	0.00	0.00
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</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	0.00	0.00
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)</b>	<b>99 783.54</b>	<b>190 549.10</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>0.00</b>	<b>1.87</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0.00	0.00



## Raport kwartalny za I kwartał 2020 roku

(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	1.87
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>63 017.02</b>	<b>138 822.45</b>
I	Odsetki, w tym;	63 017.02	89 747.92
II	Strata ze zbycia inwestycji	0.00	0.00
III	Aktualizacja wartości inwestycji	0.00	0.00
IV	Inne	0.00	49 074.53
<b>I</b>	<b>Zyska (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H)</b>	<b>36 766.52</b>	<b>51 728.52</b>
J	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I. - J.II)	<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>36 766.52</b>	<b>51 728.52</b>
L	Podatek dochodowy	3 717.00	11 046.00
M	pozostałe obowiąz. zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0.00	0.00
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) netto (K - L - M)</b>	<b>33 049.52</b>	<b>40 682.52</b>

### Rachunek przepływów pieniężnych

Treść		I kwartał 2019	I kwartał 2020
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I.	Zysk (strata) netto	33 049.52	40 682.52
II.	Korekty razem	197 714.66	135 369.09
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +- II)	228 764.18	176 066.61
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I.	Wpływy	0.00	0.00
II.	Wydatki	4 967.08	0.00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-4 967.08	0.00
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I.	Wpływy	2 833.86	0.00
II.	Wydatki	140 881.45	297 247.41
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	-138 047.59	297 247.41
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III +- B.III +- C.III)</b>	<b>85 749.51</b>	<b>-121 180.84</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>85 749.51</b>	<b>-121 180.04</b>
F.	Środki pieniężne na początek okresu	34 282.60	170 764.56
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F +- D)	120 032.11	49 558.77

### Zmiany w kapitale

Zestawienie zmian w Kapitale Własnym		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2020 do 31.03.2020
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	14 976 111.64	15 174 643.68
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO, po korektach)	14 976 111.64	15 174 643.68
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	15 009 161.16	15 215 326.20

III. )	Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku ( pokryciu straty	15 009 161.16	15 215 326.20
--------	--	---------------	---------------

### 2.3. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych, w przeliczeniu na pełne etaty

Z uwagi na specyfikę działalności Spółka nie zatrudnia pracowników i współpracuje ze specjalistami na zasadach outsourcingu.

## 3. CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ/NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z OPISEM NAJWAŻNIEJSZYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI

Wykazane przez Emitenta koszty w sprawozdaniu są związane głównie z funkcjonowaniem Spółki oraz amortyzacją. Realny obraz charakterystyki przedstawia część skonsolidowana Emitenta wraz z Alfa Concept Sp. z o.o..

W spółce Alfa Concept Sp. z o.o. zarówno poziom sprzedaży, jak i ogólny wynik finansowy Spółki osiągnięty w pierwszym kwartale 2020 r. jest zbliżony do osiągniętego w analogicznym okresie roku 2019, przy czym na uwagę zasługuje znacząca poprawa zysków operacyjnych spółki, ale również znacząco wyższe koszty finansowe.

Zwiększenie wyników operacyjnych podmiot zawdzięcza głównie dużemu (45%) spadkowi kosztów materiałów i energii w stosunku do pierwszego kwartału roku 2019. Spadek ten jest wynikiem obniżania kosztów remontów i prac rewitalizacyjnych w biurowcu w związku z wykonaniem tych prac na dużą skalę w okresach wcześniejszych.

Wspomniany bardzo znaczący wzrost kosztów finansowych (120%) w stosunku do roku ubiegłego nie powinien jednak budzić niepokoju, ponieważ w głównej mierze wynikał on z jednorazowych prowizji bankowych zapłaconych w związku z przeniesieniem finansowania Spółki na przełomie roku z Alior Banku do mBanku przy jednoczesnym zwiększeniu poziomu tego finansowania.

W związku z pandemią Alfa Concept Sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem do mBanku o zawieszenie płatności 3 rat kredytowych, gdyż po przeprowadzeniu analizy struktury Najemców oraz po otrzymaniu, już w marcu, wniosków od Najemców nieinstytucjonalnych o zawieszenie opłat czynszowych zaszły obawy o możliwość drastycznego spadku płynności finansowej. Wpływy od Najemców prowadzących działalność niewrażliwą na obecną sytuację pozwalają co prawda zabezpieczyć zobowiązania kredytowe, jednak nie pozwalają na generowanie środków w pełni wystarczających na obsługę innych zobowiązań oraz zapewnienie bezpiecznego funkcjonowania biurowca – w tym utrzymaniu rezerwy na awarie.

Jako działania zapobiegające długofalowym gospodarczym skutkom pandemii Alfa Concept Sp. z o.o. podejmuje negocjacje z Najemcami, którzy składają wnioski o bonifikaty, czy zawieszenie czynszu. Najemcy w miesiącach, w których nie osiągają zysków swoją jedyną szansę na utrzymanie firm widzą w zminimalizowaniu kosztów, w tym kosztów najmu. Spółka Alfa Concept jest żywotnie zainteresowana tym, żeby zachować jak największą liczbę swoich klientów ze względów ekonomicznych jak i czysto ludzkich. Blisko 90% Najemców to wieloletni klienci, którzy rozwijali swoje biznesy w biurowcu przy ul. Gronowej 22. Chcąc wyjść naprzeciw ich oczekiwaniom oraz kierując się zasadami najlepiej pojętej etyki biznesowej Alfa Concept stara się

– w granicach nie zagrażających przetrwaniu jej samej - w głównej mierze udzielać czasowych 50% bonifikat na opłaty czynszowe. Rozwiązanie to w połączeniu z wnioskowanym do Banku zawieszeniem płatności trzech rat pozwoli Spółce oraz jej Najemcom zachować miejsca pracy i płynne wejść w okres po pandemii.

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży w I kwartale 2020 roku wyniosły 659 499,71 PLN i pochodziły z wynajmu powierzchni biurowych nieruchomości, której właścicielem jest spółka zależna.

Spółka w I kwartale 2020 roku wykazała w sprawozdaniu skonsolidowanym koszty finansowe w wysokości 138 822,45 zł i były to przede wszystkim umowne odsetki od kredytów.

Emitent zamknął I kwartał 2020 roku stratą na poziomie jednostkowym 6 140,00 zł, która wynika z działalności operacyjnej, natomiast na poziomie skonsolidowanym zyskiem w wysokości 40 682,52 zł.

#### **4. INFORMACJA O MOŻLIWOŚCI REALIZACJI PRZEKAZANYCH DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH**

---

Emitent nie przedstawiał prognoz na rok 2020.

#### **5. INFORMACJA O PODJĘTYCH PRZEZ SPÓŁKĘ, W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI, INICJATYW NASTAWIONYCH NA WPROWADZENIE W PRZEDSIĘBIORSTWIE ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH**

---

Podmiot nie realizował działalności innowacyjnej w I kwartale 2020 roku.

#### **6. OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI, O KTÓRYCH INFORMACJA ZOSTAŁA ZAMIESZCZONA W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM**

---

W Dokumencie Informacyjnym z dnia 24 października 2016 r Emitent nie przedstawiał planowanych działań i inwestycji spółki oraz planowanego harmonogramu ich realizacji.

#### **7. JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ**

---

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości przez grupę kapitałową rozumie się jednostkę dominującą wraz z jednostkami od niej zależnymi. Na ostatni dzień okresu objętego niniejszym raportem Emitent tworzył grupę kapitałową, w skład której wchodziły:

- Alfa Concept Sp. z o.o. w której Emitent posiada 100% udziałów w kapitale 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.

- 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.

## 8. KONSOLIDACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Emitent tworzy grupę kapitałową i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze spółką Alfa Concept Sp. z o.o..

Dla pozostałych podmiotów podstawą prawną jest art. 58 ust. 1 Ustawy o rachunkowości. Zgodnie z nim jednostka dominująca może nie sporządzać skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jeżeli dane finansowe jednostki zależnej są nieistotne dla realizacji obowiązku określonego w art. 4 ust. 1 w/w ustawy. Hydropower Sp. z o.o. aktualnie bazuje jedynie na aktywach jednostki dominującej, nie prowadząc własnych działań mających wpływ na własną sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy w raportowanym kwartale.

## 9. INFORMACJA O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH, NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA RAPORTU, CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

Struktura akcjonariatu Spółki na dzień sporządzenia niniejszego raportu kształtuje się jak poniżej:

Akcjonariusz	Liczba akcji / głosów	Udział w kapitale zakładowym / Udział w ogólnej liczbie głosów
Stark Invest LLC	23 725 860	46.66%
Pozostali	27 125 340	53.34%
SUMA	50 851 200	100.00%