



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

**ZA IV KWARTAŁ 2018 ROKU  
(za okres od 01.10.2018 do 31.12.2018)**

## 1. Informacje ogólne

---

### 1.1. Informacje podstawowe

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

### 1.2. Przedmiot działalności Spółki

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

### 1.3. Organy Spółki

#### 1.3.1. Zarząd Spółki BRAS S.A. na dzień 14.02.2019 r.

Prezes Zarządu - Piotr Klomfas

#### 1.3.2. Rada Nadzorcza Spółki BRAS S.A. na dzień 14.02.2019 r.

Członek Rady Nadzorczej – Agnieszka Zaleska-Kitka

Członek Rady Nadzorczej – Paweł Moździerz

Członek Rady Nadzorczej – Robert Rasiński

Członek Rady Nadzorczej – Mateusz Rutnicki

Członek Rady Nadzorczej – Tomasz Korczak

## 2. KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

---

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

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

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

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

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



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

## 2.2. Dane finansowe

### 2.2.1. Dane jednostki dominującej

BRAS S.A.		BILANS na dzień 31 grudnia 2018 roku w porównaniu do 31 grudnia 2017r. w złotych			
AKTYWA	Stan na dzień 31.12.2018	Stan na dzień 31.12.2017	PASYWA	Stan na dzień 31.12.2018	Stan na dzień 31.12.2017
	0	2		0	2
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>14 764 480,00</b>	<b>15 105 880,00</b>	<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>11 122 324,90</b>	<b>11 034 123,94</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>25 000,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>10 170 240,00</b>	<b>10 170 240,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2. Wartość firmy	0,00	0,00		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3. Inne wartości niematerialne i prawne	25 000,00	50 000,00	<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy)</b>	<b>3 789 364,77</b>	<b>3 789 364,77</b>
4. Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00	<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>40 000,00</b>	<b>356 400,00</b>	<b>IV. Pozostałe kapitały - rezerwowe</b>	<b>6 588 007,32</b>	<b>6 588 007,32</b>
1. Środki trwałe	<b>40 000,00</b>	<b>356 400,00</b>	<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-9 513 488,15</b>	<b>-9 376 790,48</b>
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów)	40 000,00	40 000,00	<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>88 200,96</b>	<b>-136 697,67</b>
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	316 400,00	<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>4 003 418,20</b>	<b>4 357 271,61</b>
d) środki transportu	0,00	0,00	<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>2 834 048,88</b>	<b>2 834 048,88</b>
e) inne środki trwałe	0,00	0,00	1. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	(1) długoterminowa	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>2 799 480,00</b>	<b>2 799 480,00</b>	(2) krótkoterminowa	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	1 166 000,00	1 166 000,00	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	1 633 480,00	1 633 480,00	(1) długoterminowe	0,00	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>11 900 000,00</b>	<b>11 900 000,00</b>	(2) krótkoterminowe	2 834 048,88	2 834 048,88
1. Nieruchomości	0,00	0,00	<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>454 828,00</b>	<b>454 828,00</b>
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	<b>11 900 000,00</b>	<b>11 900 000,00</b>	2. Wobec pozostałych jednostek	454 828,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	300 000,00	300 000,00	a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
(1) udziały lub akcje	300 000,00	300 000,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
(2) inne papiery wartościowe	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
(3) udzielone pożyczki	0,00	0,00	d) inne	454 828,00	454 828,00
(4) inne długoterminowe aktywa finansowe)	0,00	0,00	<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>714 541,32</b>	<b>1 018 394,73</b>
b) w pozostałych jednostkach	11 600 000,00	11 600 000,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
(1) udziały lub akcje	11 600 000,00	11 600 000,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
(2) inne papiery wartościowe	0,00	0,00	(1) do 12 miesięcy	0,00	0,00
(3) udzielone pożyczki	0,00	0,00	(2) powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
(4) inne długoterminowe aktywa finansowe)	0,00	0,00	b) inne	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek	714 541,32	1 018 394,73
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	a) kredyty i pożyczki	121 332,52	260 916,68
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	157 531,96
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>361 263,10</b>	<b>285 515,55</b>	d) z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności:	270 642,33	272 591,07
<b>I. Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>88,56</b>	(1) do 12 miesięcy	270 642,33	272 591,07
1. Materiały	0,00	0,00	(2) powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	e) do rozliczenia akcje	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	27 166,47	50 555,02
5. Zaliczki na poczet dostaw	0,00	88,56	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>332 346,76</b>	<b>260 701,39</b>	i) inne	295 400,00	276 800,00



## Raport kwartalny za IV kwartał 2018 roku

1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	3. Fundusze specjalne	0,00	0,00
<i>a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:</i>	0,00	0,00	<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>50 000,00</b>
(1) do 12 miesięcy	0,00	0,00	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
(2) powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	50 000,00
b) inne	0,00	0,00	(1) długoterminowe	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	332 346,76	260 701,39	(2) krótkoterminowe	0,00	0,00
<i>a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:</i>	103 236,00	170 100,00	(3) przychody przyszłych okresów	0,00	50 000,00
(1) do 12 miesięcy	103 236,00	170 100,00			
(2) powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00			
<i>b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych</i>	5 415,00	10 484,00			
<i>c) inne</i>	223 695,76	80 117,39			
<i>d) pozostałe</i>	0,00	0,00			
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>28 523,54</b>	<b>24 631,80</b>			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	28 523,54	24 631,80			
<i>a) w jednostkach</i>	0,00	0,00			
(1) udziały lub akcje	0,00	0,00			
(2) inne papiery wartościowe	0,00	0,00			
(3) udzielone pożyczki	0,00	0,00			
(4) inne długoterminowe aktywa finansowe	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			
<i>b) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	28 523,54	24 631,80			
(1) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 954,66	62,92			
(2) inne środki pieniężne	0,00	0,00			
(3) inne aktywa pieniężne	24 568,88	24 568,88			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00			
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>392,80</b>	<b>93,80</b>			
<b>C. Należne wpłaty na kapitał fundusz) podstawowy</b>					
<b>D. Udziały ( akcje ) własne</b>					
<b>Suma aktywów</b>	<b>15 125 743,10</b>	<b>15 391 395,55</b>	<b>Suma pasywów</b>	<b>15 125 743,10</b>	<b>15 391 395,55</b>

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

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

(wariant porównawczy) w złotych

Poz.	Nazwa pozycji	na dzień 31.12.2018	IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	na dzień 31.12.2017
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>43 200,00</b>	<b>43 200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	<b>43 200,00</b>	<b>43 200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>66 635,91</b>	<b>35 977,00</b>	<b>40 451,57</b>	<b>114 319,61</b>
I	Amortyzacja	25 000,00	25 000,00	28 600,00	28 600,00
	Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Usługi obce	38 255,00	10 977,00	9 920,20	59 349,80
IV	Podatki i opłaty, w tym:	3 099,00	0,00	1 931,37	9 082,37
V	Wynagrodzenia	0,00	0,00	0,00	0,00
VI	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	281,91	0,00	0,00	17 287,44
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	<b>-23 435,91</b>	<b>7 223,00</b>	<b>-40 451,57</b>	<b>-114 319,61</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>430 000,43</b>	<b>0,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Inne przychody operacyjne	430 000,43	0,43	0,00	0,00
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>318 363,56</b>	<b>1 963,56</b>	<b>20 623,24</b>	<b>20 623,24</b>
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	318 363,56	1 963,56	20 623,24	20 623,24
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)</b>	<b>88 200,96</b>	<b>5 259,87</b>	<b>-61 074,81</b>	<b>-134 942,85</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
(1)	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Odsetki w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
III	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 754,82</b>
I	Odsetki, w tym:	0,00	0,00	0,00	1 754,82
II	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I</b>	<b>Zyska (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H)</b>	<b>88 200,96</b>	<b>5 259,87</b>	<b>-61 074,81</b>	<b>-136 697,67</b>
<b>J</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I. - J.II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00



## Raport kwartalny za IV kwartał 2018 roku

II	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>K</b>	<b>Zyska (strata) brutto (I ± J)</b>	<b>88 200,96</b>	<b>5 259,87</b>	<b>-61 074,81</b>	<b>-136 697,67</b>
<b>L</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>M</b>	<b>pozostałe obowiąz. zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) netto (K - L - M)</b>	<b>88 200,96</b>	<b>5 259,87</b>	<b>-61 074,81</b>	<b>-136 697,67</b>

### Rachunek przepływów pieniężnych

Treść		IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	31.12.2018	31.12.2017
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
I.	Zysk (strata) netto	5 259,87	-61 074,81	88200,96	-136697,67
II.	Korekty razem	-23 305,21	60 027,67	32078,94	387012,87
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +- II)	-18 045,34	-1 047,14	120279,90	250315,20
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
I.	Wpływy	0,00	0,00	16400,00	276800,00
II.	Wydatki	0,00	0,00	0,00	360000,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	0,00	16400,00	-83200,00
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
I.	Wpływy	22 000,00	0,00	22000,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	0,00	-154788,16	167588,10
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	22 000,00	0,00	-132788,16	-167588,10
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III +- B.III +- C.III)</b>	3 954,66	-1 047,14	3891,74	-472,90
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	3 954,66	-1 047,14	3891,74	-472,90
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	24 568,88	25 678,94	24631,80	25104,70
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F +- D)</b>	28 523,54	24 631,80	28523,54	24631,80

### Zestawienie zmian w Kapitale Własnym

od 01.01.2017 do  
31.12.2017

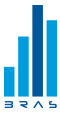
Od 01.01.2018 do  
31.12.2018

I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	11 170 821,65	11 034 123,94
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO, po korektach)	11 170 621,65	11 034 123,94
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	11 034 123,94	11 122 324,90
III.	Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokryciu straty)	11 034 123,94	11 122 324,90



## 2.2.1. Dane skonsolidowane

BRAS S.A.		BILANS skonsolidowany na dzień 31 grudnia 2018 roku w złotych			
AKTYWA	Stan na dzień 31.12.2018	Stan na dzień 31.12.2017	PASYWA	Stan na dzień 31.12.2018	Stan na dzień 31.12.2017
	0	2		0	2
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>29 388 026,32</b>	<b>29 792 792,49</b>	<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>14 968 906,27</b>	<b>14 770 013,34</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>25 000,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>10 420 240,00</b>	<b>10 420 240,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2. Wartość firmy	0,00	0,00		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3. Inne wartości niematerialne i prawne	25 000,00	50 000,00	<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy)</b>	<b>7 689 364,77</b>	<b>7 689 364,77</b>
4. Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00	<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>14 663 546,32</b>	<b>15 043 312,49</b>	<b>IV. Pozostałe kapitały - rezerwowe</b>	<b>6 588 007,32</b>	<b>6 588 007,32</b>
1. Środki trwałe	<b>14 663 546,32</b>	<b>15 043 312,49</b>	<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-9 927 598,75</b>	<b>-9 878 928,76</b>
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów)	2 128 440,00	2 128 440,00	<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>198 892,93</b>	<b>-48 669,99</b>
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	12 321 896,90	12 675 196,97	<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
c) urządzenia techniczne i maszyny	39 361,36	45 518,16	<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>15 593 388,98</b>	<b>16 069 173,71</b>
d) środki transportu	159 146,64	174 731,33	<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>2 834 048,88</b>	<b>2 834 048,88</b>
e) inne środki trwałe	14 701,42	19 426,03	1. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	(1) długoterminowa	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>2 799 480,00</b>	<b>2 799 480,00</b>	(2) krótkoterminowa	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	1 166 000,00	1 166 000,00	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	1 633 480,00	1 633 480,00	(1) długoterminowe	0,00	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>11 900 000,00</b>	<b>11 900 000,00</b>	(2) krótkoterminowe	2 834 048,88	2 834 048,88
1. Nieruchomości	0,00	0,00	<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>10 218 249,76</b>	<b>10 691 226,97</b>
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	1 769 000,00	1 526 726,65
3. Długoterminowe aktywa finansowe	<b>11 900 000,00</b>	<b>11 900 000,00</b>	2. Wobec pozostałych jednostek	8 449 249,76	9 164 500,32
a) w jednostkach powiązanych	300 000,00	300 000,00	a) kredyty i pożyczki	7 994 421,76	8 709 672,32
(1) udziały lub akcje	300 000,00	300 000,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
(2) inne papiery wartościowe	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
(3) udzielone pożyczki	0,00	0,00	d) inne	454 828,00	454 828,00
(4) inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 541 090,34</b>	<b>2 493 897,86</b>
b) w pozostałych jednostkach	11 600 000,00	11 600 000,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
(1) udziały lub akcje	11 600 000,00	11 600 000,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
(2) inne papiery wartościowe	0,00	0,00	(1) do 12 miesięcy	0,00	0,00
(3) udzielone pożyczki	0,00	0,00	(2) powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
(4) inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	b) inne	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek	2 541 090,34	2 493 897,86
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	a) kredyty i pożyczki	776 193,06	855 387,20
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	157 531,96
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>1 174 268,93</b>	<b>1 046 394,56</b>	d) z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności:	676 300,22	563 948,71
<b>I. Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>88,56</b>	(1) do 12 miesięcy	676 300,22	563 948,71
1. Materiały	0,00	0,00	(2) powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	e) do rozliczenia akcje	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	135 285,34	165 948,03
5. Zaliczki na poczet dostaw	0,00	88,56	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>995 647,07</b>	<b>739 017,72</b>	i) inne	953 311,72	751 081,96
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	3. Fundusze specjalne	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>50 000,00</b>
(1) do 12 miesięcy	0,00	0,00	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
(2) powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	50 000,00
b) inne	0,00	0,00	(1) długoterminowe	0,00	0,00



## Raport kwartalny za IV kwartał 2018 roku

2. Należności od pozostałych jednostek	995 647,07	739 017,72	(2) krótkoterminowe	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	545 679,23	534 432,84	(3) przychody przyszłych okresów	0,00	50 000,00
(1) do 12 miesięcy	545 679,23	534 432,84			
(2) powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00			
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	5 415,00	10 484,00			
c) inne	444 552,84	194 100,88			
d) pozostałe	0,00	0,00			
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>34 282,60</b>	<b>149 697,85</b>			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	34 282,60	149 697,85			
a) w jednostkach	0,00	0,00			
(1) udziały lub akcje	0,00	0,00			
(2) inne papiery wartościowe	0,00	0,00			
(3) udzielone pożyczki	0,00	0,00			
(4) inne długoterminowe aktywa finansowe	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			
b) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	34 282,60	149 697,85			
(1) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 713,72	125 128,97			
(2) inne środki pieniężne	0,00	0,00			
(3) inne aktywa pieniężne	24 568,88	24 568,88			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00			
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>144 339,26</b>	<b>157 590,43</b>			
<b>C. Należne wpłaty na kapitał fundusz podstawowy</b>					
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>					
<b>Suma aktywów</b>	<b>30 562 295,25</b>	<b>30 839 187,05</b>	<b>Suma pasywów</b>	<b>30 562 295,25</b>	<b>30 839 187,05</b>

### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT SKONSOLIDOWANY

sporządzony na dzień 31 grudzień 2018 r.

(wariant porównawczy) w złotych

Poz.	Nazwa pozycji	IV KW 2018	na dzień 31.12.2018		na dzień 31.12.2017	
			IV KW 2018	IV KW 2017	IV KW 2017	IV KW 2017
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>597713,71</b>	<b>2 682 369,53</b>	<b>534 763,64</b>	<b>2 709 546,05</b>	<b>2 709 546,05</b>
-	od jednostek powiązanych		0,00	0,00	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	597713,71	2 682 369,53	534 763,64	2 709 546,05	2 709 546,05
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>359016,99</b>	<b>2 072 113,28</b>	<b>335 888,42</b>	<b>2 188 665,06</b>	<b>2 188 665,06</b>
I	Amortyzacja	114646,19	383 585,27	121 046,89	391 804,07	391 804,07
II	Zużycie materiałów i energii	-148,71	667 056,83	-6 526,64	474 279,93	474 279,93
III	Usługi obce	107983,09	494 230,62	88 918,07	781 346,28	781 346,28
IV	Podatki i opłaty, w tym:	61751,04	223 061,76	55 262,05	220 261,17	220 261,17
V	Wynagrodzenia	48673,04	211 371,00	58 230,74	239 870,32	239 870,32
VI	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	9862,71	42 612,43	11 580,05	50 207,03	50 207,03
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	16249,63	50 195,37	7 377,26	30 896,26	30 896,26
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	<b>238696,72</b>	<b>610 256,25</b>	<b>198 875,22</b>	<b>520 880,99</b>	<b>520 880,99</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>0,43</b>	<b>430 050,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	50,00	0,00	0,00	0,00
II	Dotacje	0	0,00	0,00	0,00	0,00

III	Inne przychody operacyjne	0,43	430 000,43	0,00	0,00
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1963,56</b>	<b>318 363,56</b>	<b>56 005,24</b>	<b>57 534,60</b>
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0,00	35 381,96	36 911,32
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0,00	0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	1963,56	318 363,56	20 623,28	20 623,28
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)</b>	<b>236733,59</b>	<b>721 943,12</b>	<b>142 869,98</b>	<b>463 346,39</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>0</b>	<b>1,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0	0,00	0,00	0,00
(1)	od jednostek powiązanych	0	0,00	0,00	0,00
II	Odsetki w tym:	0	0,00	0,00	0,00
III	od jednostek powiązanych	0	0,00	0,00	0,00
IV	Zysk ze zbycia inwestycji	0	0,00	0,00	0,00
V	Inne	0	1,74	0,00	0,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>161401,74</b>	<b>523 051,93</b>	<b>128 981,53</b>	<b>512 016,38</b>
I	Odsetki, w tym;	132432	440 809,55	107 951,50	437 231,54
II	Strata ze zbycia inwestycji	0	0,00	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji	0	0,00	0,00	0,00
IV	Inne	28969,74	82 242,38	21 030,03	74 784,84
<b>I</b>	<b>Zyska (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H)</b>	<b>75331,85</b>	<b>198 892,93</b>	<b>13 888,45</b>	<b>-48 669,99</b>
J	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I. - J.II)	0	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Zyski nadzwyczajne	0	0,00	0,00	0,00
II	Straty nadzwyczajne	0	0,00	0,00	0,00
<b>K</b>	<b>Zyska (strata) brutto (I ± J)</b>	<b>75331,85</b>	<b>198 892,93</b>	<b>13 888,45</b>	<b>-48 669,99</b>
<b>L</b>	<b>Podatek dochodowy</b>		0,00	0,00	0,00
<b>M</b>	<b>pozostałe obowiąz. zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		0,00	0,00	0,00
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) netto (K - L - M)</b>	<b>75331,85</b>	<b>198 892,93</b>	<b>13 888,45</b>	<b>-48 669,99</b>

## Rachunek przepływów pieniężnych

Treść		IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	31.12.2018	31.12.2017
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
I.	Zysk (strata) netto	75 331,85	13 888,45	198892,93	-48669,99
II.	Korekty razem	-295 278,53	1 577 295,71	1032938,20	1701147,05
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +- II)	-219 946,68	1 591 184,16	1231831,13	1652477,06
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
I.	Wpływy	0,00	460 793,90	16400,00	460793,90
II.	Wydatki	0,00	597 869,40	295219,10	597869,40
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	-137 075,50	-278819,10	-137075,50
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
I.	Wpływy	138 979,86	0,00	264273,35	0,00
II.	Wydatki	0,00	1 424 163,89	1332700,63	1496936,42
III.	Przepływy pieniężne netto z	138 979,86	-1 424 163,89	-1068427,28	-1496936,42

	działalności finansowej (I - II)				
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III +- B.III +- C.III)</b>	-80 966,82	29 944,77	-115415,25	18465,14
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	-80 966,82	29 944,77	-115415,25	18465,14
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	115 249,42	119 753,08	149697,85	131232,71
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F +- D)</b>	34 282,60	149 697,85	34282,60	149697,85

Zestawienie zmian w Kapitale Własnym		od 01.01.2017 do 31.12.2017	Od 01.01.2018 do 31.12.2018
I	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	14818683,33	14 770 013,34
I.a	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO, po korektach)</b>	14818683,33	14 770 013,34
II	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	14 770 013,34	14 968 906,27
III.	<b>Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku ( pokryciu straty )</b>	14770013,34	14 968 906,27

Różnice w prezentowanych danych porównywalnych za IV kwartał 2017 roku, w porównaniu z opublikowanym raportem za IV kwartał 2017 r. wynikają z faktu wprowadzenia zmian zaleconych przez biegłego rewidenta podczas badania rocznego sprawozdania finansowego w prezentacji poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i korekt zapisów z tym związanych.

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

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

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

Wykazane przez Emitenta koszty w sprawozdaniu są związane głównie z funkcjonowaniem Spółki oraz amortyzacją. Uzyskane przychody pochodzą z doradztwa prowadzonego we wcześniejszych okresach i zafakturowanym jednorazowo w IV kwartale.

Alfa Concept Sp. z o.o. osiągnęła zadowalający poziom oczekiwanych efektów w zakresie stabilności finansowej i sukcesywnie rosnącej rentowności, a to głównie dzięki:

- wynajmie większości powierzchni biurowej najemcom o wysokiej wiarygodności płatniczej,
- spadającym kosztom obsługi finansowej i spadającym kosztom ponoszonym na remonty i rewitalizację biurowca.

Aktualnie Alfa Concept Sp. z o.o. podjęła działania mające na celu dopasowanie stawek czynszów płaconych przez najemców do wyraźnie rosnących kosztów energii elektrycznej i ciepłej, co w przyszłości powinno wpłynąć na wzrost rentowności finansowej. W wyniku tych

działań oraz działaniom w zakresie niewielkiej restrukturyzacji portfela najemców wielkość przyszłorocznej sprzedaży powinna wzrosnąć o 100 do 200 tys. zł.

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży w IV kwartale 2018 roku wyniosły 597713,71 PLN i pochodziły w przeważającej mierze z wynajmu powierzchni biurowych nieruchomości, której właścicielem jest spółka zależna oraz sprzedaży apartamentu przez Emitenta.

Spółka w IV kwartale 2018 roku wykazała w sprawozdaniu skonsolidowanym koszty finansowe w wysokości 161401,74 zł i były to przede wszystkim umowne odsetki od kredytów.

Emitent zamknął IV kwartał 2018 roku zyskiem na poziomie jednostkowym 5259,87 zł, natomiast na poziomie skonsolidowanym zyskiem w wysokości 75331,85 zł. Cztery kwartały 2018 roku Emitent zamknął zyskiem na poziomie jednostkowym w kwocie 88200,96 zł, a na poziomie skonsolidowanym zyskiem w kwocie 198892,93 zł.

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

---

Emitent nie przedstawiał prognoz na rok 2018.

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

---

Podmiot nie realizował działalności innowacyjnej w IV kwartale 2018 roku.

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

---

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

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

---

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

- Alfa Concept Sp. z o.o. w której Emitent posiada 100% udziałów w kapitale w kapitale zakładowym i 100% udziałów w ogólnej liczbie głosów na Zgromadzeniu Wspólników Alfa Concept Sp. z o.o.. Spółka posiada prawo użytkowania wieczystego gruntu w Poznaniu przy ulicy Gronowej 22 o powierzchni 1944 m<sup>2</sup> do roku 2094. Zabudowę terenu stanowi XVI-kondygnacyjny budynek biurowy o powierzchni użytkowej 7

116,8 m<sup>2</sup>, z drogą wewnętrzną, parkingiem zewnętrznym oraz infra-strukturą techniczną. Powierzchnia podstawowa (powierzchnia najmu) wynosi 4 863,0 m<sup>2</sup>. Na powierzchni terenu znajdują się 71 miejsc parkingowych.

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

## 8. KONSOLIDACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

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

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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji / głosów	Udział w kapitale zakładowym / Udział w ogólnej liczbie głosów
Stark Invest LLC	23 725 860	46,66%
Robert Terepka	2 836 976	5,58%
Pozostali	24 288 364	47,76%
SUMA	50 851 200	100,00%