

**GRUPA KAPITAŁOWA
STARHEDGE**



**ROCZNY RAPORT FINANSOWY ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2020
DO 31 GRUDNIA 2020 ROKU**

***Zawierający roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres dwunastu miesięcy sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości
Finansowej***

27 kwietnia 2021 r.

| | |
|--|----|
| WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE | 4 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 5 |
| SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 6 |
| SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 7 |
| SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM | 9 |
| INFORMACJA DODATKOWA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2020 DO 31 GRUDNIA 2020 | 11 |
| I. Informacje ogólne | 11 |
| II. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej | 16 |
| III. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych | 19 |
| IV. Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny | 20 |
| V. Zmiany zasad rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny | 23 |
| DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2020 DO 31 GRUDNIA 2020 | 24 |
| 1. Sprawozdawczość według segmentów działalności | 24 |
| 2. Przychody działalności operacyjnej | 25 |
| 3. Koszty działalności operacyjnej | 25 |
| 4. Pozostałe przychody i koszty operacyjne | 26 |
| 5. Przychody i koszty finansowe | 27 |
| 6. Zabezpieczenia na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe | 28 |
| 7. Odroczone podatki dochodowe | 28 |
| 8. Wartości niematerialne | 28 |
| 9. Rzeczowe aktywa trwałe | 29 |
| 10. Wartość firmy | 32 |
| 11. Nieruchomości inwestycyjne | 32 |
| 12. Długoterminowe aktywa finansowe | 32 |
| 13. Pozostałe długoterminowe aktywa trwałe | 32 |
| 14. Zapasy | 33 |
| 15. Należności handlowe oraz pozostałe należności | 33 |
| 16. Aktywa dostępne do sprzedaży | 35 |
| 17. Rozliczenia międzyokresowe | 35 |
| 18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 35 |
| 19. Kredyty pożyczki i inne papiery dłużne | 36 |
| 20. Zobowiązania długoterminowe | 36 |
| 21. Zobowiązania handlowe i pozostałe | 37 |
| 22. Rezerwy | 37 |

| | | |
|-----|--|----|
| 23. | Majątek socjalny | 38 |
| 24. | Działalność zaniechana | 38 |
| 25. | Koszty świadczeń pracowniczych | 38 |
| 26. | Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty | 38 |
| 27. | Zatrudnienie | 38 |
| 28. | Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej | 39 |
| 29. | Transakcje z podmiotami powiązаныmi | 39 |
| 30. | Połączenie jednostek | 43 |
| 31. | Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego | 49 |
| 32. | Informacje o instrumentach finansowych | 50 |
| 33. | Cele i zarządzanie ryzykiem finansowym | 51 |
| 34. | Zdarzenia po dniu bilansowym | 53 |

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

| WYBRANE DANE FINANSOWE | w zł | | w EUR | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| | 12 miesięcy | 12 miesięcy | 12 miesięcy | 12 miesięcy |
| | 31.12.2020 r. | 31.12.2019 r. | 31.12.2020 r. | 31.12.2019 r. |
| Przychody łącznie całkowite | 32 734 124,18 | 45 393 112,01 | 7 369 157,29 | 10 552 222,72 |
| Przychody ze sprzedaży | 31 576 083,98 | 44 773 646,27 | 7 108 457,46 | 10 408 219,80 |
| Koszty działalności operacyjnej | (28 581 908,59) | (37 781 530,90) | (6 434 404,01) | (8 782 811,11) |
| Amortyzacja | (983 529,60) | (664 164,69) | (221 413,72) | (154 393,77) |
| Zysk (strata) na sprzedaży | 2 994 175,39 | 6 992 115,37 | 674 053,45 | 1 625 408,69 |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | 3 198 712,59 | 6 017 804,00 | 720 099,19 | 1 398 917,26 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 2 785 418,60 | 4 659 227,71 | 627 057,80 | 1 083 098,43 |
| Zysk (strata) netto | 2 794 259,58 | 4 008 934,63 | 629 048,09 | 931 929,30 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 475 667,34 | 12 705 835,56 | 107 082,98 | 2 953 637,69 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 3 348 215,76 | (6 683 904,77) | 753 755,57 | (1 553 761,10) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | (2 228 769,70) | (9 504 088,68) | (501 744,12) | (2 209 349,75) |
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Aktywa trwałe | 32 808 238,57 | 32 361 382,96 | 7 247 556,46 | 7 599 244,56 |
| Aktywa obrotowe | 43 169 099,62 | 39 899 215,54 | 9 536 339,05 | 9 369 312,09 |
| Pożyczki udzielone długoterminowe | - | 164 760,70 | - | 38 689,84 |
| Pożyczki udzielone krótkoterminowe | 100 000,00 | 162 647,07 | 22 090,66 | 38 193,51 |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 2 464 828,43 | 747 628,05 | 544 496,87 | 175 561,36 |
| Kapitał własny | 51 759 456,69 | 49 295 085,88 | 11 434 005,63 | 11 575 692,35 |
| Zobowiązania i rezerwy długoterminowe | 5 630 459,71 | 11 318 937,16 | 1 243 805,71 | 2 657 963,40 |
| Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe | 18 587 421,79 | 11 646 575,45 | 4 106 084,16 | 2 734 900,89 |
| Rezerwy długoterminowe | 1 996 962,00 | 1 996 962,00 | 441 142,09 | 468 935,54 |
| Rezerwy krótkoterminowe | - | - | - | - |
| Wartość księgowa na jedną akcję na dzień bilansowy (w zł.) | 0,59 | 0,56 | 0,13 | 0,13 |
| Zysk (strata) <u>za okres</u> na jedną akcję zwykłą (w zł.) | 0,01 | 0,01 | 0,00 | 0,00 |
| Liczba akcji na dzień bilansowy* | 88 000 000 | 88 000 000 | 88 000 000 | 88 000 000 |
| Średnia ważona liczba akcji | 88 000 000 | 88 000 000 | 88 000 000 | 88 000 000 |

Wybrane dane finansowe zawarte w niniejszym raporcie zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 31 grudnia 2020 r. przez Narodowy Bank Polski (4,6148 zł / EURO), oraz średniego kursu ogłoszonego na dzień 31 grudnia 2019 r. przez Narodowy Bank Polski (4,2585 zł / EURO),
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu sprawozdawczego: rok 2020 (4,4742 zł / EURO), rok 2019 (4,3018 zł / EURO).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| | | 31.12.2020 | 31.12.2019 | |
|---------------------|--|-------------|----------------------|----------------------|
| A | Aktywa trwałe | NOTA | 32 808 238,57 | 32 361 382,96 |
| | Wartości niematerialne | 8 | 304 610,21 | 422 413,38 |
| | Rzeczowe aktywa trwałe | 9 | 15 631 184,26 | 12 797 232,85 |
| | Nieruchomości inwestycyjne | 11 | 13 633 000,00 | 14 953 000,00 |
| | Długoterminowe aktywa finansowe | 12 | 2 935 620,00 | 2 971 560,00 |
| | Prawa wieczystego użytkowania gruntów | | 56 700,00 | 1 013 000,00 |
| | Pożyczki udzielone | | - | 164 760,70 |
| | Akcje i udziały w jednostkach zależnych | | 500,00 | 500,00 |
| | Aktywa dostępne do sprzedaży | | 110 000,00 | - |
| | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 120 508,84 | 17 090,82 |
| | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 13 | 16 115,26 | 21 825,21 |
| B | Aktywa obrotowe | NOTA | 43 169 099,62 | 39 899 215,54 |
| | Zapasy | 14 | 20 801 403,46 | 19 627 784,83 |
| | Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 15 | 7 342 601,45 | 8 601 578,07 |
| | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | | 168 844,31 | 237 397,81 |
| | Pożyczki udzielone | | 100 000,00 | 162 647,07 |
| | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 18 | 2 678 100,00 | 4 423 823,90 |
| | Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 16 | 2 464 828,43 | 747 628,05 |
| | Rozliczenia międzyokresowe | 17 | 9 613 321,97 | 6 098 355,81 |
| Suma aktywów | | | 75 977 338,19 | 72 260 598,50 |

| | | 31.12.2020 | 31.12.2019 | |
|-----------|--|-------------|----------------------|----------------------|
| A. | Kapitał własny | NOTA | 51 759 456,69 | 49 295 085,88 |
| | Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | | 41 183 929,37 | 38 179 848,38 |
| | Kapitał zakładowy | | 26 875 565,98 | 26 875 565,98 |
| | Kapitał zapasowy | | 307 120,69 | 57 834,35 |
| | Pozostałe kapitały rezerwowe | | 12 980 997,42 | 8 950 788,12 |
| | Zyski (straty) zatrzymane | | -1 254 642,79 | - 845 394,33 |
| | Zysk (strata) netto za rok obrotowy | | 2 274 888,07 | 3 141 054,26 |
| | Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących | | 10 575 527,31 | 11 115 237,50 |
| B. | Zobowiązania i rezerwy długoterminowe | NOTA | 5 630 459,71 | 11 318 937,16 |
| | Kredyty, pożyczki i dłużne papiery wartościowe | 19 | 779 770,00 | 7 896 165,24 |
| | Rezerwy na podatek odroczoney | 22 | 1 996 962,00 | 1 996 962,00 |
| | Pozostałe zobowiązania długoterminowe | | 2 853 727,71 | 1 425 809,92 |
| C. | Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe | NOTA | 18 587 421,79 | 11 646 575,45 |
| | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 21 | 9 520 515,26 | 9 094 681,17 |
| | Kredyty, pożyczki i dłużne papiery wartościowe | 19 | 8 624 242,24 | 1 964 463,04 |
| | Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | | 423 608,00 | 570 272,00 |

| | | | |
|---------------------------------|--|----------------------|----------------------|
| (PDOP) | | | |
| Rezerwy | | | - |
| Rozliczenia międzyokresowe | | 19 056,29 | 17 159,24 |
| Suma pasywów | | 75 977 338,19 | 72 260 598,50 |
| Wartość księgowa | | 51 759 456,69 | 49 295 085,88 |
| Liczba akcji na dzień bilansowy | | 88 000 000,00 | 88 000 000,00 |
| Wartość księgowa na jedną akcję | | 0,59 | 0,56 |

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| Sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów | NOTA | 01.01.2020- 31.12.2020 | 01.01.2019- 31.12.2019 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi | 2 | 31 576 083,98 | 44 773 646,27 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług | | 17 407 022,85 | 19 810 476,59 |
| II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | | 10 616 946,45 | 20 546 143,07 |
| III. Zmiana stanu produktów | | 3 552 114,68 | 4 417 026,61 |
| B Koszty działalności operacyjnej | 3 | (28 581 908,59) | (37 781 530,90) |
| I. Amortyzacja | | (983 529,60) | (664 164,69) |
| II. Zużycie surowców i materiałów | | (4 313 412,65) | (3 587 597,83) |
| III. Usługi obce | | (7 892 022,86) | (9 137 024,84) |
| IV. Podatki i opłaty | | (731 282,63) | (826 281,58) |
| V. Wynagrodzenia | | (5 282 915,52) | (4 872 433,20) |
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | | (994 172,05) | (780 620,39) |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe | | (336 163,44) | (294 120,45) |
| VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów | | (8 048 409,84) | (17 619 287,92) |
| C Zysk (strata) ze sprzedaży | | 2 994 175,39 | 6 992 115,37 |
| I. Pozostałe przychody operacyjne | 4 | 509 648,98 | 347 550,81 |
| II. Pozostałe koszty operacyjne | 4 | (305 111,78) | (1 321 862,18) |
| D. Zysk (strata) na działalności operacyjnej | | 3 198 712,59 | 6 017 804,00 |
| I. Przychody finansowe | 5 | 648 391,22 | 271 914,93 |
| II. Koszty finansowe | 5 | (1 061 685,21) | (1 630 491,22) |
| E. Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | 2 785 418,60 | 4 659 227,71 |
| F. Podatek dochodowy | | 8 840,98 | (650 293,08) |
| I. część bieżąca | | 112 259,00 | (638 695,00) |
| II. część odroczonej | | (103 418,02) | (11 598,08) |
| G. ZYSK Z OKAZYJNEGO NABYCIA JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ | | - | - |
| H. ZYSK (STRATA) ZA OKRES | | 2 794 259,58 | 4 008 934,63 |
| I. Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej | | 2 794 259,58 | 4 008 934,63 |
| Akcjonariuszom Jednostki Dominującej | | 2 466 089,39 | 3 141 054,26 |
| Udziałom niedającym kontroli | | 328 170,19 | 867 880,37 |
| J. Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | | - | - |

| | | | |
|--|--|---------------------|---------------------|
| Pozostałe całkowite dochody: | | | - |
| Pozycje, które nie będą reklasyfikowane do wyniku | | | |
| Pozycje, które będą reklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach: | | | - |
| Suma całkowitych dochodów: | | 2 794 259,58 | 4 008 934,63 |
| Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł) | | 2 794 259,58 | 4 008 934,63 |
| - podstawowy za okres obrotowy | | 0,03 | 0,05 |
| - rozwodniony za okres obrotowy | | 0,01 | 0,05 |
| - średnia ważona liczba akcji* | | 88 000 000,00 | 88 000 000,00 |
| Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł) | | 2 794 259,58 | 4 008 934,63 |
| - podstawowy za okres obrotowy | | 0,03 | 0,05 |
| - rozwodniony za okres obrotowy | | 0,03 | 0,05 |
| - średnia ważona liczba akcji * | | 88 000 000,00 | 88 000 000,00 |
| Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł) | | - | - |
| - podstawowy za okres obrotowy | | - | - |
| - rozwodniony za okres obrotowy | | - | - |
| - średnia ważona liczba akcji | | | |

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) | 01.01.2020-31.12.2020 | 01.01.2019-31.12.2019 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| I. Zysk / Strata przed opodatkowaniem | 4 846 692,29 | 17 438 260,30 |
| II. Korekty razem | (4 371 024,95) | (4 732 424,74) |
| 1. Amortyzacja | 983 529,60 | 664 164,69 |
| 2. Zysk (straty) z tytułu różnic kursowych | 3 830,12 | - |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 458 797,01 | 759 553,81 |
| 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | (291 562,70) | (11 854 110,21) |
| 5. Zmiana stanu rezerw | - | (443 000,00) |
| 6. Zmiana stanu zapasów | 73 407,08 | 8 792 746,37 |
| 7. Zmiana stanu należności | 720 991,84 | 751 459,81 |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | (2 724 560,32) | 1 176 982,78 |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | (3 601 165,88) | (5 347 312,74) |
| 10. Inne korekty | 5 708,30 | 767 090,75 |
| III. Gotówka z działalności operacyjnej (I+II) | 475 667,34 | 12 705 835,56 |
| IV. Podatek dochodowy zapłacony/zwrot nadpłaty | (122 086,98) | (64 064,00) |

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II) | 597 754,32 | 12 769 899,56 |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| I. Wpływy | 6 680 913,98 | 3 232 401,36 |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | - | 530 000,00 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | - | - |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym: | 1 881 172,98 | 2 702 401,36 |
| a) w jednostkach powiązanych | - | - |
| b) w pozostałych jednostkach: | 1 881 172,98 | 2 702 401,36 |
| - zbycie aktywów finansowych | 1 666 021,53 | 2 696 865,60 |
| - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | 10 951,45 | - |
| - odsetki | 4 200,00 | - |
| -inne wpływy z aktywów finansowych | 200 000,00 | - |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne | 4 799 741,00 | - |
| II. Wydatki | 3 332 698,22 | 9 916 306,13 |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 179 999,48 | 179 912,18 |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | - | 1 573 000,00 |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym: | 3 152 698,74 | 8 163 393,95 |
| a) w jednostkach powiązanych | - | 1 047 700,00 |
| b) w pozostałych jednostkach: | 3 152 698,74 | 7 115 693,95 |
| - nabycie aktywów finansowych | 3 152 698,74 | 7 115 693,95 |
| - udzielone pożyczki długoterminowe | - | - |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne | - | - |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | 3 348 215,76 | (6 683 904,77) |
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| I. Wpływy | 2 618 063,70 | 814 078,20 |
| 1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 401 000,00 | - |
| 2. Kredyty i pożyczki | 1 988 063,70 | 584 078,20 |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych | 229 000,00 | 60 000,00 |
| 4. Inne wpływy finansowe | - | 170 000,00 |
| II. Wydatki | 4 846 833,40 | 10 318 166,88 |
| 1. Nabycie udziałów (akcji) własnych | - | - |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek | 529 567,72 | 156 675,00 |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych | 2 872 840,00 | 8 593 670,00 |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych | - | - |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | 740 758,56 | 690 587,02 |
| 8. Odsetki | 603 667,12 | 848 998,71 |
| 9. Inne wydatki finansowe | - | 28 236,15 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | (2 228 769,70) | (9 504 088,68) |

| II) | | |
|--|---------------------|-----------------------|
| D. Przepływy pieniężne netto razem | 1 717 200,38 | (3 418 093,89) |
| E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym | 1 717 200,38 | (3 418 093,89) |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | - | - |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | 747 628,05 | 4 165 721,94 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym | 2 464 828,43 | 747 628,05 |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania | | 55 424,00 |

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|----------------------|----------------------|
| A. KAPITAŁ WŁASNY AKCJONARIUSZY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ | | |
| I. Kapitał własny na początek okresu (BO) | 49 295 085,88 | 40 031 644,50 |
| Zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, korekty błędów podstawowych | - | - |
| I.a Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach | 49 295 085,88 | 40 031 644,50 |
| 1. Kapitał podstawowy na początek okresu | 26 875 565,98 | 26 875 565,98 |
| 1.1 Zmiany kapitału podstawowego | | - |
| 1.2 Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu | 26 875 565,98 | 26 875 565,98 |
| 2. Udziały (akcje) własne na początek okresu | - | - |
| a) zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| 2.1 Udziały (akcje) własne na koniec okresu | - | - |
| . | | |
| 3. Kapitał zapasowy na początek okresu | 57 834,35 | - |
| 3.1 Zmiany kapitału zapasowego | 249 286,34 | 57 834,35 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 249 286,34 | 57 834,35 |
| - podział wyniku za rok poprzedni | 249 286,34 | 57 834,35 |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| 3.2 Stan kapitału zapasowego na koniec okresu | 307 120,69 | 57 834,35 |
| 4. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu | - | - |
| 4.1 Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny | - | - |
| a) zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| 4.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu | - | - |
| 5. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu | 8 950 788,12 | 4 538 815,68 |
| 5.1 Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych | - | - |
| a) zwiększenie (z tytułu) | 4 030 209,30 | 4 411 972,44 |
| - podział wyniku finansowego za rok poprzedni | 4 030 209,30 | - |
| - przeksięgowanie wyniku finansowego z roku poprzedniego | - | 4 411 972,44 |

| | | |
|---|-----------------------|----------------------|
| b) zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| 5.2 Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu | 12 980 997,42 | 8 950 788,12 |
| 5. Zyski zatrzymane na początek okresu | (845 394,33) | (759 205,10) |
| 6.1 Zmiany zysków zatrzymanych | (409 248,46) | (86 189,23) |
| a) zwiększenie (z tytułu) | (409 248,46) | (86 189,23) |
| - wynik finansowy roku ubiegłego | (409 248,46) | (184 930,00) |
| - korekty błędów | - | 98 740,77 |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| - podział wyniku finansowego | - | - |
| 6.2 Zyski zatrzymane na koniec okresu | (1 254 642,79) | (845 394,33) |
| 7. Całkowite dochody ogółem | 2 274 888,07 | 3 141 054,26 |
| a) Zysk netto | 2 274 888,07 | 3 141 054,26 |
| b) Strata netto | - | - |
| c) Odpisy z zysku | - | - |
| II. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej na koniec okresu (BZ) | 41 183 929,37 | 38 179 848,38 |

B. KAPITAŁ WŁASNY UDZIAŁOWCÓW MNIJSZOŚCIOWYCH

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| I. Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących na początek okresu BO | 11 115 237,50 | 5 118 885,57 |
| a) zwiększenie (z tytułu) | (539 927,89) | 5 996 351,93 |
| - zyski netto okresu przypadający akcjonariuszom niekontrolującym | 327 952,48 | 867 880,37 |
| - włączenie do sprawozdania jednostek na dzień objęcia kontroli | (867 880,37) | 5 128 471,56 |
| b) zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| - strata netto okresu przypadająca akcjonariuszom niekontrolującym | - | - |
| II. Kapitał własny akcjonariuszy niekontrolujących na koniec okresu (BZ) | 10 575 527,31 | 11 115 237,50 |

C. KAPITAŁ WŁASNY NA KONIEC OKRESU

51 759 456,69

49 295 085,88

**INFORMACJA DODATKOWA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2020 DO 31 GRUDNIA 2020**

I. Informacje ogólne

Jednostką dominującą sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest Starhedge S.A. której siedziba znajduje się w Warszawie przy ulicy Łączyny 5.

Spółka zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000017849. Spółce nadano numer statystyczny REGON: 970517930 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP: 9260001337.

Jednostka dominująca na dzień 31 grudnia 2020 roku posiadała udziały w następujących spółkach zależnych :

- 68,64 % udziałów w SURTEX Sp. z o.o.
- 51,55 % udziałów w G Energy S.A.
- 100 % udziałów w Strahedge Development Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Strahedge Capital Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Strahedge Zarządzanie i Administracja Nieruchomościami Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Fabryka Ossera Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Piotrkowska Art Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Solaris House Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Garden House Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Cristal Residence Sp. z o.o.
- 100 % udziałów w Cedry Park Sp. z o.o.

Jednostki pośrednio kontrolowane na dzień 31 grudnia 2020 roku przez STARHEDGE S.A.

- Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o. ; kapitał zakładowy 1 500 000 zł
- Poznańskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o. ; kapitał zakładowy 700 000 zł
- Ecco Pralnia Sp. z o.o. (dawniej Zakład Handlowy Surtex Sp. z o.o.) ; kapitał zakładowy 350 000 zł
- Fermecco Investment Sp. z o.o.; kapitał zakładowy 5 000 zł

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. dla sprawozdania z całkowitych dochodów, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. dla sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

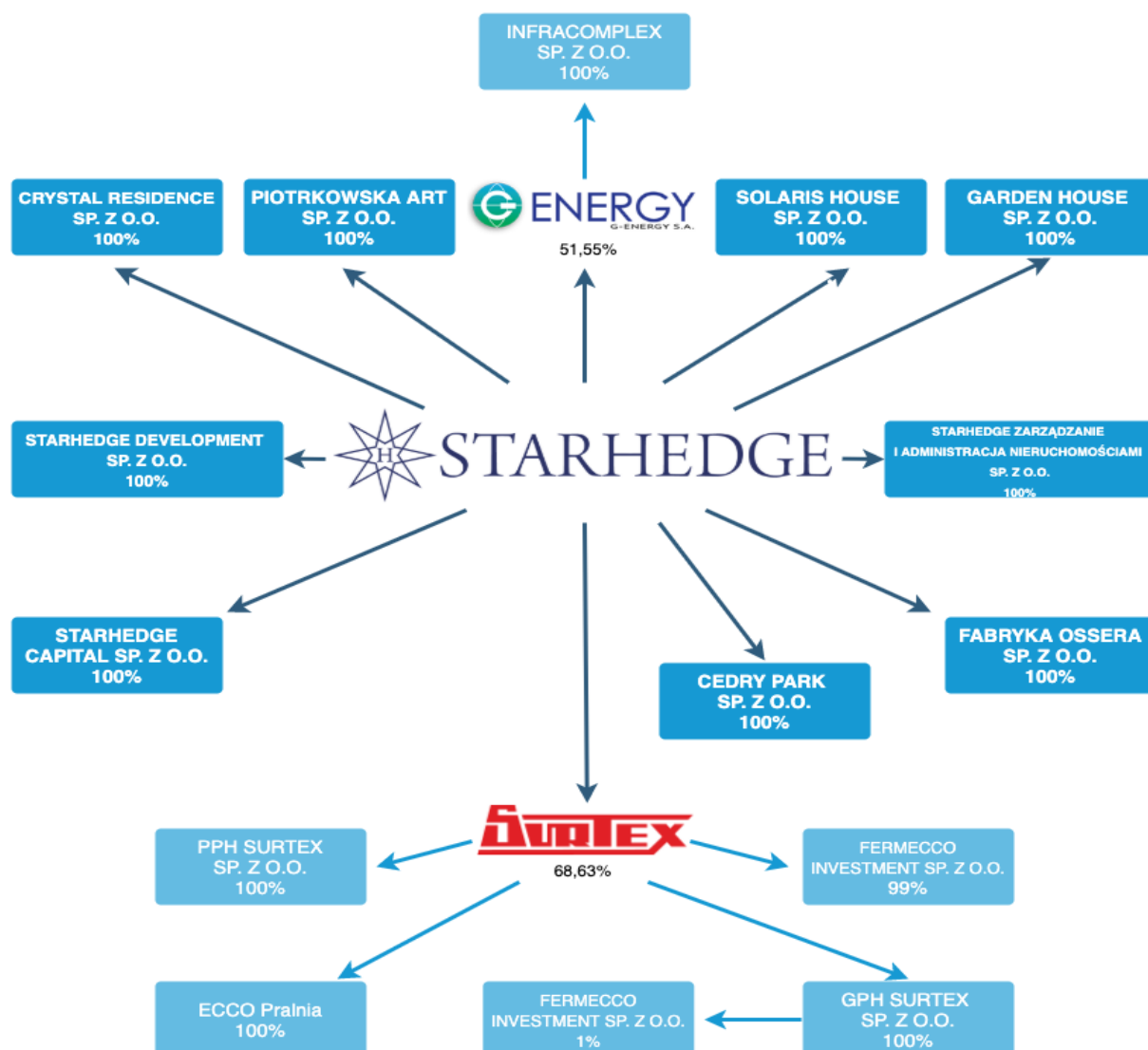
Przedmiotem działalności STARHEDGE S.A. oraz jej jednostek zależnych zwanych łącznie „Grupą” są:

- działalność deweloperska
- usługi wynajmu nieruchomości
- sprzedaż tkanin technicznych i artykułów elektroizolacyjnych

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej STARHEDGE S.A. jest działalność deweloperska.

| Informacje ogólne | |
|------------------------------------|--|
| Giełda | Giełda Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa |
| Symbol na GPW | SHG |
| Sektor na GPW | Finanse Inne (fin) |
| LEI | 259400SO1WQPETY92977 |
| ISIN | PLHRDEX00021 |
| System depozytowo - rozliczeniowy: | Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW) ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa |
| Kontakty z inwestorami: | Warszawa, ul. Łączyny 5 e-mail: info@starhedge.pl |

Schemat Grupy Kapitałowej Starhedge na dzień 31 grudnia 2020 roku:



Jednostki kontrolowane przez STARHEDGE S.A.:

| Lp | Nazwa jednostki | Siedziba | Przedmiot działalności | Udział w kapitale zakładowym na dzień 31 grudnia 2020 | Metoda Konsolidacji |
|-----|--|----------|--|---|---------------------|
| 1. | SURTEX Sp. z o. o. | Łódź | Wynajem nieruchomości, Sprzedaż tkanin technicznych | 68,64 % | Pełna |
| 2. | Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o. | Gdynia | Wynajem nieruchomości, Sprzedaż tkanin technicznych | 100 % | Pełna |
| 3. | Poznańskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o. o. | Poznań | Wynajem nieruchomości, Sprzedaż tkanin technicznych | 100 % | Pełna |
| 4. | Ecco Pralnia Sp. z o. o. | Wrocław | Wynajem nieruchomości, Sprzedaż tkanin technicznych | 100 % | Pełna |
| 5. | STARHEDGE DEVELOPMENT Sp. z o.o. | Warszawa | Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek | 100 % | Pełna |
| 6. | STARHEDGE CAPITAL Sp. z o.o. | Warszawa | Pozostała finansowa działalność usługowa | 100 % | Pełna |
| 7. | STARHEDGE Zarządzanie i Administracja nieruchomościami Sp. z o.o. Sp. z o.o. | Łódź | Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek | 100 % | Pełna |
| 8. | Fermecco Investment Sp. z o.o. | Gdynia | Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek | 100 % | Pełna |
| 9. | Fabryka Ossera Sp. z o.o. | Warszawa | Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek | 100 % | Pełna |
| 10. | G Energy S.A. | Warszawa | Budowa rurociągów i sieci rozdzielczych | 51,55% | Pełna |
| 11. | Crystal Residence Sp. z o.o. | Łódź | Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych I niemieszkalnych | 100 % | Pełna |
| 12. | Piotrkowska Art Sp. z o.o. | Łódź | Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych I niemieszkalnych | 100 % | Pełna |
| 13. | Solaris House Sp. z o.o. | Łódź | Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych I niemieszkalnych | 100 % | Pełna |
| 14. | Garden House Sp. z o.o. | Łódź | Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych I niemieszkalnych | 100 % | Pełna |
| 15. | Cedry Park Sp. z o.o. | Łódź | Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych I niemieszkalnych | 100 % | Pełna |

Jednostki nie kontrolowane przez STARHEDGE S.A.:

| Lp | Nazwa jednostki | Siedziba | Przedmiot działalności | Udział w kapitale zakładowym na dzień 31 grudnia 2020 | Metoda Konsolidacji |
|----|--|-----------|--|---|---------------------|
| 1. | Sosnowieckie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o. o. | Sosnowiec | Wynajem nieruchomości, Sprzedaż tkanin technicznych | 100 % | Brak konsolidacji |

Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej.

W dniu 24 kwietnia 2020 r. w kancelarii Notarialnej zawiązana została Cedry Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka celowa do realizacji projektu dla inwestycji polegającej na budowie obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych. Powołana Spółka celowa jest narzędziem inwestycji długoterminowej Emitenta z regularnym zwrotem, którego powodem powołania jest w szczególności utworzenie podmiotu posiadającego własną zdolność kredytową, zapewniającą płynność środków. Emitent objął 100 % udziałów w ww. spółce tj. 2.000 (dwa tysiące) udziałów po 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy udział, o łącznej wartości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych i pokrył je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, dzielnicy Łódź-Polesie, przy ulicy Krzysztofa Cedry bez numeru, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem 70 (siedemdziesiąt) o powierzchni 56 (pięćdziesiąt sześć) arów, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00102671/3 - o wartości 3.640.000,00 (trzy miliony sześćset czterdzieści tysięcy) złotych, poprzez zawarcie umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości. Powstała nadwyżka wartości wniesionego wkładu niepieniężnego nad wartością nominalną objętych udziałów w kwocie 3.540.000,00 (trzy miliony pięćset czterdzieści tysięcy) złotych została przekazana do kapitału zapasowego Spółki (agio).

SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 ROKU

| Zarząd STARHEDGE S.A. | | |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| Lp. | Imię i Nazwisko | Funkcja |
| 1. | Tomasz Bujak | Prezes Zarządu |

| Rada Nadzorcza STARHEDGE S.A. | | |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Lp. | Imię i Nazwisko | Funkcja |
| 1. | Mateusz Kaczmarek | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. | Marcin Rumowicz | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| 3. | Anna Korwin – Kochanowska | Członek Rady Nadzorczej |
| 4. | Paweł Żbikowski | Członek Rady Nadzorczej |
| 5. | Agnieszka Katarzyna Witkowska | Członek Rady Nadzorczej |

Skład organów STARHEDGE S.A. na dzień publikacji rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 12 miesięcy 2020 roku nie uległ zmianom od 31 grudnia 2020 roku.

Znaczący akcjonariusze jednostki dominującej:

| Nazwa | Stan na dzień 31.12.2020 roku | | |
|---|-------------------------------|------------------------|------------------------------|
| | Liczba akcji w szt.* | Nominalna Wartość w zł | Udział w kapitale zakładowym |
| GOODMAX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie | 28 088 597 | 6 741 263,28 | 31,91% |
| STARCOM INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu | 23 700 000 | 5 688 000,00 | 26,93% |
| Andrzej Witkowski | 25 678 000 | 6 162 720,00 | 29,17% |
| Pozostali | 10 533 403 | 2 528 016,72 | 11,99% |
| RAZEM | 88 000 000 | 21 120 000 | 100,00% |

Oświadczenie Zarządu

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 29 marca 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 757), Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Zarząd oświadcza także, że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2018 r. poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku, który zawiera dane ze sprawozdania jednostkowego za 2020 rok.

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą jednostki dominującej uchwałą w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 27 kwietnia 2021 roku.

II. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami:

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy STARHEDGE S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2018 r. poz. 757)

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2020 Grupa stosuje takie same standardy rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2019, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2020 roku.

▪ Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejścia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynęła na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Grupy.

W 2020 roku Grupa nie dokonywała transakcji objętych zakresem MSSF 3, stąd zmiana nie miała wpływu również na dane za rok bieżący.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Konceptyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło

powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.

Zmiany nie wpłynęły na sprawozdania finansowe Grupy, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

- Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF
Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.
Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później i nie wpłynęły na sprawozdania finansowe Grupy.
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7
Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach przyjąć, że zmiana stóp referencyjnych miałaby nie nastąpić i dlatego nie będzie ona miała wpływu na spełnienie wymogów rachunkowości zabezpieczeń.

W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, zmiana nie ma wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2020 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”
Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi ona działalności ubezpieczeniowej.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

▪ Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

▪ Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:

- MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
- MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
- MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
- MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany nie wpłyną na jej sprawozdanie finansowe.

▪ Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

▪ Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe, ponieważ do tej pory nie zidentyfikowała umów rodzących obciążenia.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

▪ Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37.

Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

▪ Zmiana MSSF 16 „Leasing”

W związku z pandemią COVID-19 Rada MSR wprowadziła uproszczenie zezwalające na nieocenianie, czy zmienione przyszłe przepływy wynikające z ulg otrzymanych od leasingodawców, spełniających warunki określone w standardzie, są „zmianą leasingu” w myśl MSSF 16.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku (z możliwością wcześniejszego stosowania).

▪ Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16

W związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.) Rada MSR wprowadziła kolejne zmiany do zasad rachunkowości instrumentów finansowych:

- w przypadku wyceny w zamortyzowanym koszcie zmiany szacowanych przepływów wynikające bezpośrednio z reformy IBOR będą traktowane tak, jak zmiana zmiennej stopy procentowej, a więc bez ujęcia wyniku,
- nie będzie konieczności zakończenia powiązania zabezpieczającego, jeżeli jedyną zmianą są skutki reformy IBOR, a pozostałe kryteria stosowania rachunkowości zabezpieczeń są spełnione; zmiana reguluje, jak należy uwzględnić alternatywną stopę w powiązaniu zabezpieczającym,
- jednostka będzie zobligowana ujawnić informacje o ryzykach wynikających z reformy oraz o tym, jak zarządza przejściem na alternatywne stopy referencyjne.

Grupa nie zakończyła jeszcze szacowania wpływu zmiany na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

III. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowej zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej. Zarząd nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową Starhedge w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji, utrudnienia administracyjno- prawne mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2021. Na moment sporządzenia sprawozdania finansowego nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Jednostka działa w branży deweloperskiej, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Starhedge S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od wielu czynników, niezależnych od Starhedge S.A. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ.

Na podstawie wstępnych analiz, Zarząd Emitenta dokonał oceny możliwych przyszłych skutków epidemii, w szczególności na:

- dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych lub usługowych - w postaci: opóźnień w podpisywaniu umów rezerwacyjnych, przedwstępnych, deweloperskich oraz aktów przenoszących własność lokali, w szczególności poprzez ograniczone działanie kancelarii notarialnych oraz możliwe opóźnienia w rozpatrywaniu wniosków kredytowych klientów Starhedge S.A. i wypłat transz kredytowych, a także ewentualne zachorowania klientów bądź objęcie ich kwarantanną,
- wydłużenie postępowań administracyjnych w Urzędach (dotyczących wydawania decyzji m.in. o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie), postępowań dotyczących pozyskiwania finansowania w Bankach (w zakresie finansowania bieżących oraz planowanych przedsięwzięć deweloperskich), a także postępowań sądowych (w szczególności przed sądem wieczystoksięgowym), Emitent spodziewa się opóźnień w nowych projektach w związku z przedłużaniem się z powodu koronawirusa wydawania decyzji administracyjnych czy sprzedaży innej, niż przyjęto pierwotnie w harmonogramie.
- harmonogram prac budowlanych – w postaci: możliwych opóźnień prac budowlanych związanych z ograniczonym dostępem do materiałów budowlanych oraz ewentualne braki personelu u podwykonawców) i tym samym na terminowość realizacji inwestycji (bieżących oraz będących w przygotowaniu zgodnie z przyjętym harmonogramem względem nowych inwestycji).

W ocenie Zarządu Emitenta., w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji w szczególności kolejnych fal pandemii oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie dalszego spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższym terminie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na lokale mieszkalne, usługowe i biurowe, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.

Zarząd Emitenta podjął wszelkie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja Grupy Kapitałowej Starhedge S.A. na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w ocenie Zarządu, jest stabilna.

Zaprezentowane dane finansowe na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz za okres 12 miesięcy zakończony tą datą, jak również porównywalne dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 roku, zawarte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy STARHEDGE podlegały badaniu przez biegłego rewidenta. Dane na dzień 31 grudnia 2019 roku podlegały badaniu, a opinia biegłego rewidenta o sprawozdaniu finansowym za rok 2019 została wydana dnia 22 maja 2020 roku.

IV. Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny

STARHEDGE S.A., jako podmiot dominujący, sporządza roczne sprawozdanie skonsolidowane dla całej Grupy Kapitałowej. Jest ono przechowywane w siedzibie podmiotu dominującego oraz podlega publikacji na stronie internetowej www.starhedge.pl

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzeniu niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej. Zasady te stosowane były w prezentowanych okresach w sposób ciągły, o ile nie podano inaczej.

Podstawa sporządzenia

Dane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (PLN) które są walutą funkcjonalną i prezentacyjną Spółki. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej: nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej z odniesieniem wpływu na wynik finansowy.

Niektóre spółki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości określonymi przez ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie

finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF. Sprawozdania jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej.

Grupa kapitałowa STARHEDGE S.A. stosuje się następujące standardy rachunkowości:

a) Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne

Wartość początkową rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Wartość początkową (stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego) powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową, mierzoną okresem używania, zdolnością wytwórczą, jakością produktów uzyskiwanych przy pomocy ulepszonego środka trwałego, kosztami eksploatacji lub upływu czasu.

Na każdy dzień bilansowy analizuje się przesłanki, które mogłyby wskazywać na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i w razie zaistnienia przesłanek przeprowadza test na utratę wartości.

b) Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się według wartości godziwej w oparciu o dokonane oszacowania.

W momencie pojęcia decyzji o sprzedaży nieruchomości jest ona klasyfikowana jako aktywo przeznaczone do sprzedaży.

c) Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowi produkcja w toku i towary. Grupa stosuje następujące zasady kwalifikacji zapasów do poszczególnych kategorii:

- Produkcja w toku – obejmuje koszty niezakończonych projektów deweloperskich, w tym gruntów, oraz składowane na terenach budów składniki zapasów o ogólnym przeznaczeniu, niskim stopniu przetworzenia, które mogą w prosty sposób oraz bez ponoszenia istotnych kosztów zostać wykorzystane dla innych kontraktów lub sprzedane (w przypadku, gdy okażą się niepotrzebne do realizacji danego kontraktu),
- Towary – obejmują wytworzone w ramach realizacji projektów deweloperskich budynki mieszkalne, które zostały oddane do użytkowania a na koniec okresu sprawozdawczego nie zostały sprzedane.
- Materiały – składniki zapasów nabyte w celu produkcji wyrobów gotowych,
- Wyroby gotowe - wyroby własnej produkcji, których proces przerobu został całkowicie zakończony.

Zapasy są wyceniane według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe, przy czym nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

d) Należności

Grupa poddaje indywidualnej analizie należności handlowe, pozostałe należności ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności lub strukturą odbiorców – tworzy odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu.

Zgodnie z MSSF 9, na każdy dzień sprawozdawczy Grupa szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w wysokości równej oczekiwanym stratom kredytowym: –do końca oczekiwanego okresu wymagalności (tzw. okresu życia) danego składnika aktywów finansowych, jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem znacząco wzrosło od momentu początkowego ujęcia tego instrument; lub w najbliższych 12 miesiącach, jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia danego instrumentu. Określając przyszłą oczekiwaną utratę wartości, Grupa uwzględni wszelkie uzasadnione i potwierdzone informacje, w tym takie, które odnoszą się do przyszłości. Grupa zastosuje dozwolone uproszczenie pomiaru utraty wartości na podstawie oczekiwanych strat w całym okresie życia dla wszystkich należności. W przypadku należności handlowych, Grupa stosuje uproszczone podejście i w związku z tym nie monitoruje zmian ryzyka kredytowego w trakcie życia, a od-pis z tytułu utraty wartości wycenia w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w horyzoncie życia należności. Grupa do kalkulacji wartości odpisu z tytułu utraty wartości należności handlowych stosuje macierz rezerw wykonaną na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów. Odpis z tytułu utraty wartości jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy.

e) Czynne rozliczenia międzyokresowe

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

f) Zobowiązania

Grupa ujmuje się w księgach 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.

Ewidencję zobowiązań prowadzi się w sposób umożliwiający rozgraniczenie rozrachunków pomiędzy jednostkami powiązаныmi i pozostałymi oraz w podziale na okresy wymagalności obejmujące:

- Okres do 12 miesięcy,
- Okres powyżej 12 miesięcy.

Wartość usług, które zostały wyświadczone na rzecz Grupy, a do których do dnia bilansowego nie otrzymano faktur prezentowane są jako pozostałe zobowiązania.

g) Kapitały własne (z wyjątkiem akcji własnych) – w wartości nominalnej.

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa oraz postanowieniami statutu o utworzeniu jednostki.

h) Podatek dochodowy (w tym odroczony podatek dochodowy)

Podatek bieżący obliczany jest zgodnie z aktualnym prawem podatkowym. Odroczony podatek dochodowy obliczany jest przy użyciu metody bilansowej przy zastosowaniu stawek (i przepisów) podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać wtedy, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe), które obowiązują prawnie lub

faktycznie na dzień bilansowy. Podatek odroczony tworzy się od przejściowych różnic pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów lub pasywów, a jego wartością podatkową oraz od niewykorzystanych strat podatkowych.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, Grupa tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, którego jest podatnikiem.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

W przypadku wystąpienia aktywów i rezerwy na podatek odroczony w poszczególnych jednostkach, sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupa prezentuje je osobno.

i) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w złotych, o ile nie wskazano inaczej. Złoty (PLN) jest walutą funkcjonalną wszystkich Spółek w Grupie Kapitałowej.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w innej walucie niż złoty polski są przeliczane według kursu średniego NBP.

Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia ujmowane są łącznie w przychodach lub kosztach finansowych.

V. Zmiany zasad rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny

W okresie objętym niniejszym Sprawozdaniem Grupa STARHEDGE S.A. nie dokonała zmian stosowanych zasad (polityki) rachunkowości za wyjątkiem tych które są skutkiem wprowadzonych nowych MSSF.

**DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2020 DO 31 GRUDNIA 2020**

1. Sprawozdawczość według segmentów działalności

W związku z połączeniem jednostek gospodarczych zostały zidentyfikowane następujące segmenty operacyjne :

- ✓ **Działalność deweloperska** – obejmuje całą działalność związaną z budową i sprzedażą nieruchomości;
- ✓ **Tekstylika** - obejmuje całą działalność związaną z handlem hurtowym i detalicznym w zakresie artykułów technicznych (tkaniny techniczne, filce techniczne, płyty i szczeliwa uszczelniające, taśmy techniczne, gazy i siatki poliamidowe, włókniny, wyroby powroźnicze, hydroizolacyjne i elektroizolacyjne, płyty filtracyjne, tworzywa konstrukcyjne, geosyntetyki).
- ✓ **Nieruchomości komercyjne** - obejmuje całą działalność związaną z usługami najmu powierzchni biurowych i magazynowych.

Wyniki segmentów za 2020 rok prezentują się następująco:

| Wyszczególnienie | 01.01.2020-31.12.2020 | | | G Energy (budowa rurociągów i sieci rozdzielczych) | Pozostałe segmenty/ korekty konsolidacyjne | Działalność Razem |
|--|-----------------------------|------------------------|---------------------------------|--|---|------------------------|
| | Działalność kontynuowana | | | | | |
| | Działalność deweloperska | Tekstylika | Nieruchomo ści komercyjne | | | |
| <i>Wynik finansowy segmentów branżowych</i> | | | | | | |
| Przychody segmentu ogółem | 5 240 938,38 | 9 399 814,81 | 598 746,81 | 16 286 083,98 | 50 500,00 | 31 576 083,98 |
| Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych | 5 240 938,38 | 9 399 814,81 | 598 746,81 | 16 286 083,98 | 50 500,00 | 31 576 083,98 |
| Sprzedaż pomiędzy segmentami | - | - | - | - | - | - |
| Koszty operacyjne | (1 668 835,70) | (10 082 886,07) | (960 393,19) | (16 042 001,13) | 172 207,50 | (28 581 908,59) |
| Zysk (strata) segmentu | 3 572 102,68 | (683 071,26) | (361 646,38) | 244 082,85 | 222 707,50 | 2 994 175,39 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 23 533,07 | 146 824,11 | - | 339 291,80 | - | 509 648,98 |
| Pozostałe koszty operacyjne | (63 663,06) | (157 312,04) | - | (84 008,88) | (127,80) | (305 111,78) |
| Przychody finansowe | 147 058,20 | 39 554,41 | - | 461 778,49 | 0,12 | 648 391,22 |
| Koszty finansowe | (541 579,89) | (86 432,19) | - | (433 482,11) | (191,02) | (1 061 685,21) |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 3 137 451,00 | (740 436,97) | (361 646,38) | 527 662,15 | 222 388,80 | 2 785 418,60 |
| Podatek dochodowy | - | (55 999,00) | - | 66 087,98 | (1 248,00) | 8 840,98 |
| Wynik mniejszości | - | - | - | - | - | - |
| Zysk (strata) netto za okres | 3 137 451,00 | (796 435,97) | (361 646,38) | 593 750,13 | 221 140,80 | 2 794 259,58 |
| Zysk z okazjnego nabycia | - | - | - | - | - | - |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres | 3 137 451,00 | (796 435,97) | (361 646,38) | 593 750,13 | 221 140,80 | 2 794 259,58 |
| Wartości niematerialne | - | - | - | 304 610,21 | - | 304 610,21 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 500,00 | 190 288,22 | - | 7 247 396,04 | 8 193 000,00 | 15 631 184,26 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 303 000,00 | 13 330 000,00 | - | - | - | 13 633 000,00 |
| Długoterminowe aktywa finansowe | - | 5 060,00 | - | 2 930 560,00 | - | 2 935 620,00 |

| | | | | | |
|--|---------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| Aktywa z tytułu odroczonego dochodowego | - | - | - | 120 508,84 | 120 508,84 |
| Zapasy | 17 142 124,50 | 961 248,42 | - | 241 108,00 | 2 456 922,54 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 3 095 080,72 | 1 154 180,78 | 186 085,89 | 2 896 419,86 | 10 834,20 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 1 085 732,15 | 1 150 168,36 | | 180 270,45 | 48 657,47 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 4 600,02 | 29 265,77 | | 9 579 456,18 | |

2. Przychody działalności operacyjnej

| Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług | 01.01.2020 - 31.12.2020 | 01.01.2019 - 31.12.2019 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| a) wyroby gotowe | - | - |
| b) usługi | 17 407 022,85 | 19 810 476,59 |
| c) zmiana stanu produktów | - | - |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem | 17 407 022,85 | 19 810 476,59 |
| a) sprzedaż kraj | 17 407 022,85 | 19 810 476,59 |
| b) sprzedaż zagranica | - | - |

| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 01.01.2020 - 31.12.2020 | 01.01.2019 - 31.12.2019 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| a) towary | 10 616 946,45 | 20 546 143,07 |
| b) materiały | - | - |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem | 10 616 946,45 | 20 546 143,07 |
| a) sprzedaż kraj | 10 616 946,45 | 20 546 143,07 |
| b) sprzedaż zagranica | - | - |

3. Koszty działalności operacyjnej

| Koszty według rodzaju | 01.01.2020 - 31.12.2020 | 01.01.2019 - 31.12.2019 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| a) amortyzacja | (983 529,60) | (664 164,69) |
| b) zużycie materiałów i energii | (4 313 412,65) | (3 587 597,83) |
| c) usługi obce | (7 892 022,86) | (9 137 024,84) |
| d) podatki i opłaty | (731 282,63) | (826 281,58) |
| e) wynagrodzenia | (5 282 915,52) | (4 872 433,20) |
| f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | (994 172,05) | (780 620,39) |
| g) pozostałe koszty rodzajowe | (336 163,44) | (294 120,45) |
| h) wartość sprzedanych towarów i materiałów | (8 048 409,84) | (17 619 287,92) |
| Koszty według rodzaju ogółem | (28 581 908,59) | (37 781 530,90) |

| Koszty zatrudnienia | 01.01.2020 - 31.12.2020 | 01.01.2019 - 31.12.2019 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| a) Koszty wynagrodzeń | (5 282 915,52) | (4 872 433,20) |
| b) Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | (994 172,05) | (780 620,39) |
| Suma kosztów świadczeń pracowniczych | (6 277 087,57) | (5 653 053,59) |

4. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

| Pozostałe przychody operacyjne (wg tytułów) | 01.01.2020 - 31.12.2020 | 01.01.2019 - 31.12.2019 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 952,24 | - |
| b) dotacje | - | 5 833,80 |
| c) aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych | - | - |
| d) pozostałe przychody operacyjne, w tym: | 508 696,74 | 341 717,01 |
| - inne | 39 135,49 | 64 135,76 |
| - otrzymane odszkodowania | 3 093,21 | 35 893,77 |
| - refaktury | - | 105 452,62 |
| - zwrot kosztów komorniczych | 14 645,46 | 14 205,53 |
| - rozwiązanie odpisu aktualizującego należności | 78 188,18 | 122 029,33 |
| - umorzenie składek ZUS | 209 994,68 | - |
| - nadwyżki inwentaryzacyjne | 16 850,85 | - |
| Pozostałe przychody operacyjne, razem | 509 648,98 | 347 550,81 |

| Pozostałe koszty operacyjne (wg tytułów) | 01.01.2020 - 31.12.2020 | 01.01.2019 - 31.12.2019 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | - | (272 573,03) |
| b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | (154 840,27) | (549 531,77) |
| - odpis aktualizujący należności | (154 840,27) | (549 531,77) |
| c) pozostałe koszty operacyjne, w tym: | (150 271,51) | (499 757,38) |
| - niedobory inwentaryzacyjne | (16 232,09) | - |
| -refaktury | - | (130 457,92) |
| - koszty sądowe | (26 226,80) | - |
| - odszkodowania i kary NKUP | (44 141,46) | (15 610,30) |
| - inne | (52 018,50) | (289 535,41) |
| - koszty lat ubiegłych | (11 652,66) | (64 153,75) |
| Pozostałe koszty operacyjne, razem | (305 111,78) | (1 321 862,18) |

5. Przychody i koszty finansowe

| Przychody finansowe | 01.01.2020 - 31.12.2020 | 01.01.2019 - 31.12.2019 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| a) Przychody z tytułu odsetek: | 198 333,80 | 200 033,28 |
| - odsetki od lokat bankowych | 42,79 | 5 954,76 |
| - odsetki od należności | 12 732,04 | 33 824,34 |
| - odsetki wekslowe | - | 160 254,18 |
| b) Zysk netto z dodatnich różnic kursowych z tyt. realizacji i wyceny należności i zobowiązań handlowych oraz środków pieniężnych | - | - |
| c) Inne | 812,95 | - |
| d) Zysk ze zbycia inwestycji | 280 157,76 | - |
| e) Aktualizacja wartości pochodnych instrumentów finansowych (forward) | 169 086,71 | 71 881,65 |
| b) Zysk ze zbycia inwestycji | - | - |
| c) Pozostałe przychody finansowe, w tym: | - | - |
| RAZEM | 648 391,22 | 271 914,93 |

| Koszty finansowe | 01.01.2020 - 31.12.2020 | 01.01.2019 - 31.12.2019 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| a) Koszty z tytułu odsetek w tym: | (868 467,77) | (850 102,38) |
| - odsetki bankowe | (117 981,29) | (96 374,70) |
| - odsetki od zobowiązań | (143 866,67) | (27 834,31) |
| - odsetki wekslowe NKUP | (527 965,15) | (650 484,57) |
| - odsetki NKUP | - | (12 755,14) |
| - odsetki budżetowe | (78 654,66) | (99,00) |
| - inne | - | (62 554,66) |
| b) Koszty związane z wyceną aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy | - | - |
| c) Odpisy z tytułu wyceny | - | - |
| c) Strata netto z ujemnych różnic kursowych z tyt. realizacji i wyceny | - | (29 849,51) |
| e) Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów | - | - |
| f) Aktualizacja wartości pochodnych instrumentów finansowych (forward) | (157 681,78) | (125 875,76) |
| d) Strata ze zbycia inwestycji, w tym: | - | (596 895,68) |
| - aktualizacja wartości inwestycji | - | 1 796 865,60 |
| - koszty sprzedaży (po uwzględnieniu wyceny) | - | 2 393 761,28 |
| e) Pozostałe koszty finansowe | (35 535,66) | (27 767,89) |
| RAZEM | (1 061 685,21) | (1 630 491,22) |

6. Zabezpieczenia na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa posiadała następujące zabezpieczenia na swoim majątku:

- Hipoteka umowna do kwoty 2 550 000,00 PLN, na przysługującym 4 /20 udziału oraz 16/20 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w Łodzi, ul. Plac Zwycięstwa, dzielnica Widzew, objętej księgą wieczystą: KW nr LD1M/00081734/9, Hipoteka zabezpiecza wierzytelności z tytułu Umowy Kredytu nr FT/860/2020/00003051/00 oraz umowy kredytu nr FT/860/2020/00003054/00

Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa posiadała następujące zobowiązania warunkowe:

- w związku z podpisaną umową sprzedaży przedsiębiorstwa STARHEDGE S.A. Emitent wykazuje zobowiązanie warunkowe jako zabezpieczenie obniżenia ceny przedsiębiorstwa w przypadku nie przeniesienia akcji spółki G-Energy S.A. z siedzibą w Warszawie o kwotę 2.430.000,00 zł z powodu nie wykonania lub nienależytego wykonania obowiązku przeniesienia akcji na wskazany przez kupującego rachunek inwestycyjny w terminie i na warunkach określonych w umowie sprzedaży przedsiębiorstwa z dn. 2.12.2016 r. Na dzień 29 kwietnia 2019 roku nie wystąpiły przesłanki do wykonania zobowiązania warunkowego.

7. Odroczonego podatek dochodowy

Aktywo oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczy jednostek zależnych.

8. Wartości niematerialne

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych za okres 01.01.2020 do 31.12.2020

| Wyszczególnienie | | | Wartości niematerialne | Inne wartości niematerialne | Wartość firmy | RAZEM |
|--|-----------------|--|------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------|
| wartość brutto | wartości | | 25 080,00 | 228 529,39 | 722 437,64 | 1 036 047,03 |
| niematerialnych na początek okresu | | | | | | |
| zwiększenia (z tytułu) | | | - | 44 620,79 | - | 44 620,79 |
| - nabycie | | | | 44 620,79 | - | 44 620,79 |
| wartość brutto | wartości | | 25 080,00 | 333 150,18 | 722 437,64 | 1 080 667,82 |
| niematerialnych na koniec okresu | | | | | | |
| skumulowana | amortyzacja | | 25 080,00 | 244 630,65 | 343 923,00 | 613 633,65 |
| (umorzenie) na początek okresu | | | | | | |
| amortyzacja za okres (z tytułu) | | | - | 33 357,36 | 129 066,60 | 162 423,96 |
| zwiększenie - umorzenia | | | - | - | - | - |
| zmniejszenie - umorzenia (z tytułu) | | | - | - | - | - |
| skumulowana | amortyzacja | | 25 080,00 | 277 988,01 | 472 989,60 | 776 057,61 |
| (umorzenie) na koniec okresu | | | | | | |
| odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | | | - | - | - | - |
| odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | | | - | - | - | - |
| wartość netto | wartości | | - | 55 162,17 | 249 448,04 | 304 610,21 |
| niematerialnych na koniec okresu | | | | | | |

| Zmiany wartości niematerialnych i prawnych za okres 01.01.2019 do 31.12.2019 | | | | | |
|--|--|------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------|
| Wyszczególnienie | | Wartości niematerialne | Inne wartości niematerialne | Wartość firmy | RAZEM |
| wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu | | 25 080,00 | 229 080,87 | - | 254 160,87 |
| zwiększenia (z tytułu) | | - | 59 448,52 | 722 437,64 | 781 886,16 |
| wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu | | - | 11 830,00 | 722 437,64 | 734 267,64 |
| skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | | | 47 618,52 | | 47 618,52 |
| amortyzacja za okres (z tytułu) | | 25 080,00 | 288 529,39 | 722 437,64 | 1 036 047,03 |
| zwiększenie - umorzenia | | 25 080,00 | 210 030,46 | - | 235 110,46 |
| - połączenie jednostek gospodarczych | | - | 34 600,19 | 129 066,60 | 163 666,79 |
| zmniejszenie - umorzenia (z tytułu) | | - | 985,84 | 214 856,53 | 215 842,24 |
| skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | | - | 985,84 | 214 856,53 | 215 842,24 |
| odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | | - | - | - | - |
| odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | | 25 080,00 | 244 630,65 | 343 923,00 | 613 633,65 |
| wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu | | - | 43 898,74 | 378 514,65 | 422 413,38 |

9. Rzeczowe aktywa trwałe

| Rzeczowe aktywa trwałe | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|----------------------|----------------------|
| a) własne | 15 631 184,26 | 12 797 232,85 |
| b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, | - | - |
| Środki trwałe bilansowe, razem | 15 631 184,26 | 12 797 232,85 |

Zmiany środków trwałych wg grup rodzajowych (bez śr. trwałych przeznaczonych do sprzedaży)
za okres 01.01.2020 do 31.12.2020

| Wyszczególnienie | grunty | budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | urządzenia techniczne i maszyny | środki transportu | inne środki trwałe | środki trwałe w budowie | RAZEM |
|--|------------|--|---------------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------|
| wartość brutto środków trwałych na początek okresu | 950 500,00 | 3 187 000,00 | 1 813 541,73 | 2 074 926,21 | 88 698,03 | 7 071 667,70 | 15 186 233,67 |
| zwiększenia (z tytułu) | - | - | 1 021 916,54 | 494 138,71 | 49 748,35 | 1 320 000,00 | 2 885 803,60 |
| - z tytułu przeniesienia środków trwałych w budowie | - | - | - | - | - | 1 320 000,00 | 1 320 000,00 |
| - zakupu/modernizacji | - | - | 129 492,13 | 759,00 | - | - | 130 251,13 |
| - pozostałe | - | - | 892 424,41 | 493 379,71 | 49 748,35 | - | 1 435 552,47 |
| zmniejszenia (z tytułu) | - | - | 26 586,89 | 19 111,30 | - | 153 718,70 | 199 416,89 |
| - sprzedaży | - | - | - | 14 300,00 | - | - | 14 300,00 |
| - likwidacji | - | - | 26 586,89 | 4 811,30 | - | - | 31 398,19 |
| - pozostałe | - | - | - | - | - | 153 718,70 | 153 718,70 |
| wartość brutto środków trwałych na koniec okresu | 950 500,00 | 3 187 000,00 | 2 808 871,38 | 2 549 853,62 | 138 446,38 | 8 237 949,00 | 17 872 620,38 |
| skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | - | 79 674,96 | 750 045,97 | 542 257,81 | 67 022,08 | - | 1 439 000,82 |
| amortyzacja za okres | - | 79 674,96 | 302 189,06 | 417 584,80 | 18 506,61 | - | 817 955,43 |
| Zmniejszenie - umorzenia, w tym: | - | - | 7 178,46 | 8 341,67 | - | - | 15 520,13 |
| - dotyczące sprzedaży | - | - | 7 178,46 | 8 341,67 | - | - | 15 520,13 |
| Zwiększenia umorzenia (z tytułu) | - | - | - | - | - | - | - |
| - połączenie jednostek gospodarczych | - | - | - | - | - | - | - |
| skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | - | 159 349,92 | 1 045 056,57 | 951 500,94 | 85 528,69 | - | 2 241 436,12 |
| wartość netto środków trwałych na koniec okresu | 950 500,00 | 3 027 650,08 | 1 763 814,81 | 1 598 352,68 | 52 917,69 | 8 237 949,00 | 15 631 184,26 |

Zmiany środków trwałych wg grup rodzajowych (bez śr. trwałych przeznaczonych do sprzedaży)
za okres 01.01.2019 do 31.12.2019

| Wyszczególnienie | grunty | budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | urządzenia techniczne i maszyny | środki transportu | inne środki trwałe | środki trwałe w budowie | RAZEM |
|---|---------------|--|---------------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------|
| wartość brutto środków trwałych na początek okresu | 500,00 | 3 187 000,00 | 764 688,66 | 443 533,83 | 84 498,03 | 2 503 949,00 | 6 984 169,52 |
| zwiększenia (z tytułu) | - | - | 1 076 186,29 | 1 699 848,02 | 4 200,00 | 4 567 718,70 | 7 347 953,01 |
| - z tytułu przeniesienia środków trwałych w budowie | - | - | - | - | - | 4 393 000,00 | 4 393 000,00 |
| - zakupu/modernizacji | - | - | - | 35 000,00 | - | - | 35 000,00 |
| - połączenie jednostek gospodarczych | - | - | 1 076 186,29 | 1 664 848,02 | 4 200,00 | 174 718,70 | 2 919 953,01 |
| zmniejszenia (z tytułu) | - | - | 27 333,22 | 68 555,64 | - | - | 95 888,86 |
| sprzedaży, w tym: | - | - | 3 849,00 | 68 555,64 | - | - | 72 404,64 |
| - likwidacji | - | - | 23 484,22 | - | - | - | 23 484,22 |
| wartość brutto środków trwałych na koniec okresu | 500,00 | 3 187 000,00 | 1 813 541,73 | 2 074 826,21 | 88 698,03 | 7 071 667,70 | 14 236 233,67 |
| skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | - | - | 642 376,85 | 199 715,63 | 63 519,54 | - | 905 612,02 |
| amortyzacja za okres | - | 79 674,96 | 127 539,38 | 295 720,67 | 3 502,54 | - | 506 437,55 |
| Zmniejszenie - umorzenia, w tym: | - | - | 26 900,21 | 25 806,27 | - | - | 52 706,48 |
| - dotyczące sprzedaży | - | - | 26 900,21 | 25 806,27 | - | - | 52 706,48 |
| Zwiększenia umorzenia (z tytułu) | - | - | 7 029,95 | 72 627,78 | - | - | 79 657,73 |
| - połączenie jednostek gospodarczych | - | - | 7 029,95 | 72 627,78 | - | - | 79 657,73 |
| skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | - | 79 674,96 | 750 045,97 | 542 257,81 | 67 022,08 | - | 1 439 000,82 |
| wartość netto środków trwałych na koniec okresu | 500,00 | 3 107 325,04 | 1 063 495,76 | 1 532 568,40 | 21 675,95 | 7 071 667,70 | 12 797 232,85 |

10. Wartość firmy

W nawiązaniu do zobowiązania Jednostki dominującej do przeprowadzenia aktualizacji wyceny do dnia 30 września 2018 roku i skorzystania z par. 45 MSSF 3, który pozwala na skorygowanie wartości firmy w ciągu roku od dnia nabycia spółki zwracamy uwagę iż rozliczenie księgowe połączenia z Surtex Sp. z o.o. zostało zakończone. Jednostka dominująca uzyskała wyczerpujące informacje na temat faktów i okoliczności, które istniały na dzień przejęcia. Z uwagi na fakt, że kluczowe czynniki wpływające na wartość objętych udziałów, nie zmieniły się na dzień bilansowy w stosunku do momentu ich początkowego ujęcia, Grupa przyjmuje koszt historyczny jako akceptowalny w przybliżeniu wartości godziwej. Dane zaprezentowane w sprawozdaniu skonsolidowanym, jako oszacowane wstępnie przez Zarząd jednostki dominującej nie zostały skorygowane.

11. Nieruchomości inwestycyjne

| Nieruchomości inwestycyjne | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Bilans otwarcia | 14 953 000,00 | 14 180 000,00 |
| Zwiększenia stanu | - | 5 098 000,00 |
| -połączenie jednostek gospodarczych | - | - |
| -zakup | - | 5 098 000,00 |
| Zmniejszenia stanu | 1 320 000,00 | 4 325 000,00 |
| -przeznaczenie do sprzedaży | 1 320 000,00 | 4 325 000,00 |
| Bilans zamknięcia | 13 633 000,00 | 14 953 000,00 |

12. Długoterminowe aktywa finansowe

| Długoterminowe aktywa finansowe | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| Udziały : | 2 935 620,00 | 2 971 560,00 |
| - w jednostkach powiązanych | - | - |
| - w jednostkach pozostałych | 2 935 620,00 | 2 971 560,00 |
| Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | - | - |
| Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą | - | - |
| Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne | - | - |
| Należności długoterminowe | - | - |
| RAZEM | 2 935 620,00 | 2 971 560,00 |

13. Pozostałe długoterminowe aktywa trwałe

| Pozostałe aktywa trwałe | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|------------------|------------------|
| Należności z tytułu zaliczek na środki trwałe w budowie | - | - |
| Kaucje gwarancyjne zdeponowane w banku | - | - |
| Pozostałe - długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 16 115,26 | 21 825,21 |
| RAZEM | 16 115,26 | 21 825,21 |

14. Zapasy

| Zapasy | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|----------------------|----------------------|
| a) materiały | 241 320,66 | 336 292,37 |
| b) półprodukty i produkty w toku | 19 599 047,04 | 17 317 810,62 |
| c) produkty gotowe | 9 219,92 | 9 219,92 |
| d) towary | 951 815,84 | 1 964 461,92 |
| Zapasy ogółem | 20 801 403,46 | 19 627 784,83 |
| a) wartość zapasów odniesienia jako koszt w okresie | - | - |
| b) wartość zapasów, które będą zrealizowane (sprzedane/zużyte) później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego | 20 801 403,46 | 13 317 810,62 |

Pozycja "Półprodukty i produkty w toku" zawiera głównie posiadane przez Grupę nieruchomości położoną w Bełchatowie przy ul. Czaplincekiej 44 wraz z poniesionymi nakładami na realizację projektów mieszkaniowych.

15. Należności handlowe oraz pozostałe należności

| Należności handlowe | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|---------------------|---------------------|
| od jednostek powiązanych | - | - |
| od pozostałych jednostek | 6 515 542,49 | 7 415 248,67 |
| Należności z tytułu dostaw i usług brutto | 6 515 542,49 | 7 415 248,67 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności | 1 159 072,25 | 1 117 420,16 |
| Należności z tytułu dostaw i usług netto | 5 356 470,24 | 6 297 828,51 |

| Odpisy aktualizujące należności handlowe | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu | 1 117 420,16 | 1 169 262,33 |
| Zwiększenia w tym: | 119 840,27 | 183 256,39 |
| - Dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne | 119 840,27 | 183 256,39 |
| Zmniejszenia w tym: | 78 188,18 | 235 098,56 |
| - Rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności | 78 188,18 | 134 761,03 |
| Zakończenie postępowań | - | 100 337,53 |
| Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych | 1 159 072,25 | 1 117 420,16 |

| Należności handlowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| 0-30 | 4 091 048,52 | 5 573 918,67 |
| 30-90 | - | - |
| 90-180 | - | - |
| 180-360 | - | - |
| Powyżej 360 | - | - |
| Przeterminowane | 2 335 026,57 | 1 841 330,00 |
| Należności z tytułu dostaw i usług brutto | 6 426 075,09 | 7 415 248,67 |
| Odpis aktualizujący wartość należności | 1 159 072,25 | 1 117 420,16 |
| Należności z tytułu dostaw i usług netto | 5 267 002,84 | 6 297 828,51 |

| Przeterminowane należności handlowe | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| a) do 1 miesiąca | 527 790,22 | 307 863,15 |
| b) powyżej 1 miesiący do 3 miesięcy | 233 070,38 | 179 889,75 |
| c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | 178 074,34 | 86 772,83 |
| d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku | 163 474,85 | 205 476,81 |
| e) powyżej 1 roku | 1 266 258,19 | 1 061 327,46 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, brutto | 2 368 667,98 | 1 841 330,00 |
| f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane | 1 159 072,25 | 1 117 420,16 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, netto | 1 209 595,73 | 723 909,84 |

| Należności pozostałe | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| Należności z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń | 334 082,26 | 122 696,03 |
| Należności z tytułu nabycia wierzytelności | - | - |
| Kaucje | 204 776,67 | 1 448 866,03 |
| Pozostałe j. powiązane | 1 813 114,11 | 1 098 029,33 |
| Pozostałe należności (brutto) | 2 351 973,04 | 2 669 591,39 |
| Odpisy aktualizujące należności | 365 841,83 | 365 841,83 |
| Pozostałe należności (netto) | 1 986 131,21 | 2 303 749,56 |

| Wyszczególnienie | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| a) należności w walucie polskiej | 1 986 131,21 | 2 669 591,39 |
| Należności brutto, razem | 1 986 131,21 | 2 669 591,39 |

16. Aktywa dostępne do sprzedaży

| Aktywa dostępne do sprzedaży (krótkoterminowe) | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|------------|------------|
| Bilans otwarcia | - | - |
| Zwiększenia stanu | 111 000,00 | - |
| - zaklasyfikowanie jako aktywo dostępne do sprzedaży | 111 000,00 | - |
| Zmniejszenia stanu | - | - |
| -przeznaczenie do sprzedaży | - | - |
| Bilans zamknięcia | 111 000,00 | - |

17. Rozliczenia międzyokresowe

| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - aktywa | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym: | 9 613 321,97 | 6 098 355,81 |
| - ubezpieczenia | 86 576,55 | 80 877,21 |
| - usługi informatyczne | 13 578,34 | 2 452,42 |
| - opłaty leasingowe | - | 2 024,00 |
| - dozór techniczny | - | 636,00 |
| - inne | 138 754,84 | 290 406,48 |
| - rozliczenie projektów | 9 374 412,24 | 5 721 959,70 |

| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - pasywa | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|------------------|------------------|
| rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym: | 19 056,29 | 17 159,24 |
| - przychody innych okresów | 19 056,29 | 17 159,24 |
| - przychody z odsetek wekslowych | - | - |
| - wpłacone zaliczki z tytułu sprzedaży mieszkań | - | - |
| - wpłacone zaliczki z tytułu sprzedaży nieruchomości | - | - |

18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|---------------------|-------------------|
| Środki pieniężne w banku i w kasie | 2 457 614,43 | 747 628,05 |
| Rachunek maklerski | - | - |
| Lokaty krótkoterminowe | - | - |
| Inne aktywa pieniężne | - | - |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem | 2 457 614,43 | 747 628,05 |

| Struktura walutowa | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---------------------|-------------------|
| a) w walucie polskiej | 2 409 705,66 | 747 628,05 |
| b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | - | - |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem | 2 409 705,66 | 747 628,05 |

19. Kredyty pożyczki i inne papiery dłużne

| Kredyty, pożyczki i dłużne papiery wartościowe | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| Kredyty w rachunku bieżącym | 1 678 753,98 | 1 048 947,17 |
| Kredyty bankowe | 870 610,00 | 927 920,00 |
| Pożyczki | 1 376 852,00 | - |
| Zobowiązania wekslowe | 5 477 796,26 | 7 883 761,11 |
| Razem zobowiązania finansowe, w tym: | 9 404 012,24 | 9 860 628,28 |
| długoterminowe | 779 770,00 | 7 896 165,24 |
| krótkoterminowe | 8 624 242,24 | 1 964 463,04 |

| Kredyty, pożyczki | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| Płatne na żądanie lub w okresie do 1 roku | 3 146 445,97 | 1 157 067,17 |
| Powyżej 12 miesięcy - do 3 lat | 779 770,00 | 819 800,00 |
| W okresie od 3 do 5 lat | - | - |
| Powyżej 5 lat | - | - |
| Suma kredytów i pożyczek | 3 926 215,97 | 1 976 867,17 |

| Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| Płatne na żądanie lub w okresie do 1 roku | 5 477 796,27 | 807 395,87 |
| Powyżej 12 miesięcy - do 3 lat | - | 7 076 365,24 |
| W okresie od 3 do 5 lat | - | - |
| Powyżej 5 lat | - | - |
| Suma zobowiązań z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych | 5 477 796,27 | 7 883 761,11 |

20. Zobowiązania długoterminowe

| Zobowiązania długoterminowe | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Wobec jednostek powiązanych | - | - |
| Wobec pozostałych jednostek | 3 633 497,71 | 9 321 975,16 |

21. Zobowiązania handlowe i pozostałe

| Zobowiązania handlowe i pozostałe | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|---------------------|---------------------|
| wobec jednostek powiązanych | - | - |
| wobec pozostałych jednostek | 9 944 123,26 | 9 664 953,17 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 3 627 454,51 | 5 368 778,72 |
| Zaliczki otrzymane na dostawy | - | 2 469,92 |
| Zobowiązania z tytułu ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym: | 3 152 858,76 | 2 964 913,72 |
| - podatek VAT | 1 210 745,78 | 1 305 367,18 |
| - podatek dochodowy od osób prawnych | 470 510,00 | 615 661,00 |
| - podatek dochodowy od osób fizycznych | 154 754,00 | 349 367,80 |
| - zobowiązania wobec ZUS | 1 204 981,89 | 668 665,65 |
| - pozostałe | 49 143,09 | 25 852,09 |
| - podatek od nieruchomości | 62 724,00 | - |
| Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń | 350 394,84 | 317 725,03 |
| Pozostałe zobowiązania | 2 813 415,15 | 1 011 065,78 |
| Zobowiązania krótkoterminowe handlowe i pozostałe, razem | 9 944 123,26 | 9 664 953,17 |

| Struktura walutowa | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|---------------------|---------------------|
| a) zobowiązania w walucie polskiej | 9 944 123,26 | 9 664 953,17 |
| b) zobowiązania w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | - | - |
| Zobowiązania krótkoterminowe handlowe i pozostałe, razem | 9 944 123,26 | 9 664 953,17 |

22. Rezerwy

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Zmiana stanu długoterminowej rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| a) stan na początek okresu | 1 996 962,00 | 1 996 962,00 |
| b) zwiększenia | - | - |
| - rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | - | - |
| c) wykorzystanie | - | - |
| d) rozwiązanie | - | - |
| e) stan na koniec okresu | 1 996 962,00 | 1 996 962,00 |

Rezerwy z na świadczenia emerytalne i podobne, pozostałe rezerwy

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku Grupa STARHEDGE S.A. nie wykazywała rezerw na świadczenia emerytalne. Grupa Starhedge nie wykazywała również rezerw na innych zobowiązaniach.

| Zmiana stanu rezerwy na inne krótkoterminowe zobowiązania | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|------------|------------|
| a) stan na początek okresu | - | 443 000,00 |
| b) zwiększenia | - | - |
| - rezerwa na badanie i sporządzenie sprawozdania finansowego | - | - |
| - rezerwa na koszty ukończenia inwestycji Apartamenty Mackiewicza | - | - |
| c) wykorzystanie | - | 443 000,00 |
| - rezerwa na koszty ukończenia inwestycji Apartamenty Mackiewicza | - | 415 000,00 |
| - rezerwa na badanie i sporządzenie sprawozdania finansowego | - | 28 000,00 |
| d) rozwiązanie | - | - |
| e) stan na koniec okresu | - | - |

23. Majątek socjalny

Nie dotyczy

24. Działalność zaniechana

W Grupie STARHEDGE nie wystąpiła działalność zaniechana.

25. Koszty świadczeń pracowniczych

| Koszty zatrudnienia | 01.01.2020- 31.12.2020 | 01.01.2019- 31.12.2019 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| a) Koszty wynagrodzeń | (5 282 915,52) | (4 872 433,20) |
| b) Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | (994 172,02) | (780 620,39) |
| Suma kosztów świadczeń pracowniczych | (6 277 087,57) | (5 653 053,59) |

26. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W opisywanym okresie Spółki Grupy Kapitałowej nie wypłaciły dywidendy, ani nie deklarowały jej wypłaty.

27. Zatrudnienie

| Przeciętna liczba zatrudnionych | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Pracownicy ogółem | 106 | 85 |
| Razem | 106 | 85 |

| Zatrudnienie - wyszczególnienie | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Kobiety | 46 | 40 |
| Mężczyźni | 60 | 45 |

28. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

| Wynagrodzenia | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Zarząd jednostki dominującej | 79 374,00 | 84 094,00 |
| Rada Nadzorcza jednostki dominującej | | - |
| Zarządy jednostek zależnych | 234 174,00 | 356 970,00 |
| - Justyna Baranowska - Owczarek | 32 087,00 | 89 139,12 |
| - Paweł Oleszczak | 32 087,00 | 87 830,88 |
| Tomasz Bujak | 50 000,00 | 60 000,00 |
| Grzegorz Cetera | 120 000,00 | 120 000,00 |
| Rady Nadzorcze jednostek zależnych | - | - |
| Razem: | 313 548,00 | 441 064,00 |

29. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy Spółkami powiązanymi, podlegały eliminacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

| 31.12.2020 | | | | |
|---|-------------------|---------------------|------------------|---------------|
| Pozostałe j. powiązane z Gdyńskie | | | | |
| Przedsiębiorstwo Handlowe | Należności | Zobowiązania | Przychody | Koszty |
| Surtext Sp. z o.o. | | | | |
| SURTEX Sp. z o.o | 131 861,40 | 54 000,00 | 102 154,39 | 2 923,90 |
| Fermecco Investment | 1 845,00 | 46 745,00 | 6 000,00 | 12 000,00 |
| STARHEDGE S.A. | | 110 700,00 | - | 90 000,00 |
| Pozostałe j. powiązane z Ecco | | | | |
| Pralnia Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
| SURTEX Sp. z o.o Łódź | 345 645,10 | - | 14 694,13 | - |
| Jednostki powiązane z | | | | |
| STARHEDGE S.A. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
| SURTEX Sp. z o.o Łódź | 515 896,22 | - | 420 027,75 | |
| G Energy | 182 000,00 | - | 9 040,18 | - |
| STARHEDGE Zarządzanie i Administracja Nieruchomościami | - | 12 300,00 | - | 10 000,00 |

Sp. z o.o.

| | | | | |
|-----------------------------------|--------------|----------|------------|----------|
| STARHEDGE Capital Sp. z o.o. | - | 9 225,00 | - | 7 500,00 |
| STARHEDGE Development Sp. z o.o. | - | 9 225,00 | - | 7 500,00 |
| PPH Surtex Sp. z o.o. | 147 600,00 | - | 120 000,00 | - |
| GPH Surtex Sp. z o.o. | 110 700,00 | - | 90 000,00 | - |
| Piotrkowska Art. Sp. z o.o. | 46 149,36 | - | - | - |
| Fabryka Ossera Sp. z o.o. | 578 100,00 | - | 460 000,00 | - |
| Garden House Nowe Sady Sp. z o.o. | 560 880,00 | - | 456 000,00 | - |
| Cedry Park Sp. z o.o. | 1 057 800,00 | - | 860 000,00 | - |

| Pozostałe j. powiązane z Poznańskie Przedsiębiorstwo Handlowe Surtex Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
|--|------------------|---------------------|------------------|---------------|
| SURTEX Sp. z o.o. | 56 428,68 | 82 896,54 | 153 229,27 | 22 590,24 |
| STARHEDGE S.A. | - | 147 600,00 | - | 120 000,00 |

| Pozostałe j. powiązane z SURETX Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
|---|------------------|---------------------|------------------|---------------|
| Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o. | 54 000,00 | 131 861,40 | 2 923,90 | 102 154,39 |
| Poznańskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o. | 82 896,54 | 56 428,68 | 22 590,24 | 153 229,27 |
| Ecco Pralnia Sp. z o.o. | - | 345 645,10 | - | 14 694,13 |
| STARHEDGE S.A. | - | 515 896,22 | - | 420 027,76 |

| Pozostałe j. powiązane z Ferrecco Investment Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
|--|------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| GPH Surtex Sp. z o.o. | 46 745,00 | 1 845,00 | 12 000,00 | 000,00 ⁶ |

| Pozostałe j. powiązane z Cedry Park Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
|---|------------------|---------------------|------------------|---------------|
| STARHEDGE S.A. | - | 1 057 800,00 | - | 860 000,00 |

| Pozostałe j. powiązane z STARHEDGE CAPITAL Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
|--|------------------|---------------------|------------------|---------------|
| STARHEDGE S.A. | 9 225,00 | - | 7 500,00 | - |

| Pozostałe j. powiązane z STARHEDGE ZiA Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
|--|------------------|---------------------|------------------|---------------|
| STARHEDGE Zarządanie i Administracja Sp. z o.o. | 12 300,00 | - | 10 000,00 | - |

| Pozostałe j. powiązane z STARHEDGE Development Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | 14590,92 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| STARHEDGE S.A. | 9 225,00 | - | 7 500,00 | - |
| Jednostki powiązane z G Energy S.A. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
| STARHEDGE S.A. | - | 182 000,00 | - | 9 040,18 |
| Jednostki powiązane z Fabryka Ossera Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
| STARHEDGE S.A. | - | 578 100,00 | - | 460 000,00 |
| Jednostki powiązane z Piotrkowska Art. Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
| STARHEDGE S.A. | - | 46 149,36 | - | - |
| Jednostki powiązane z Garden House Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
| STARHEDGE S.A. | - | 560 880,00 | - | 456 000,00 |
| Razem: | 3 949 297,30 | 3 949 297,30 | 2 753 659,86 | 2 753 659,86 |

| 31.12.2019 | | | | |
|--|-------------------|---------------------|------------------|---------------|
| Pozostałe j. powiązane z Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe Surtex Sp. z o.o. | Należności | Zobowiązania | Przychody | Koszty |
| SURTEX Sp. z o.o Łódź | 6 211,50 | 51 085,42 | 144 742,50 | 2 045,26 |
| Fermecco Investment | - | 46 740,00 | 6 000,00 | 48 000,00 |
| Pozostałe j. powiązane z Primus Capital Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
| SURTEX Sp. z o.o Łódź | 336 952,13 | - | 14 590,92 | - |
| Jednostki powiązane z STARHEDGE S.A. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
| SURTEX Sp. z o.o Łódź | 10 400,07 | - | 1 306,07 | - |
| STARHEDGE Zarządzanie i | - | 3 690,00 | - | 3 000,00 |

| | | | | |
|--|------------------|---------------------|------------------|-----------------|
| Administracja Nieruchomościami Sp. z o.o. | - | - | - | - |
| STARHEDGE Capital Sp. z o.o. | - | 6 150,00 | - | 5 000,00 |
| STARHEDGE Development Sp. z o.o. | - | 6 150,00 | - | 5 000,00 |
| Pozostałe j. powiązane z SURETX Poznań Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
| SURTEX Sp. z o.o Łódź | - | 145 696,27 | 110 132,12 | 23 031,67 |
| Pozostałe j. powiązane z SURETX Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
| Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o. | 51 085,41 | 6 211,50 | 2 045,26 | 144 742,50 |
| Poznańskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o. | 145 696,27 | - | 23 031,67 | 110 132,12 |
| Primus Capital Sp. z o.o. | - | 336 952,13 | - | 14 590,92 |
| STARHEDGE S.A. | - | 10 400,06 | - | 1 306,07 |
| Modus Capital | - | 55 350,00 | - | 60 000,00 |
| Pozostałe j. powiązane z Ferrecco Investment Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
| GPH Surtex Sp. z o.o. | 46 740,00 | - | 48 000,00 | 6 000,00 |
| Pozostałe j. powiązane z Modus Capital Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
| Surtex Sp. z o.o. | 55 350,00 | - | 60 000,00 | - |
| Pozostałe j. powiązane z STARHEDGE CAPITAL Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
| STARHEDGE S.A. | 6 150,00 | - | 5 000,00 | - |
| Pozostałe j. powiązane z STARHEDGE ZiA Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
| STARHEDGE Zarządzenie i Administracja Sp. z o.o | 3 690,00 | - | 3 000,00 | - |
| Pozostałe j. powiązane z STARHEDGE Development Sp. z o.o. | Należność | Zobowiązanie | Przychody | 14590,92 |
| STARHEDGE S.A. | 6 150,00 | - | 5 000,00 | - |

| Jednostki powiązane z G Energy | Należność | Zobowiązanie | Przychody | Koszty |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| STARHEDGE S.A. | - | 172 959,82 | | 2 959,82 |
| Razem: | 841 385,20 | 41 385,20 | 425 808,36 | 425 808,36 |

30. Połączenie jednostek

- **Połączenie z Surtex sp. z o.o.**

Rozliczenie księgowe połączenia z Surtex Sp. z o.o. zostało zakończone. Jednostka dominująca uzyskała wyczerpujące informacje na temat faktów i okoliczności, które istniały na dzień przejścia. Dane zaprezentowane w sprawozdaniu skonsolidowanym, jako oszacowane wstępnie przez Zarząd jednostki dominującej nie zostały skorygowane.

Uzyskaliśmy wyceny wartości godziwych istotnych aktywów które potwierdziły przyjęte wartości do prowizorycznego rozliczenia. Nie powstały korekty które mogłyby spowodować zmianę prowizorycznego rozliczenia połączenia

Połączenie jednostek, które nastąpiło w 2017 roku zostało szczegółowo opisane w pozostałych informacjach i notach objaśniających w punkcie 18 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017 opublikowanego w dniu 27 kwietnia 2018 roku.

- **Nabycie akcji G-Energy S.A.**

27.10.2018 r. Emitent zawarł Umowę objęcia akcji w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Spółki (Umowa). W ramach Umowy Spółka zaoferowała Akcjonariuszowi objęcie 50.004.368 (pięćdziesiąt milionów cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii E (Akcje) w zamian za wkład pieniężny w wysokości 5.500.480,48 zł (pięć milionów pięćset tysięcy czterysta osiemdziesiąt złotych 48 groszy) tj. po cenie emisyjnej 0,11 zł za każdą akcję serii E. Zgodnie z Umową Akcjonariusz przyjął w całości ofertę Spółki i zaakceptował warunki oferty objęcia akcji serii E. Należność wynikająca z tytułu Umowy objęcia akcji została w całości opłacona. Akcje będą zdematerializowane i nie będą mieć formy dokumentu.

Zgodnie z Umową:

- o akcje wydane lub zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych najpóźniej w dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku, uczestniczą w dywidendzie począwszy od zysku za poprzedni rok obrotowy, tzn. od dnia 1 stycznia roku obrotowego poprzedzającego bezpośrednio rok obrotowy, w którym akcje te zostały wydane lub zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych;
- o akcje wydane lub zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych w dniu przypadającym po dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku, uczestniczą w dywidendzie począwszy od zysku za rok obrotowy, w którym akcje te zostały wydane lub zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych, to znaczy od dnia 1 stycznia tego roku obrotowego.

- **Powołanie Spółki celowej FABRYKA OSSERA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w 100 % zależnej od Spółki dominującej**

22 grudnia 2018 r. w kancelarii Notarialnej zawiązana została FABRYKA OSSERA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka celowa do realizacji projektu dla inwestycji polegającej na: rozbudowie, przebudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków przędzalni i maszynowni A.Ossera na zespół budynków o funkcji biurowo-usługowej, naukowo-badawczej i hotelowej, przewidzianej do realizacji w Łodzi o planowanej powierzchni użytkowej budynków około 50.000 (pięćdziesięciu tysięcy) metrów kwadratowych. Powołana Spółka celowa jest narzędziem inwestycji długoterminowej Emitenta z regularnym zwrotem, którego powodem powołania jest w szczególności utworzenie podmiotu posiadającego własną zdolność kredytową, zapewniającą płynność środków.

Emitent objął 100 % udziałów w ww. spółce tj. 2.000 (dwa tysiące) udziałów po 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy udział, o łącznej wartości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych i pokrył je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi, dzielnicy Łódź – Górna, stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem 56/9 (pięćdziesiąt sześć łamane przez) o powierzchni 01 (jeden) hektar 11 (jedenaście) arów 53 (pięćdziesiąt trzy) metry kwadratowe wraz z prawem własności stanowiących odrębne nieruchomości budynków, dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00086869/9, o wartości 16.500.000,00 (szesnaście milionów pięćset tysięcy) złotych, przy czym powstała nadwyżka wartości wniesionego wkładu niepieniężnego nad wartością nominalną objętych udziałów w kwocie 16.400.000,00 (szesnaście milionów czterysta tysięcy) złotych zostaje przekazana do kapitału zapasowego nowo powołanej Spółki (agio).

W Umowie nowo powołanej Spółki wskazano w szczególności iż zachowaniem postanowień kodeksu spółek handlowych, udziały w kapitale zakładowym są zbywalne, dziedziczne, mogą być przedmiotem darowizny oraz mogą być umarzone, zaś ich Zbycie i zastawienie udziałów następuje w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Ponadto wspólnicy mogą być zobowiązani, w stosunku proporcjonalnym do posiadanych udziałów do wniesienia dopłat nie przekraczających każdorazowo tysiąckrotnej wartości nominalnej posiadanych udziałów. Zarząd został także upoważniony do wypłaty wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.

Ponieważ do spółki celowej wprowadzono wartości niepieniężne sporządziła ona wycenę w postaci Operatu szacunkowego, którego celem było podjęcie stosownych decyzji i finansowych. Oszacowana wartość rynkowa wyniosła 16 235 000 zł, w tym wartość prawa UW gruntu 56/9 z wyłączeniem naniesień budowlanych wyniosła 6 435 000 zł.

- **Powołanie Spółki celowej Crystal Residence Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w 100 % zależnej od Spółki dominującej**

W dniu 27 listopada 2019 r. w kancelarii Notarialnej zawiązana została CRYSTAL RESIDENCE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka celowa do realizacji projektu dla inwestycji polegającej na budowie obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych. Powołana Spółka celowa jest narzędziem inwestycji długoterminowej Emitenta z regularnym zwrotem, którego powodem powołania jest w szczególności utworzenie podmiotu posiadającego własną zdolność kredytową, zapewniającą płynność środków. Emitent objął 100 % udziałów w ww. spółce tj. 2.000 (dwa tysiące) udziałów po 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy udział, o łącznej wartości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych i pokrył je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, dzielnicy Polesie, przy ulicy Obywatelskiej stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem 204/9 (dwieście cztery łamane przez dziewięć) o powierzchni 39 (trzydzieści dziewięć) arów 27 (dwadzieścia siedem) metrów kwadratowych, dla której Sąd

Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00072801/4 - o wartości 6.700.000,00 (sześć milionów siedemset tysięcy) złotych, przy czym powstała nadwyżka wartości wniesionego wkładu niepieniężnego nad wartością nominalną objętych udziałów w kwocie 6.600.000,00 (sześć milionów sześćset tysięcy) złotych została przekazana do kapitału zapasowego Spółki (agio). Nieruchomość wolna jest od wszelkich zajęć, obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu, praw rzeczowych ograniczonych, w tym nieujawnionych w księdze wieczystej, na przedmiotowej nieruchomości nie ciąży zaległości z tytułu podatku od nieruchomości. Opisana powyżej nieruchomość nie jest przedmiotem umów najmu, dzierżawy, użyczenia, leasingu ani innej podobnej umowy. Nieruchomość nie stanowi przedmiotu jakiegokolwiek zabezpieczenia ani postępowania egzekucyjnego, nie jest przedmiotem jakichkolwiek postępowań sądowych czy administracyjnych oraz jakichkolwiek innych postępowań powodujących utratę praw do przedmiotowej nieruchomości, nie istnieją żadne, choćby nieprawomocne decyzje administracyjne, orzeczenia sądów lub zgłoszone prywatne roszczenia osób trzecich dotyczące przedmiotowego prawa, nieruchomość nie jest obciążona jakimikolwiek zaległościami wobec Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, do których miałyby zastosowanie przepisy ordynacji podatkowej, w szczególności nie została wydana w stosunku do Spółki żadna decyzja właściwego organu podatkowego, mogąca prowadzić do powstania hipoteki przymusowej. Dla nieruchomości opisanej powyżej nie ma obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego natomiast wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla budowy obiektów wielorodzinnych z urządzeniami budowlanymi oraz przebudową zjazdu z ulicy. Wydana decyzja jest prawomocna (ostateczna) i znajduje się w obrocie prawnym. Nieruchomość jest zabudowana i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W Umowie nowo powołanej Spółki wskazano w szczególności, iż zachowaniem postanowień kodeksu spółek handlowych, udziały w kapitale zakładowym są zbywalne, dziedziczne, mogą być przedmiotem darowizny oraz mogą być umarżane, zaś ich Zbycie i zastawienie udziałów następuje w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Ponadto wspólnicy mogą być zobowiązani, w stosunku proporcjonalnym do posiadanych udziałów do wniesienia dopłat nie przekraczających każdorazowo tysiąckrotnej wartości nominalnej posiadanych udziałów. Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 100.000.000,00 (sto milionów) złotych dokonane w terminie do dnia trzydziestego pierwszego grudnia roku dwa tysiące pięćdziesiątego /31.12.2050/ nie stanowi zmiany umowy Spółki. Kapitał zakładowy został w całości wniesiony i objęty przez jedynego wspólnika. Zarząd został także upoważniony do wypłaty wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Z uwagi na wartość wniesionych kapitałów oraz znaczenie zawiązania spółki dla prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, a tym samym jej potencjalny charakter cenotwórczy, informacja o powołaniu spółki celowej została zakwalifikowana jako informacja poufna.

- **Powołanie Spółki celowej Garden House Nowe Sady Sp z o.o. w 100 % zależnej od Spółki dominującej**

W dniu 27 listopada 2019 r. w kancelarii Notarialnej zawiązana została GARDEN HOUSE NOWE SADY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka celowa do realizacji projektu dla inwestycji polegającej na budowie obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych. Powołana Spółka celowa jest narzędziem inwestycji długoterminowej Emitenta z regularnym zwrotem, którego powodem powołania jest w szczególności utworzenie podmiotu posiadającego własną zdolność kredytową, zapewniającą płynność środków. Emitent objął 100 % udziałów w ww. spółce tj. 2.000 (dwa tysiące) udziałów po 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy udział, o łącznej wartości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych i pokrył je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem 61/7 (sześćdziesiąt jeden łamane przez siedem), o powierzchni 01 (jeden) hektar 05 (pięć) arów 84 (osiemdziesiąt cztery) metry kwadratowe, położonej w Łodzi, dzielnicy Łódź-Górna, przy ulicy Nowe Sady, obręb G-8, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00328204/9, o wartości 7.400.000,00 (siedem milionów czterysta tysięcy) złotych, przy czym powstała nadwyżka wartości wniesionego wkładu niepieniężnego nad wartością nominalną objętych udziałów

w kwocie 7.300.000,00 (siedem milionów trzysta tysięcy) złotych zostaje przekazana do kapitału zapasowego Spółki (agio). Opisana powyżej nieruchomość nie jest przedmiotem umów najmu, dzierżawy, użyczenia, leasingu ani innej podobnej umowy. Nieruchomość nie stanowi przedmiotu jakiegokolwiek zabezpieczenia ani postępowania egzekucyjnego, nie jest przedmiotem jakichkolwiek postępowań sądowych czy administracyjnych oraz jakichkolwiek innych postępowań powodujących utratę praw do przedmiotowej nieruchomości, nie istnieją żadne, choćby nieprawomocne decyzje administracyjne, orzeczenia sądów lub zgłoszone prywatne roszczenia osób trzecich dotyczące przedmiotowego prawa, nieruchomość nie jest obciążona jakimikolwiek zaległościami wobec Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, do których miałyby zastosowanie przepisy ordynacji podatkowej, w szczególności nie została wydana w stosunku do Spółki żadna decyzja właściwego organu podatkowego, mogąca prowadzić do powstania hipoteki przymusowej. Nieruchomość wolna jest od wszelkich zajęć, obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu, praw rzeczowych ograniczonych, w tym nieujawnionych w księdze wieczystej, na przedmiotowej nieruchomości nie ciąży zaległość z tytułu podatku od nieruchomości. Dla wskazanej wyżej nieruchomości zostały ustalone warunki zabudowy tej inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi oraz zjazdu z ulicy. Nieruchomość nie jest zabudowana i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach, nie ma także obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nabyta nieruchomość nie jest położona na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji ani na terenie, który rada gminy wyznaczyła jako obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji uchwałą, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji, przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną archeologiczną ani konserwatorską, na nieruchomości nie znajdują się żadne stanowiska archeologiczne, nie są też prowadzone badania, poszukiwania archeologiczne lub prace konserwatorskie, ograniczające korzystanie z nieruchomości, żadne toksyczne ani niebezpieczne odpady czy substancje nie były wykorzystywane, przechowywane ani składowane na powierzchni lub pod powierzchnią przedmiotowej nieruchomości, jak również nieruchomość ani żadna z jej części nie jest zanieczyszczona lub skażona w stopniu, który mógłby skutkować odpowiedzialnością cywilną, karną lub administracyjną, w tym w szczególności zobowiązaniem do przeprowadzenia działań zapobiegawczych lub naprawczych w stosunku do nieruchomości. W Umowie nowo powołanej Spółki wskazano w szczególności, iż zachowaniem postanowień kodeksu spółek handlowych, udziały w kapitale zakładowym są zbywalne, dziedziczne, mogą być przedmiotem darowizny oraz mogą być umarżane, zaś ich Zbycie i zastawienie udziałów następuje w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Ponadto wspólnicy mogą być zobowiązani, w stosunku proporcjonalnym do posiadanych udziałów do wniesienia dopłat nie przekraczających każdorazowo tysiąckrotnej wartości nominalnej posiadanych udziałów. Zarząd został także upoważniony do wypłaty wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 100.000.000,00 (sto milionów) złotych dokonane w terminie do dnia trzydziestego pierwszego grudnia roku dwa tysiące pięćdziesiątego /31.12.2050/ nie stanowi zmiany umowy Spółki. Kapitał zakładowy został w całości wniesiony i objęty przez wspólnika. Z uwagi na wartość wniesionych kapitałów oraz znaczenie zawiązania spółki dla prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, a tym samym jej potencjalny charakter cenotwórczy, informacja o powołaniu spółki celowej została zakwalifikowana jako informacja poufna.

- **Powołanie Spółki celowej Solaris House Sp z o.o. w 100 % zależnej od Spółki dominującej**

W dniu 27 listopada 2019 r. w kancelarii Notarialnej zawiązana została SOLARIS HOUSE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka celowa do realizacji projektu dla inwestycji polegającej na budowie obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych. Powołana Spółka celowa jest narzędziem inwestycji długoterminowej Emitenta z regularnym zwrotem, którego powodem powołania jest w szczególności utworzenie podmiotu posiadającego własną zdolność kredytową, zapewniającą płynność środków. Emitent objął 100 % udziałów w ww. spółce tj. 2.000 (dwa tysiące) udziałów po 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy udział, o łącznej wartości

100.000,00 (sto tysięcy) złotych i pokrył je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Bełchatowie, przy ulicy Czaplunieckiej numer 44B (czterdzieści cztery z literą „B”), stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami: 583/1 (pięćset osiemdziesiąt trzy łamane przez jeden) oraz 583/3 (pięćset osiemdziesiąt trzy łamane przez trzy) o łącznej powierzchni 90 (dziewięćdziesiąt) arów 90 (dziewięćdziesiąt) metrów kwadratowych, dla których to działek Sąd Rejonowy w Bełchatowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PT1B/00034352/1, o wartości 1.100.000,00 (jeden milion sto tysięcy) złotych, przy czym powstała nadwyżka wartości wniesionego wkładu niepieniężnego nad wartością nominalną objętych udziałów w kwocie 1.000.000,00 (jeden milion) złotych zostaje przekazana do kapitału zapasowego Spółki (agio). W dziale IV powołanej księgi wieczystej wpisów nie ma, wszystkie działy powołanej księgi wieczystej wolne są od wzmianek o wnioskach. Opisana powyżej nieruchomość nie jest przedmiotem umów najmu, dzierżawy, użyczenia, leasingu ani innej podobnej umowy. Nieruchomość wolna jest od wszelkich zajęć, obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu, praw rzeczowych ograniczonych, w tym nieujawnionych w księdze wieczystej, na przedmiotowej nieruchomości nie ciąży zaległość z tytułu podatku od nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste. Nieruchomość nie jest przedmiotem umów najmu, dzierżawy, użyczenia, leasingu ani innej podobnej umowy. Nieruchomość opisana w niniejszym raporcie nie stanowi przedmiotu jakiegokolwiek zabezpieczenia ani postępowania egzekucyjnego, nie jest przedmiotem jakichkolwiek postępowań sądowych czy administracyjnych oraz jakichkolwiek innych postępowań powodujących utratę praw do przedmiotowej nieruchomości, nie istnieją żadne, choćby nieprawomocne decyzje administracyjne, orzeczenia sądów lub zgłoszone prywatne roszczenia osób trzecich dotyczące przedmiotowego prawa, nieruchomość nie jest obciążona jakimikolwiek zaległościami wobec Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, do których miałyby zastosowanie przepisy ordynacji podatkowej, w szczególności nie została wydana w stosunku do Spółki żadna decyzja właściwego organu podatkowego, mogąca prowadzić do powstania hipoteki przymusowej. Dla wskazanej wyżej nieruchomości został ustalony plan zagospodarowania przestrzennego polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, utrzymanie funkcji mieszkaniowej i usługowej, jako dominującego przeznaczenia na obszarze objętym planem. Funkcjami uzupełniającymi w Planie są w szczególności zabudowa garażowa, towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, w szczególności parkingi, w tym parkingi podziemne, wraz z drogami obsługującymi teren. W Umowie nowo powołanej Spółki wskazano w szczególności, iż zachowaniem postanowień kodeksu spółek handlowych, udziały w kapitale zakładowym są zbywalne, dziedziczne, mogą być przedmiotem darowizny oraz mogą być umarzone, zaś ich Zbycie i zastawienie udziałów następuje w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Ponadto wspólnicy mogą być zobowiązani, w stosunku proporcjonalnym do posiadanych udziałów do wniesienia dopłat nie przekraczających każdorazowo tysiąckrotnej wartości nominalnej posiadanych udziałów. Zarząd został także upoważniony do wypłaty wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 100.000.000,00 (sto milionów) złotych dokonane w terminie do dnia trzydziestego pierwszego grudnia roku dwa tysiące pięćdziesiątego /31.12.2020/ nie stanowi zmiany umowy Spółki. Kapitał zakładowy został w całości wniesiony i objęty przez wspólnika. Z uwagi na wartość wniesionych kapitałów oraz znaczenie zawiązania spółki dla prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, a tym samym jej potencjalny charakter cenotwórczy, informacja o powołaniu spółki celowej została zakwalifikowana jako informacja poufna.

- **Powołanie Spółki celowej Piotrkowska Art Sp z o.o. w 100 % zależnej od Spółki dominującej**

W dniu 2 grudnia 2019 r. w kancelarii Notarialnej zawiązana została PIOTRKOWSKA ART Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka celowa do realizacji projektu dla inwestycji polegającej na budowie obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych. Powołana Spółka celowa jest narzędziem inwestycji długoterminowej Emitenta z regularnym zwrotem, którego powodem powołania jest w szczególności utworzenie podmiotu posiadającego własną zdolność kredytową, zapewniającą płynność środków. Emitent objął 100 % udziałów w ww. spółce tj. 2.000 (dwa tysiące) udziałów po 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy udział, o łącznej wartości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych i pokrył je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci prawa

własności nieruchomości położonej w Łodzi, dzielnicy Łódź-Śródmieście, obręb S-7, przy ulicy Piotrkowskiej bez numeru, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem 69/172 (sześćdziesiąt dziewięć łamane przez sto siedemdziesiąt dwa) o powierzchni 07 (siedem) arów 82 (osiemdziesiąt dwa) metry kwadratowe, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00037242/0, o wartości 1.968.000,00 (jeden milion dziewięćset sześćdziesiąt osiem tysięcy) złotych brutto, przy czym powstała nadwyżka wartości wniesionego wkładu niepieniężnego nad wartością nominalną objętych udziałów w kwocie 1.868.000,00 (jeden milion osiemset sześćdziesiąt osiem tysięcy) złotych zostaje przekazana do kapitału zapasowego Spółki (agio). Opisana powyżej nieruchomość jest wolna jest od wszelkich zajęć, obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu, praw rzeczowych ograniczonych, oprócz tych opisanych powyżej, w tym nieujawnionych w księdze wieczystej, na przedmiotowej nieruchomości nie ciąży zaległości z tytułu podatku od nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste, opisana powyżej nieruchomość nie jest przedmiotem umów najmu, dzierżawy, użyczenia, leasingu ani innej podobnej umowy. Opisana powyżej nieruchomość nie stanowi przedmiotu jakiegokolwiek zabezpieczenia ani postępowania egzekucyjnego, nie jest przedmiotem jakichkolwiek postępowań sądowych czy administracyjnych oraz jakichkolwiek innych postępowań powodujących utratę praw do przedmiotowej nieruchomości, nie istnieją żadne, choćby nieprawomocne decyzje administracyjne, orzeczenia sądów lub zgłoszone prywatne roszczenia osób trzecich dotyczące przedmiotowego prawa, nieruchomość nie jest obciążona jakimikolwiek zaległościami wobec Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, do których miałyby zastosowanie przepisy ordynacji podatkowej, w szczególności nie została wydana w stosunku do Spółki żadna decyzja właściwego organu podatkowego, mogąca prowadzić do powstania hipoteki przymusowej. Opisana powyżej działka gruntu jest niezabudowana i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Opisana powyżej nieruchomość nie znajduje się na terenie specjalnej strefy ekonomicznej i dla nieruchomości opisanej powyżej nie ma obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urzędzenia lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach, nie ma także obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nabyta nieruchomość nie jest położona na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji ani na terenie, który rada gminy wyznaczyła jako obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji uchwałą, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji, przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną archeologiczną ani konserwatorską, na nieruchomości nie znajdują się żadne stanowiska archeologiczne, nie są też prowadzone badania, poszukiwania archeologiczne lub prace konserwatorskie, ograniczające korzystanie z nieruchomości, żadne toksyczne ani niebezpieczne odpady czy substancje nie były wykorzystywane, przechowywane ani składowane na powierzchni lub pod powierzchnią przedmiotowej nieruchomości, jak również nieruchomość ani żadna z jej części nie jest zanieczyszczona lub skażona w stopniu, który mógłby skutkować odpowiedzialnością cywilną, karną lub administracyjną, w tym w szczególności zobowiązaniem do przeprowadzenia działań zapobiegawczych lub naprawczych w stosunku do nieruchomości. Dla wskazanej wyżej nieruchomości zostały ustalone warunki zabudowy tej inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W Umowie nowo powołanej Spółki wskazano w szczególności, iż zachowaniem postanowień kodeksu spółek handlowych, udziały w kapitale zakładowym są zbywalne, dziedziczne, mogą być przedmiotem darowizny oraz mogą być umarżane, zaś ich Zbycie i zastawienie udziałów następuje w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Ponadto wspólnicy mogą być zobowiązani, w stosunku proporcjonalnym do posiadanych udziałów do wniesienia dopłat nie przekraczających każdorazowo tysiąckrotnej wartości nominalnej posiadanych udziałów. Zarząd został także upoważniony do wypłaty wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 100.000.000,00 (sto milionów) złotych dokonane w terminie do dnia trzydziestego pierwszego grudnia roku dwa tysiące pięćdziesiątego /31.12.2050/ nie stanowi zmiany umowy Spółki. Kapitał zakładowy został w całości wniesiony i objęty przez wspólnika. Z uwagi na wartość wniesionych kapitałów oraz znaczenie zawiązania spółki dla prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, a tym samym jej potencjalny charakter cenotwórczy, informacja o powołaniu spółki celowej została zakwalifikowana jako informacja poufna.

- **Powołanie Spółki celowej Cedry Park Sp z o.o. w 100 % zależnej od Spółki dominującej**

W dniu 24 kwietnia 2020 r. zawiązana została Cedry Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Emitent objął 100 % udziałów w ww. spółce tj. 2.000 (dwa tysiące) udziałów po 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy udział, o łącznej wartości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych i pokrył je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, dzielnicy Łódź-Polesie, przy ulicy Krzysztofa Cedry bez numeru, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem 70 (siedemdziesiąt) o powierzchni 56 (pięćdziesiąt sześć) arów, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00102671/3 - o wartości 3.640.000,00 (trzy miliony sześćset czterdzieści tysięcy) złotych, poprzez zawarcie umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości. Powstała nadwyżka wartości wniesionego wkładu niepieniężnego nad wartością nominalną objętych udziałów w kwocie 3.540.000,00 (trzy miliony pięćset czterdzieści tysięcy) złotych została przekazana do kapitału zapasowego Spółki (agio).

31. Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych pozycji aktywowanych kosztów finansowania zewnętrznego.

32. Informacje o instrumentach finansowych

| Klasa aktywów finansowych | MSSF 9 | | | | | | |
|--|---|---|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--|
| | Kategoria | | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | |
| | | | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2020 | |
| <i>Aktywa trwałe:</i> | | | | | | | |
| Należności i pożyczki | pożyczki i należności | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | - | - | - | - | |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe | wyceniane w wartości godziwej przez wynik | wyceniane w wartości godziwej przez wynik | 2 971 560,00 | 2 971 560,00 | 2 935 620,00 | 2 935 620,00 | |
| <i>Aktywa obrotowe:</i> | | | | | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | pożyczki i należności | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 8 601 578,07 | 8 601 578,07 | 7 343 806,45 | 7 343 806,45 | |
| Pożyczki | pożyczki i należności | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | - | - | - | - | |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | wyceniane w wartości godziwej przez wynik | wyceniane w wartości godziwej przez wynik | - | - | - | - | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | pożyczki i należności | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 747 628,05 | 747 628,05 | 2 457 614,43 | 2 457 614,43 | |
| MSR 39 | | | | | | | |
| Klasa zobowiązań finansowych | Kategoria | | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | |
| | | | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2020 | |
| | <i>Zobowiązania długoterminowe:</i> | | | | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 7 896 165,24 | 7 896 165,24 | 779 770,00 | 779 770,00 | |
| Pozostałe zobowiązania | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | - | - | - | - | |
| <i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i> | | | | | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 9 094 681,17 | 9 094 681,17 | 9 520 193,26 | 9 520 193,26 | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 1 964 463,04 | 1 964 463,04 | 8 619 242,24 | 8 619 242,24 | |

33. Cele i zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko finansowe (cenowe)

Grupa posiada zobowiązania z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek, w związku z czym ponosi ryzyko zmiany stopy procentowej. Poniżej przeprowadzono analizę wrażliwości i wpływ na wynik w przypadku zmiany stóp procentowych.

| Aktywa / Zobowiązania | Zaangażowanie na 31.12.2020 rok | Wpływ na wynik zmiany stopy procentowej o +5% | Wpływ na wynik zmiany stopy procentowej o -5% |
|--|------------------------------------|---|---|
| Aktywa: | - | - | - |
| a) akcje spółek notowanych na giełdzie | - | - | - |
| b) należności z tytułu udzielonych kredytów i pożyczek | - | - | - |
| Pasywa: | 9 404 012,24 | 9 874 212,85 | 8 933 811,63 |
| a) zobowiązania z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek | 9 404 012,24 | 9 874 212,85 | 8 933 811,63 |
| b) zobowiązania z tytułu obligacji odsetkowych | - | - | - |
| Razem | 9 404 012,24 | 9 874 212,85 | 8 933 811,63 |

W obszarze działalności Grupy Kapitałowej STARHEDGE S.A., występuje ryzyko finansowe, które jest naturalną pochodną dokonywanych wyborów inwestycyjnych. Za okres obrotowy, którego dotyczy przedmiotowe sprawozdanie, Spółka nie prowadziła rachunkowości zabezpieczeń.

Sprzedawane towary przeznaczone są na cele zaopatrzeniowe różnych branż przemysłu, w tym o bardzo istotnej wartości dla branży budowlanej.

Czynniki zagrożeń i ryzyka związane są zarówno od kondycji finansowej firm będących klientami Spółki oraz od ogólnej sytuacji gospodarczej kraju. Nie należy pomijać także sezonowości sprzedaży towarów – geosyntetyków dla firm budowlanych wynikającej z warunków klimatycznych.

Istotnym czynnikiem dla Spółki jest kurs PLN w stosunku USD (import z Indii) oraz w stosunku do korony czeskiej CZK (zakupy w Czechach). Na ten czynnik Spółka nie ma wpływu.

Dużym zagrożeniem są upadki firm budowlanych. Celem zniwelowania ryzyka handlowego Spółka wykorzystuje posiadające narzędzia do sprawdzanie ich kondycji finansowej oraz ubezpieczenie w firmie Euler Hermes jak również sprawdzanie w Krajowym Rejestrze Długów.

Wysokość stóp procentowych kredytów też ma wpływ na płynność finansową klientów Spółki, a w konsekwencji dla samej Spółki.

Bardzo istotnym czynnikiem na sprzedaż geosyntetyków, mających duży udział w sprzedaży towarów, jest wykorzystanie przez Polskę środków unijnych przeznaczonych na rozwój infrastruktury.

Przy realizacji inwestycji na rynku mieszkaniowym należy wyróżnić trzy grupy ryzyka: ryzyko systematyczne (polityczne, ekonomiczne, pogodowe), projektu (techniczno-technologiczne, rynkowe, personalne, finansowania) oraz ryzyko systemu (finansowe, instytucjonalne, podwykonawców i dostawców) (Siemińska 2007). Dominującym ryzykiem na rynku nieruchomości mieszkaniowych jest ryzyko projektu, bowiem jest to

ryzyko, na które deweloper ma największy wpływ oraz możliwość jego ograniczenia. Ponieważ w Polsce rynek nieruchomości jest mało przejrzysty, o małej liczbie dostępnych informacji, dużej dynamice warunków działania, jego efektywność jest bardzo niska. Ceny transakcyjne oraz stawki czynszu słabo odwzorowują zmiany w otoczeniu, zwiększając ryzyko inwestycyjne.

W związku z wdrożeniem „Strategii działalności Starhedge S.A.”, której założenia po modyfikacji ukierunkowaniu pod koniec 2019 roku są kontynuowane w 2020 roku zostały rozpoznane następujące ryzyka:

- Ryzyko związane z koronawirusem (Covid-19)
- Ryzyko kontynuacji działalności w związku z koronawirusem (Covid-19)
- Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce i na świecie
- Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie
- Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów
- Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich
- Ryzyko niesolidnych dostawców towarów i usług
- Ryzyko odpowiedzialności z tytułu należytego wykonania i sprzedaży mieszkań
- Ryzyko, że projekty deweloperskie mogą nie zostać zrealizowane w terminie
- Ryzyko, że zaplanowana przez spółkę powierzchnia użytkowa mieszkań może nie zostać osiągnięta
- Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań
- Ryzyko, że emitent może nie pozyskać finansowania zewnętrznego
- Ryzyko wzrostu kosztów wytworzenia
- Ryzyko związane z celami strategicznymi
- Ryzyko związane ze zmianami organizacyjnymi w Grupie
- Ryzyko zmiany struktury akcjonariuszy mający wpływ na prowadzoną przez Grupę działalność STARHEDGE S.A
- Ryzyko odejścia kluczowych członków kierownictwa i trudności związane z pozyskaniem nowej wykwalifikowanej kadry zarządzającej
- Ryzyko związane z sytuacją na rynku pracy i trudnościami w pozyskaniu wysoko wykwalifikowanych pracowników.
- Ryzyko makroekonomiczne
- Ryzyko stopy procentowej
- Ryzyko niepowodzenia strategii rozwoju Emitenta
- Ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym
- Ryzyko związane z konkurencją oraz pozyskiwaniem nowych gruntów lub projektów deweloperskich
- Ryzyko związane z przepisami prawno-podatkowymi
- Ryzyko inwestycyjne
- Ryzyko operacyjne
- Ryzyko związane z organizacją wewnętrzną firmy
- Ryzyko związane z niepełnym wykorzystaniem zasobów ludzkich
- Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń (siła wyższa)
- Ryzyko selekcji wykonawstwa
- Ryzyko niepozyskania finansowania zewnętrznego
- Zmiana ryzyk związanych z posiadaniem instrumentów finansowych
- Ryzyko działalności organów nadzoru nad rynkiem kapitałowym
- Ryzyko branżowe dla podmiotów działających w określonych sektorach
- Ryzyko planowego zakończenia inwestycji (ryzyko czasu)
- Ryzyko marketingowe
- Ryzyko spadku cen mieszkań
- Ryzyko, iż zaplanowana powierzchnia użytkowa mieszkań może nie zostać osiągnięta

- Ryzyko związane z możliwością pojawienia się nieprawdziwych informacji dotyczących Emitenta lub jego działalności

Z kolei dla inwestycji objętych projektami posiadanymi i realizowanymi obecnie Emitent zdefiniował dodatkowe ryzyka w ramach stóp dyskonta (r):

Przy ocenie wszystkich inwestycji stopę dyskonta (r) ustalono na poziomie 7,00%. Ze względu na fakt, iż inwestor w niewielkim stopniu posługuje się środkami finansowymi ze źródeł zewnętrznych przyjęto, iż średnio ważony koszt kapitału odpowiada kosztowi kapitału własnego powiększonemu o maksymalnie 0,8 % premii dodatkowej.

Opisane poniżej czynniki ryzyka nie stanowią zamkniętej listy i nie powinny być w ten sposób postrzegane. Są one najważniejszymi z punktu widzenia Emitenta elementami, które powinno się rozważyć przed podjęciem decyzji inwestycyjnej. Należy być świadomym, że ze względu na złożoność i zmienność warunków działalności gospodarczej również inne, nie ujęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym czynniki mogą wpływać na działalność Grupy Kapitałowej. Inwestor powinien rozumieć, że zrealizowanie czynników ryzyka związanych z działalnością Grupy Kapitałowej może mieć negatywny wpływ na jej sytuację finansową czy pozycję rynkową i może skutkować utratą części lub całości zainwestowanego kapitału. Sprzedawane poprzez Grupę Surtex towary przeznaczone są na cele zaopatrzeniowe różnych branż przemysłu, w tym o bardzo istotnej wartości dla branży budowlanej.

Działalność oraz plany rozwojowe Emitenta związane są z następującymi czynnikami ryzyka opisanymi szczegółowo poniżej. Kolejność, w jakiej zostały przedstawione poszczególne czynniki ryzyka, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia, zakresu ani istotności przedstawionych ryzyk.

34. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dacie bilansu nie miały miejsce zdarzenia mający znaczący wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i osiągnięte wyniki finansowe.

| Imię i Nazwisko | Pełniona funkcja |
|-----------------|--|
| Tomasz Bujak | Prezes Zarządu |
| Ewelina Cieślak | Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe |
| Edyta Walczak | Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe |