



**GRUPA KAPITAŁOWA  
STARHEDGE  
ROCZNY RAPORT FINANSOWY ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2019  
DO 31 GRUDNIA 2019 ROKU**

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

22 maja 2020 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 2019 DO 31 GRUDNIA 2019 .....	10
I. Informacje ogólne.....	10
II. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej .....	19
III. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych .....	23
IV. Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny.....	24
V. Zmiany zasad rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny .....	27
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2019 DO 31 GRUDNIA 2019 .....	27
1. Sprawozdawczość według segmentów działalności .....	27
2. Przychody działalności operacyjnej.....	29
3. Koszty działalności operacyjnej.....	29
4. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.....	30
5. Przychody i koszty finansowe .....	31
6. Zabezpieczenia na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe.....	32
7. Odroczony podatek dochodowy .....	32
8. Wartości niematerialne .....	32
9. Rzeczowe aktywa trwałe.....	34
10. Wartość firmy .....	35
11. Nieruchomości inwestycyjne .....	36
12. Długoterminowe aktywa finansowe .....	36
13. Pozostałe długoterminowe aktywa trwałe .....	36
14. Zapasy .....	37
15. Należności handlowe oraz pozostałe należności .....	37
16. Aktywa dostępne do sprzedaży .....	39
17. Rozliczenia międzyokresowe .....	39
18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	39
19. Kredyty pożyczki i inne papiery dłużne .....	41
20. Zobowiązania długoterminowe .....	41
21. Zobowiązania handlowe i pozostałe .....	41

---

22.	Rezerwy.....	42
23.	Majątek socjalny .....	43
24.	Działalność zaniechana .....	43
25.	Koszty świadczeń pracowniczych.....	43
26.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	43
27.	Zatrudnienie.....	43
28.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej .....	43
29.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	44
30.	Połączenie jednostek .....	46
31.	Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego .....	52
32.	Informacje o instrumentach finansowych .....	53
33.	Cele i zarządzanie ryzykiem finansowym .....	54
34.	Zdarzenia po dniu bilansowym .....	64

**WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE**

WYBRANE DANE FINANSOWE	w zł		w EUR	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
	12 miesięcy 31.12.2019 r.	12 miesięcy 31.12.2018 r.	12 miesięcy 31.12.2019 r.	12 miesięcy 31.12.2018 r.
Przychody łącznie całkowite	45 393 112,01	37 985 947,00	10 552 222,72	8 902 434,70
Przychody ze sprzedaży	44 773 646,27	37 728 815,42	10 408 219,80	8 842 173,02
Koszty działalności operacyjnej	(37 781 530,90)	(32 280 524,81)	(8 782 811,11)	(7 565 304,72)
Amortyzacja	(664 164,69)	(77 944,64)	(154 393,77)	(18 267,20)
Zysk (strata) na sprzedaży	6 992 115,37	5 448 290,61	1 625 408,69	1 276 868,30
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	6 017 804,00	5 146 294,53	1 398 917,26	1 206 092,11
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 659 227,71	4 601 419,96	1 083 098,43	1 078 394,62
Zysk (strata) netto	4 008 934,63	4 226 347,96	931 929,30	990 492,27
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 705 835,56	(2 187 293,39)	2 953 637,69	(512 616,85)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 683 904,77)	(622 750,00)	(1 553 761,10)	(145 948,48)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(9 504 088,68)	8 415 950,00	(2 209 349,75)	1 972 372,71
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Aktywa trwałe	32 361 382,96	22 599 655,06	7 599 244,56	5 255 733,73
Aktywa obrotowe	39 899 215,54	38 863 023,99	9 369 312,09	9 037 912,56
Pożyczki udzielone długoterminowe	164 760,70	156 826,09	38 689,84	36 471,18
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	162 647,07	0,00	38 193,51	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	747 628,05	4 165 721,94	175 561,36	968 772,54
Kapitał własny	49 295 085,88	40 031 644,50	11 575 692,35	9 309 684,77
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	11 318 937,16	15 928 337,44	2 657 963,40	3 704 264,52
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	11 646 575,45	5 502 697,11	2 734 900,89	1 279 697,00
Rezerwy długoterminowe	1 996 962,00	1 996 962,00	468 935,54	464 409,77
Rezerwy krótkoterminowe	-	443 000,00	-	103 023,26
Wartość księgową na jedną akcję na dzień bilansowy (w zł.)	0,56	1,82	0,13	0,42
Zysk (strata) <u>za okres</u> na jedną akcję zwykłą (w zł.)	0,01	0,19	0,00	0,04
Liczba akcji na dzień bilansowy*	88 000 000	22 000 000	88 000 000	22 000 000
Średnia ważona liczba akcji	88 000 000	22 000 000	88 000 000	22 000 000

\* po uwzględnieniu rejestracji scalenia akcji w dniu 12 grudnia 2018 roku

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 2019 r. przez Narodowy Bank Polski (4,2585 zł / EURO), oraz średniego kursu ogłoszonego na dzień 31 grudnia 2018 r. przez Narodowy Bank Polski (4,3000 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 2019 (4,3018 zł / EURO), rok 2018 (4,2669 zł / EURO).

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

		31.12.2019	31.12.2018
<b>A Aktywa trwałe</b>	<b>NOTA</b>	<b>32 361 382,96</b>	<b>22 599 655,06</b>
Wartości niematerialne	8	422 413,38	9 535,30
Rzeczowe aktywa trwałe	9	12 797 232,85	2 741 937,64
Nieruchomości inwestycyjne	11	14 953 000,00	14 180 000,00
Długoterminowe aktywa finansowe	12	2 971 560,00	5 505 540,48
Prawa wieczystego użytkowania gruntów		1 013 000,00	-
Pożyczki udzielone		164 760,70	156 826,09
Akcje i udziały w jednostkach zależnych		500,00	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		17 090,82	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13	21 825,21	5 815,55
<b>B Aktywa obrotowe</b>	<b>NOTA</b>	<b>39 899 215,54</b>	<b>38 863 023,99</b>
Zapasy	14	19 627 784,83	28 282 694,56
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15	8 601 578,07	6 383 201,98
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		237 397,81	-
Pożyczki udzielone		162 647,07	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	4 423 823,90	4 165 721,94
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16	747 628,05	-
Rozliczenia międzyokresowe	17	6 098 355,81	31 405,51
<b>Suma aktywów</b>		<b>72 260 598,50</b>	<b>61 462 679,05</b>
		<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>NOTA</b>	<b>49 295 085,88</b>	<b>40 031 644,50</b>
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		38 179 848,38	34 912 758,93
Kapitał zakładowy		26 875 565,98	26 875 565,98
Kapitał zapasowy		57 834,35	-
Pozostałe kapitały rezerwowe		8 950 788,12	4 538 815,68
Zyski (straty) zatrzymane		- 845 394,33	- 759 205,10
Zysk (strata) netto za rok obrotowy		3 141 054,26	4 257 582,37
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących		11 115 237,50	5 118 885,57
<b>B. Zobowiązania i rezerwy długoterminowe</b>	<b>NOTA</b>	<b>11 318 937,16</b>	<b>15 928 337,44</b>
Kredyty, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	19	7 896 165,24	13 931 375,44
Rezerwy na podatek odroczonego	22	1 996 962,00	1 996 962,00
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1 425 809,92	-
<b>C. Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>NOTA</b>	<b>11 646 575,45</b>	<b>5 502 697,11</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	9 094 681,17	3 960 209,34
Kredyty, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	19	1 964 463,04	248 355,45
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego (PDOP)		570 272,00	-
Rezerwy		-	443 000,00
Rozliczenia międzyokresowe		17 159,24	851 132,32
<b>Suma pasywów</b>		<b>72 260 598,50</b>	<b>61 462 679,05</b>
Wartość księgowa		49 295 085,88	40 031 644,50
Liczba akcji na dzień bilansowy		88 000 000,00	*22 000 000,00
Wartość księgowa na jedną akcję		0,56	1,82

\* po uwzględnieniu rejestracji scalenia akcji w dniu 12 grudnia 2018 roku

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

Sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	NOTA	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
<b>A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>2</b>	<b>44 773 646,27</b>	<b>37 728 815,42</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		19 810 476,59	4 572 879,63
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		20 546 143,07	33 193 476,56
III. Zmiana stanu produktów		4 417 026,61	(37 540,77)
<b>B Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>3</b>	<b>(37 781 530,90)</b>	<b>(32 280 524,81)</b>
I. Amortyzacja		(664 164,69)	(77 944,64)
II. Zużycie surowców i materiałów		(3 587 597,83)	(447 116,32)
III. Usługi obce		(9 137 024,84)	(1 816 753,91)
IV. Podatki i opłaty		(826 281,58)	(518 390,88)
V. Wynagrodzenia		(4 872 433,20)	(2 333 439,89)
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(780 620,39)	(314 390,34)
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		(294 120,45)	(110 155,31)
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(17 619 287,92)	(26 662 333,52)
<b>C Zysk (strata) ze sprzedaży</b>		<b>6 992 115,37</b>	<b>5 448 290,61</b>
I. Pozostałe przychody operacyjne	4	347 550,81	189 635,52
II. Pozostałe koszty operacyjne	4	(1 321 862,18)	(491 631,60)
<b>D. Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>6 017 804,00</b>	<b>5 146 294,53</b>
I. Przychody finansowe	5	271 914,93	67 496,06
II. Koszty finansowe	5	(1 630 491,22)	(612 370,63)
<b>E. Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>4 659 227,71</b>	<b>4 601 419,96</b>
<b>F. Podatek dochodowy</b>		<b>(650 293,08)</b>	<b>(375 072,00)</b>
I. część bieżąca		(638 695,00)	(12 072,00)
II. część odroczone		(11 598,08)	(363 000,00)
<b>G. ZYSK Z OKAZYJNEGO NABYCIA JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ</b>		-	-
<b>H. ZYSK (STRATA) ZA OKRES</b>		<b>4 008 934,63</b>	<b>4 226 347,96</b>
<b>I. Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>4 008 934,63</b>	<b>4 226 347,96</b>
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej		3 141 054,26	4 257 582,37
Udziałom niedającym kontroli		867 880,37	(31 234,41)
<b>J. Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>		-	-
<b>Pozostałe całkowite dochody:</b>		-	-
Pozycje, które nie będą reklasyfikowane do wyniku			
Pozycje, które będą reklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:		-	-
<b>Suma całkowitych dochodów:</b>		<b>4 008 934,63</b>	<b>4 226 347,96</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		<b>4 008 934,63</b>	<b>4 226 347,96</b>
- podstawowy za okres obrotowy		0,05	0,19
- rozwodniony za okres obrotowy		0,05	0,19
- średnia ważona liczba akcji*		88 000 000,00	22 000 000,00
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej ( w zł)</b>		<b>4 008 934,63</b>	<b>4 226 347,96</b>
- podstawowy za okres obrotowy		0,05	0,19
- rozwodniony za okres obrotowy		0,05	0,19
- średnia ważona liczba akcji *		88 000 000,00	22 000 000,00
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>		-	-

- podstawowy za okres obrotowy		-	-
- rozwodniony za okres obrotowy		-	-
- średnia ważona liczba akcji			

\* po uwzględnieniu rejestracji scalenia akcji w dniu 12 grudnia 2018 roku

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I. Zysk / Strata przed opodatkowaniem</b>	<b>17 438 260,30</b>	<b>4 601 419,96</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>(4 732 424,74)</b>	<b>3 687 915,74</b>
1. Amortyzacja	664 164,69	77 944,65
2. Zysk (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	759 553,81	777 583,12
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(11 854 110,21)	-
5. Zmiana stanu rezerw	(443 000,00)	428 000,00
6. Zmiana stanu zapasów	8 792 746,37	9 470 686,95
7. Zmiana stanu należności	751 459,81	(2 913 699,12)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 176 982,78	(3 807 292,17)
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(5 347 312,74)	(256 844,55)
10. Inne korekty	767 090,75	(88 463,13)
<b>III. Gotówka z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>12 705 835,56</b>	<b>8 289 335,70</b>
<b>IV. Podatek dochodowy zapłacony/zwrot nadpłaty</b>	<b>(64 064,00)</b>	<b>(12 072,00)</b>
<b>V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>12 769 899,56</b>	<b>8 277 263,70</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>3 232 401,36</b>	<b>17 509 041,31</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	530 000,00	8 508,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	350 000,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	2 702 401,36	17 150 533,31
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach:	2 702 401,36	17 150 533,31
- zbycie aktywów finansowych	2 696 865,60	-
- odsetki	-	-
-inne wpływy z aktywów finansowych	-	17 150 533,31
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>9 916 306,13</b>	<b>4 905 330,48</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	179 912,18	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 573 000,00	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	8 163 393,95	150 000,00
a) w jednostkach powiązanych	1 047 700,00	4 705 330,48
b) w pozostałych jednostkach:	7 115 693,95	150 000,00
- nabycie aktywów finansowych	7 115 693,95	150 000,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>(6 683 904,77)</b>	<b>12 603 710,83</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		

<b>I. Wpływy</b>	<b>814 078,20</b>	
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	584 078,20	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	60 000,00	-
4. Inne wpływy finansowe	170 000,00	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>10 318 166,88</b>	<b>18 050 120,80</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	156 675,00	-
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	8 593 670,00	17 738 750,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	690 587,02	-
8. Odsetki	848 998,71	331 370,80
9. Inne wydatki finansowe	28 236,15	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>(9 504 088,68)</b>	<b>(18 050 120,80)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(3 418 093,89)</b>	<b>2 830 853,73</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>(3 418 093,89)</b>	<b>2 830 853,73</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>4 165 721,94</b>	<b>1 334 868,21</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>747 628,05</b>	<b>4 165 721,94</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	55 424,00	3 069 283,00



**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM**

	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. KAPITAŁ WŁASNY AKCJONARIUSZY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ</b>		
<b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>40 031 644,50</b>	<b>35 893 759,67</b>
Zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, korekty błędów podstawowych	-	-
<b>I.a Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>40 031 644,50</b>	<b>35 893 759,67</b>
<b>1. Kapitał podstawowy na początek okresu</b>	<b>26 875 565,98</b>	<b>-</b>
<b>1.1 Zmiany kapitału podstawowego</b>	<b>-</b>	<b>26 875 565,98</b>
<b>1.2 Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>26 875 565,98</b>	<b>26 875 565,98</b>
<b>2. Udziały (akcje) własne na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
<b>2.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3.1 Zmiany kapitału zapasowego</b>	<b>57 834,35</b>	<b>-</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	57 834,35	-
- podział wyniku za rok 2018	57 834,35	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
<b>3.2 Stan kapitału zapasowego na koniec okresu</b>	<b>57 834,35</b>	<b>-</b>
<b>4. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4.1 Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
<b>4.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>5. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>	<b>4 538 815,68</b>	<b>3 463 443,70</b>
<b>5.1 Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych</b>	<b>-</b>	<b>1 075 371,98</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	4 411 972,44	1 075 371,98
- podział wyniku finansowego za 2017	-	1 075 371,98
- przeksięgowanie wyniku finansowego z roku poprzedniego	4 411 972,44	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
<b>5.2 Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>8 950 788,12</b>	<b>4 538 815,68</b>
<b>5. Zyski zatrzymane na początek okresu</b>	<b>(759 205,10)</b>	<b>404 630,01</b>
<b>6.1 Zmiany zysków zatrzymanych</b>	<b>(86 189,23)</b>	<b>(1 163 835,11)</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	(86 189,23)	(88 463,13)
- wynik finansowy roku ubiegłego	(184 930,00)	(88 463,13)
- korekty błędów	98 740,77	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	(1 075 371,98)
- podział wyniku finansowego	-	(1 075 371,98)
<b>6.2 Zyski zatrzymane na koniec okresu</b>	<b>(845 394,33)</b>	<b>(759 205,10)</b>
<b>7. Całkowite dochody ogółem</b>	<b>3 141 054,26</b>	<b>4 257 582,37</b>
a) Zysk netto	3 141 054,26	4 257 582,37
b) Strata netto	-	-
c) Odpisy z zysku	-	-
<b>II. Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej na koniec okresu (BZ)</b>	<b>38 179 848,38</b>	<b>34 912 758,93</b>
<b>B. KAPITAŁ WŁASNY UDZIAŁOWCÓW MNIJSZOŚCIOWYCH</b>		
<b>I. Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących na początek okresu BO</b>	<b>5 118 885,57</b>	<b>5 150 119,98</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	5 996 351,93	-
- zyski netto okresu przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	867 880,37	-
- włączenie do sprawozdania jednostek na dzień objęcia kontroli	5 128 471,56	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	(31 234,41)
- strata netto okresu przypadająca akcjonariuszom niekontrolującym	-	(31 234,41)

II. Kapitał własny akcjonariuszy niekontrolujących na koniec okresu (BZ)	11 115 237,50	5 118 885,57
C. KAPITAŁ WŁASNY NA KONIEC OKRESU	49 295 085,88	40 031 644,50

## INFORMACJA DODATKOWA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2019 DO 31 GRUDNIA 2019

### I. Informacje ogólne

Jednostką dominującą sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest Starhedge S.A. której siedziba znajduje się w Warszawie przy ulicy Łączyńy 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 2019 roku posiadała udziały w następujących spółkach zależnych :

- 68,31 % 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.

Jednostki pośrednio kontrolowane na dzień 31 grudnia 2019 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
- Primus Capital Sp. z o.o. (dawniej Zakład Handlowy Surtex Sp. z o.o.) ; kapitał zakładowy 350 000 zł
- Modus Capital Sp. z o.o.; kapitał zakładowy 5 000 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 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. dla sprawozdania z całkowitych dochodów, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. dla sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

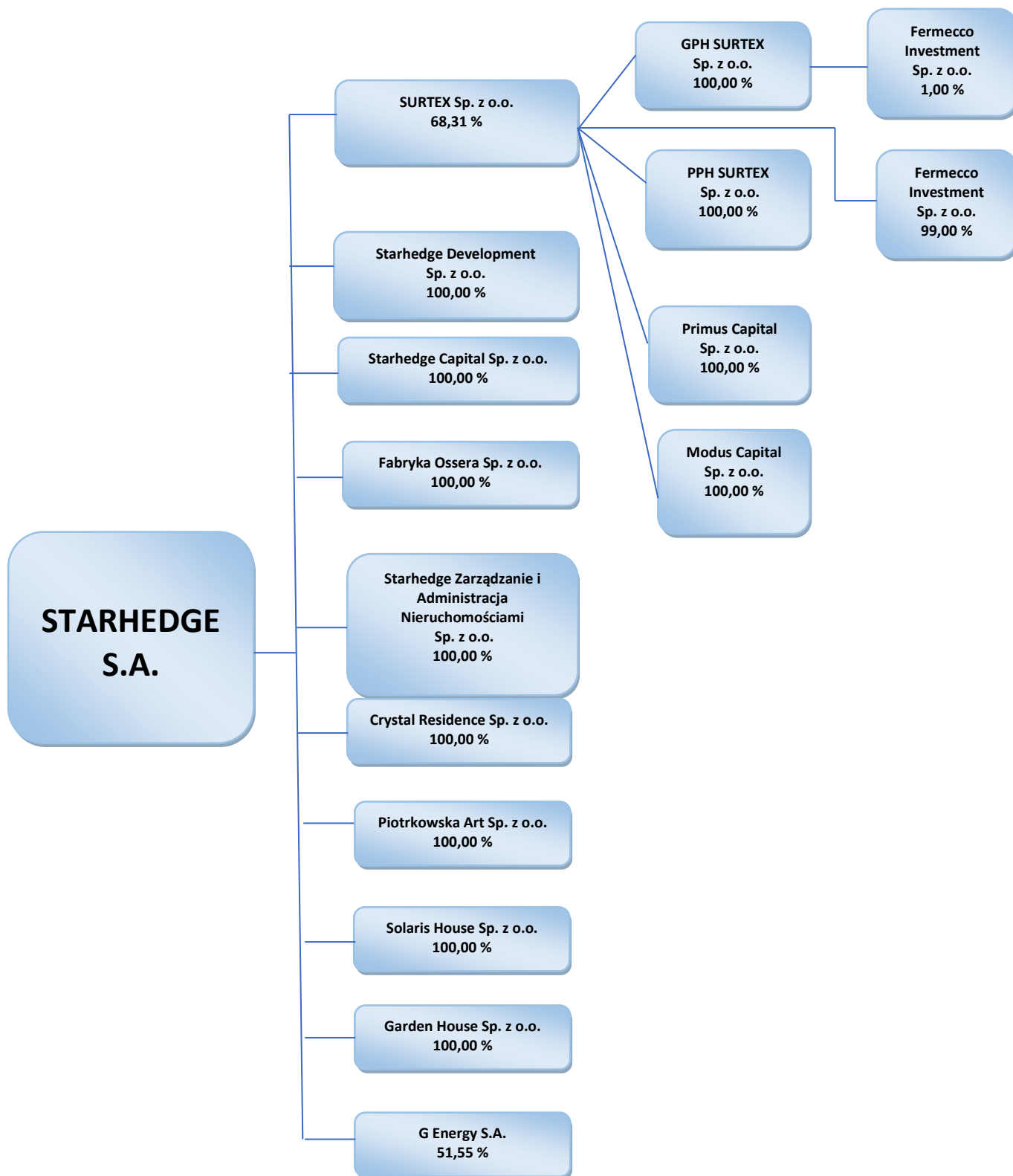
Przedmiotem działalności STARHEDGE S.A. oraz jej jednostek zależnych zwanych łącznie „Grupą” są:

- 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. Łączyńny 5 e-mail: info@starhedge.pl

Schemat Grupy Kapitałowej Starhedge na dzień 31 grudnia 2019 roku



Jednostki kontrolowane przez STARHEDGE S.A.:

Lp	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale zakładowym na dzień 31 grudnia 2019	Metoda Konsolidacji
1.	SURTEX Sp. z o. o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, Sprzedaż tkanin technicznych	68,31 %	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.	Primus Capital 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.	Modus Capital Sp. z o. o.	Łódź	Realizacja projektów budowlanych	100 %	Pełna
9.	Fermecco Investment Sp. z o. o.	Gdynia	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100 %	Pełna
10.	Fabryka Ossera Sp. z o. o.	Warszawa	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100 %	Pełna
11.	G Energy S.A.	Warszawa	Budowa rurociągów i sieci rozdzielczych	51,55%	Pełna
12.	Crystal Residence Sp. z o. o.	Łódź	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych I niemieszkalnych	100 %	Pełna
13.	Piotrkowska Art Sp. z o. o.	Łódź	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych I niemieszkalnych	100 %	Pełna
14.	Solaris House Sp. z o. o.	Łódź	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych I niemieszkalnych	100 %	Pełna
15.	Garden House 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 2019	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 27 listopada 2019 r. zawiązana została CRYSTAL RESIDENCE 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 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).

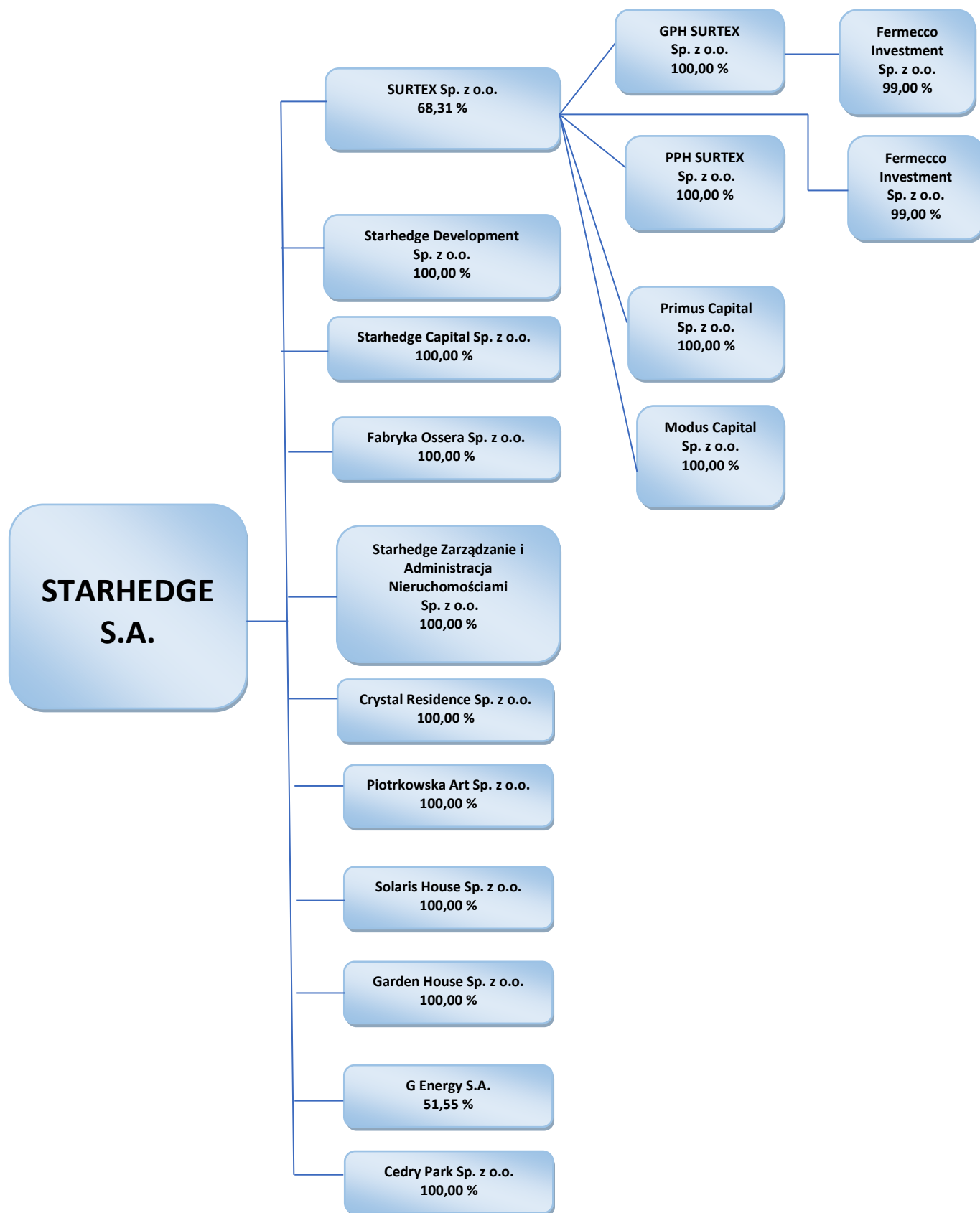
W dniu 27 listopada 2019 r. zawiązana została GARDEN HOUSE NOWE SADY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Emitent objął 100 % udziałów w ww. spółce tj. 2.000 (dwa tysiące) udziałów po 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy udział, o łącznej wartości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych i pokrył je w całości wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci prawa własności nieruchomości 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)

W dniu 27 listopada 2019 r. zawiązana została SOLARIS HOUSE 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 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 dniu 2 grudnia 2019 r. zawiązana została PIOTRKOWSKA ART 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-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).

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).

Według stanu na dzień 22 maja 2020 roku STARHEDGE S.A. tworzy grupę kapitałową:





**SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2019 ROKU**

Zarząd STARHEDGE S.A.		
Lp.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1.	Tomasz Bujak	Członek 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 2019 roku nie uległ zmianom od 31 grudnia 2019 roku.

**Znaczący akcjonariusze jednostki dominującej:**

Nazwa	Stan na dzień 31.12.2019 roku		
	Liczba akcji w szt.*	Nominalna Wartość w zł	Udział w kapitale zakładowym
RESTATA INVESTMENTS LIMITED z siedzibą na Gibraltarze	28 900 623	6 936 149,52	32,84%
GOODMAX sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	28 088 597	6 741 263,28	31,91%
Andrzej Witkowski	25 678 000	6 162 720,00	29,17%
Pozostali	5 332 780	1 279 867,20	6,08%
<b>RAZEM</b>	<b>88 000 000</b>	<b>21 120 000</b>	<b>100,00%</b>

**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 2019 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku, który zawiera dane ze sprawozdania jednostkowego za 2018 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 22 maja 2020 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 2019 Grupa stosuje takie same standardy rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018, 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 2019 roku.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019:

Standard/interpretacja	Data wejścia w życie	Opis zmian standardu/interpretacji
Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”	okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2019 roku  interpretacja zaakceptowana przez Komisję Europejską	Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jest prawdopodobne, że jego interpretacja zostanie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Spółka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.
Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”	okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2019 roku  zmiana zaakceptowana przez Komisję Europejską	Zmiana standardu uściśla, że do instrumentów finansowych, innych niż wyceniane metodą praw własności, w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach należy stosować MSSF 9 nawet jeśli instrumenty te stanowią element inwestycji netto w takiej jednostce.

Standard/interpretacja	Data wejścia w życie	Opis zmian standardu/interpretacji
Zmiany MSR 12, MSR 23, MSSF 3, MSSF 11	okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2019 roku lub później  zmiany zaakceptowane przez Komisję Europejską	Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017): <ul style="list-style-type: none"> <li>MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.</li> <li>MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.</li> <li>MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.</li> <li>MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.</li> </ul>
Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”	okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2019 roku  zmiana zaakceptowana przez Komisję Europejską	Zgodnie z wprowadzoną zmianą jeśli składnik aktywów lub zobowiązanie netto z tytułu programu określonych świadczeń są ponownie wyceniane w wyniku zmian, ograniczenia lub rozliczenia, jednostka powinna: <ul style="list-style-type: none"> <li>ustalić koszty bieżącego zatrudnienia i odsetki netto za okres po ponownej wycenie stosując założenia wykorzystane przy ponownej wycenie oraz</li> <li>określić odsetki netto za pozostały okres na podstawie przecenionego aktywa lub zobowiązania netto.</li> </ul>

Zmiany powyższe nie mają istotnego wpływu na prezentowane sprawozdanie.

**Standardy i interpretacje jeszcze nie obowiązujące w sprawozdaniach za okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2019 roku lub później**

Standard/interpretacja	Data wejścia w życie	Opis zmian standardu/interpretacji
zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”	brak daty wejścia w życie – zastosowanie dobrowolne *  proces akceptacji przez Komisję Europejską wstrzymany	<p>Obowiązujące do tej pory zasady regulujące rozliczenie utraty kontroli nad jednostką zależną przewidywały, że ujmuje się na ten moment zysk lub stratę. Z kolei zasady stosowania metody praw własności mówiły, że wynik transakcji z podmiotami wycenianymi metodą praw własności ujmuje się tylko do wysokości udziału pozostałych udziałowców tych podmiotów.</p> <p>W sytuacji, gdy jednostka dominująca sprzedaje lub wnosi aportem udziały w spółce zależnej do podmiotu wycenianego MPW w taki sposób, iż traci nad nią kontrolę, wyżej przytoczone regulacje byłyby ze sobą sprzeczne. Zmiana MSSF 10 i MSR 28 likwiduje tę kolizję następująco:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• jeżeli jednostka, nad którą utracono kontrolę stanowi przedsiębiorstwo (biznes), wynik na transakcji ujmowany jest w całości,</li> <li>• jeżeli jednostka, nad którą utracono kontrolę nie stanowi przedsiębiorstwa, wynik ujmowany jest tylko do wysokości udziału innych inwestorów.</li> </ul>
Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”	okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2021 roku  standard nie zaakceptowany przez Komisję Europejską	<p>Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych.</p> <p>Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.</p>

Standard/interpretacja	Data wejścia w życie	Opis zmian standardu/interpretacji
<p>Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”</p>	<p>obowiązuje dla połączeń, dla których dzień przejęcia przypadnie w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpią w tym okresie sprawozdawczym lub później</p> <p>zmiana nie zaakceptowana przez Komisję Europejską</p>	<p>Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• 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,</li> <li>• dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,</li> <li>• pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakujących wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz</li> <li>• dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.</li> </ul>
<p>Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”</p>	<p>okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2020 roku</p> <p>zmiana zaakceptowana przez Komisję Europejską</p>	<p>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.</p>
<p>Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej zamieszczonych w poszczególnych standardach</p>	<p>okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2020 roku</p> <p>zmiany zaakceptowane przez Komisję Europejską</p>	<p>Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.</p>

Standard/interpretacja	Data wejścia w życie	Opis zmian standardu/interpretacji
Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7	okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2020 roku  zmiany zaakceptowane przez Komisję Europejską	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 MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”	okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2022 roku  zmiany nie zaakceptowane przez Komisję Europejską	Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach: <ul style="list-style-type: none"> <li>doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw, jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,</li> <li>intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.</li> </ul>

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsiębiorstw dla których dzień przejęcia 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 wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy.

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 finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej. Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień. Choć w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Zaprezentowane dane finansowe na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz za okres 12 miesięcy zakończony tą datą, jak również porównywalne dane finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 roku, zawarte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy STARHEDGE podlegały badaniu przez biegłego

rewidenta. Dane na dzień 31 grudnia 2018 roku podlegały badaniu, a opinia biegłego rewidenta o sprawozdaniu finansowym za rok 2018 została wydana dnia 29 kwietnia 2019 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](http://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 ulepszanego 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 2019 DO 31 GRUDNIA 2019**

**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;
- ✓ **Tekstyli** - 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 2019 rok prezentują się następująco :

Wyszczególnienie	01.01.2019-31.12.2019			G Energy (budowa rurociągów i sieci rozdzielczych)	Pozostałe segmenty/ korekty konsolidacyjne	Działalność Razem
	Działalność kontynuowana					
	Działalność deweloperska	Tekstyli	Nieruchomości komercyjne			
<i>Wynik finansowy segmentów branżowych</i>						
Przychody segmentu ogółem	15 633 018,70	10 674 482,75	1 340 294,32	17 125 850,50	-	44 773 646,27
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	15 633 018,70	10 674 482,75	1 340 294,32	17 125 850,50	-	44 773 646,27
Sprzedaż pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>(12 283 090,00)</b>	<b>(10 414 739,69)</b>	<b>(1 047 220,14)</b>	<b>(14 008 389,57)</b>	<b>(28 091,50)</b>	<b>(37 781 530,90)</b>
<b>Zysk (strata) segmentu</b>	<b>3 349 928,70</b>	<b>259 743,06</b>	<b>293 074,18</b>	<b>3 117 460,93</b>	<b>(28 091,50)</b>	<b>6 992 115,37</b>
Pozostałe przychody operacyjne	105 430,41	163 437,49	-	78 225,65	457,26	347 550,81
Pozostałe koszty operacyjne	(728 880,46)	(569 054,87)	-	(23 579,28)	(347,57)	(1 321 862,18)
Przychody finansowe	143 198,67	46 591,86	-	72 494,05	9 630,35	271 914,93
Koszty finansowe	(646 262,33)	(124 026,04)	-	(860 202,85)	-	(1 630 491,22)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>2 223 414,99</b>	<b>(223 308,50)</b>	<b>293 074,18</b>	<b>2 384 398,50</b>	<b>(18 351,46)</b>	<b>4 659 227,71</b>
Podatek dochodowy	-	(59 580,00)	-	(581 870,08)	(8 843,00)	(650 293,08)
Wynik mniejszości	-	-	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto za okres</b>	<b>2 223 414,99</b>	<b>(282 888,50)</b>	<b>293 074,18</b>	<b>1 802 528,42</b>	<b>(27 194,46)</b>	<b>4 008 934,63</b>
<b>Zysk z okazijnego nabycia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres</b>	<b>2 223 414,99</b>	<b>(282 888,50)</b>	<b>293 074,18</b>	<b>1 802 528,42</b>	<b>(27 194,46)</b>	<b>4 008 934,63</b>
Wartości niematerialne	1 262,70	-	-	421 150,68	-	422 413,38
Rzeczowe aktywa trwałe	500,00	241 596,78	-	5 682 136,07	6 873 000,00	12 797 232,85
Nieruchomości inwestycyjne	1 623 000,00	13 330 000,00	-	-	-	14 953 000,00
Długoterminowe aktywa finansowe	-	5 060,00	-	2 966 500,00	-	2 971 560,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-	17 090,82	17 090,82
Zapasy	17 317 810,62	1 973 894,50	-	336 079,71	-	19 627 784,83
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 255 089,38	1 330 222,70	45 597,11	3 965 455,55	5 213,33	8 601 578,07
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42 800,75	253 667,92	-	425 613,17	25 546,21	747 628,05
Rozliczenia międzyokresowe	5 082,95	26 263,30	-	6 067 009,56	-	6 098 355,81

## 2. Przychody działalności operacyjnej

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług</b>		
a) wyroby gotowe	-	-
b) usługi	19 810 476,59	4 572 879,63
c) zmiana stanu produktów	-	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem</b>	<b>19 810 476,59</b>	<b>4 572 879,63</b>
<b>a) sprzedaż kraj</b>	<b>19 810 476,59</b>	<b>4 572 879,63</b>
<b>b) sprzedaż zagranica</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>		
a) towary	20 546 143,07	33 193 476,56
b) materiały	-	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem</b>	<b>20 546 143,07</b>	<b>33 193 476,56</b>
<b>a) sprzedaż kraj</b>	<b>20 546 143,07</b>	<b>33 193 476,56</b>
<b>b) sprzedaż zagranica</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 3. Koszty działalności operacyjnej

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
<b>Koszty według rodzaju</b>		
a) amortyzacja	(664 164,69)	(77 944,64)
b) zużycie materiałów i energii	(3 587 597,83)	(447 116,32)
c) usługi obce	(9 137 024,84)	(1 816 753,91)
d) podatki i opłaty	(826 281,58)	(518 390,88)
e) wynagrodzenia	(4 872 433,20)	(2 333 439,89)
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(780 620,39)	(314 390,34)
g) pozostałe koszty rodzajowe	(294 120,45)	(110 155,31)
h) wartość sprzedanych towarów i materiałów	(17 619 287,92)	(26 662 333,52)
<b>Koszty według rodzaju ogółem</b>	<b>(37 781 530,90)</b>	<b>(32 280 524,81)</b>

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
<b>Koszty zatrudnienia</b>		
a) Koszty wynagrodzeń	(4 872 433,20)	(2 333 439,89)
b) Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(780 620,39)	(314 390,34)
<b>Suma kosztów świadczeń pracowniczych</b>	<b>(5 653 053,59)</b>	<b>(2 647 830,23)</b>

**4. Pozostałe przychody i koszty operacyjne**

<b>Pozostałe przychody operacyjne (wg tytułów)</b>	<b>01.01.2019- 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018- 31.12.2018</b>
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) dotacje	5 833,80	7 000,56
c) aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	-	-
d) pozostałe przychody operacyjne, w tym:	341 717,01	182 634,96
- inne	64 135,76	62 246,84
- otrzymane odszkodowania	35 893,77	19 260,38
- refaktury	105 452,62	73 659,42
- zwrot kosztów komorniczych	14 205,53	-
- rozwiązanie odpisu aktualizującego należności	122 029,33	135,99
- nadwyżki inwentaryzacyjne	-	27 332,33
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>347 550,81</b>	<b>189 635,52</b>

<b>Pozostałe koszty operacyjne (wg tytułów)</b>	<b>01.01.2019- 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018- 31.12.2018</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(272 573,03)	(5 924,18)
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(549 531,77)	(244 736,44)
- odpis aktualizujący należności	(549 531,77)	(244 736,44)
c) pozostałe koszty operacyjne, w tym:	(499 757,38)	(240 970,98)
- niedobory inwentaryzacyjne	-	(28 994,12)
- refaktury	(130 457,92)	(73 659,42)
- koszty sądowe	-	(4 312,06)
- odszkodowania i kary NKUP	(15 610,30)	(15 339,60)
- inne	(289 535,41)	(88 483,58)
- koszty lat ubiegłych	(64 153,75)	(30 182,20)
<b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b>	<b>(1 321 862,18)</b>	<b>(491 631,60)</b>

5. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
a) Przychody z tytułu odsetek:	200 033,28	67 496,06
- odsetki od lokat bankowych	5 954,76	60 670,01
- odsetki od należności	33 824,34	-
- odsetki wekslowe	160 254,18	6 826,05
b) Zysk netto z dodatnich różnic kursowych z tyt. realizacji i wyceny należności i zobowiązań handlowych oraz środków pieniężnych	-	-
c) Inne	-	-
d) Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
e) Aktualizacja wartości pochodnych instrumentów finansowych (forward)	71 881,65	-
b) Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
c) Pozostałe przychody finansowe, w tym:	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>271 914,93</b>	<b>67 496,06</b>

Koszty finansowe	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
a) Koszty z tytułu odsetek w tym:	(850 102,38)	(592 712,08)
- odsetki bankowe	(96 374,70)	(52 651,66)
- odsetki od zobowiązań	(27 834,31)	(12 784,25)
- odsetki wekslowe NKUP	(650 484,57)	(527 276,17)
- odsetki NKUP	(12 755,14)	-
- odsetki budżetowe	(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)	(19 658,55)
e) Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów	-	-
f) Aktualizacja wartości pochodnych instrumentów finansowych (forward)	(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	(27 767,89)	-
<b>RAZEM</b>	<b>(1 630 491,22)</b>	<b>(612 370,63)</b>

## 6. Zabezpieczenia na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe

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

- hipoteka umowna łączna na nieruchomości w Łodzi ul. Plac Zwycięstwa 2 LD1M/00081734/9 na kwotę 1 500 000,00 zł oraz na kwotę 1 050 000,00 zł

Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa posiadała następujące zobowiązania warunkowe:

- weksel własny in blanco wystawiony przez Surtex Sp. z o.o. wraz z deklaracją wekslową (umowa kredytowa nr S/73/05/2018/1157/K/PH)
- weksel własny in blanco wystawiony przez Surtex Sp. z o.o. wraz z deklaracją wekslową (umowa kredytowa nr S/101/02/2018/1157/K/KRB)
- 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.

Na dzień 22 maja 2020 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące zabezpieczenia na swoim majątku:

- hipoteka umowna łączna na nieruchomości w Łodzi ul. Plac Zwycięstwa 2 LD1M/00081734/9 na kwotę 1 500 000,00 zł oraz na kwotę 1 050 000,00 zł

## 7. Odroczony podatek dochodowy

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczy jednostek zależnych.

## 8. Wartości niematerialne

<b>Zmiany wartości niematerialnych i prawnych za okres 01.01.2019 do 31.12.2019</b>				
<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Wartości niematerialne</b>	<b>Inne wartości niematerialne</b>	<b>Wartość firmy</b>	<b>RAZEM</b>
wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	25 080,00	229 080,87	-	<b>254 160,87</b>
zwiększenia (z tytułu)	-	59 448,52	722 437,64	<b>781 886,16</b>
- połączenie jednostek gospodarczych	-	11 830,00	722 437,64	<b>734 267,64</b>
- nabycie	-	47 618,52	-	<b>47 618,52</b>
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	25 080,00	288 529,39	722 437,64	<b>1 036 047,03</b>
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	25 080,00	210 030,46	-	<b>235 110,46</b>



amortyzacja za okres (z tytułu)	-	34 600,19	129 066,60	163 666,79
zwiększenie - umorzenia	-	985,84	214 856,53	<b>215 842,24</b>
- połączenie jednostek gospodarczych	-	985,84	214 856,53	<b>215 842,24</b>
zmniejszenie - umorzenia (z tytułu)	-	-	-	-
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	25 080,00	244 630,65	343 923,00	<b>613 633,65</b>
odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-
odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-
<b>wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	<b>43 898,74</b>	<b>378 514,65</b>	<b>422 413,38</b>

**Zmiany wartości niematerialnych i prawnych za okres 01.01.2018 do 31.12.2018**

Wyszczególnienie	Wartości niematerialne	Inne wartości niematerialne	Wartość firmy	RAZEM
wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	25 080,00	229 080,87	-	<b>254 160,87</b>
zwiększenia (z tytułu)	-	-	-	-
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	25 080,00	229 080,87	-	<b>254 160,87</b>
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	25 080,00	210 030,46	-	<b>235 110,46</b>
amortyzacja za okres (z tytułu)	-	9 515,11	-	<b>9 515,11</b>
zwiększenie - umorzenia	-	-	-	-
- połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-
zmniejszenie - umorzenia (z tytułu)	-	-	-	-
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	25 080,00	219 545,70	-	<b>244 625,57</b>
odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-
odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-
<b>wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	<b>9 535,30</b>	-	<b>9 535,30</b>

9. Rzeczowe aktywa trwałe

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>		
a) własne	12 797 232,85	2 741 937,64
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu,	-	-
<b>Środki trwałe bilansowe, razem</b>	<b>12 797 232,85</b>	<b>2 741 937,64</b>

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
<b>wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>500,00</b>	<b>3 107 325,04</b>	<b>1 063 495,76</b>	<b>1 532 568,40</b>	<b>21 675,95</b>	<b>7 071 667,70</b>	<b>12 797 232,85</b>

#### **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	31.12.2019	31.12.2018
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>14 180 000,00</b>	<b>14 130 000,00</b>
<b>Zwiększenia stanu</b>	<b>5 098 000,00</b>	<b>50 000,00</b>
-połączenie jednostek gospodarczych	-	-
-zakup	5 098 000,00	50 000,00
<b>Zmniejszenia stanu</b>	<b>4 325 000,00</b>	-
-przeznaczenie do sprzedaży	4 325 000,00	-
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>14 953 000,00</b>	<b>14 180 000,00</b>

#### 12. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe	31.12.2019	31.12.2018
Udziały :	2 971 560,00	5 505 540,48
- w jednostkach powiązanych	-	-
- w jednostkach pozostałych	2 971 560,00	5 505 540,48
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-	-
Należności długoterminowe	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>2 971 560,00</b>	<b>5 505 540,48</b>

#### 13. Pozostałe długoterminowe aktywa trwałe

Pozostałe aktywa trwałe	31.12.2019	31.12.2018
Należności z tytułu zaliczek na środki trwałe w budowie	-	-
Kaucje gwarancyjne zdeponowane w banku	-	-
Pozostałe - długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21 825,21	5 815,55
<b>RAZEM</b>	<b>21 825,21</b>	<b>5 815,55</b>

#### 14. Zapasy

Zapasy	31.12.2019	31.12.2018
a) materiały	336 292,37	212,66
b) półprodukty i produkty w toku	17 317 810,62	16 765 000,44
c) produkty gotowe	9 219,92	9 219,92
d) towary	1 964 461,92	11 508 261,54
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>19 627 784,83</b>	<b>28 282 694,56</b>
a) wartość zapasów odniesienia jako koszt w okresie	-	26 662 333,52
b) wartość zapasów, które będą zrealizowane (sprzedane/zużyte) później niż 12 miesięcy od dnia bilansowego	13 317 810,62	-

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

#### 15. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Należności handlowe	31.12.2019	31.12.2018
od jednostek powiązanych	-	-
od pozostałych jednostek	7 415 248,67	5 438 883,68
<b>Należności z tytułu dostaw i usług brutto</b>	<b>7 415 248,67</b>	<b>5 438 883,68</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	1 117 420,16	1 169 262,33
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>6 297 828,51</b>	<b>4 269 621,35</b>

Odpisy aktualizujące należności handlowe	31.12.2019	31.12.2018
Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych na początek okresu	1 169 262,33	1 133 173,70
Zwiększenia w tym:	<b>183 256,39</b>	<b>246 591,46</b>
- Dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	183 256,39	246 591,46
Zmniejszenia w tym:	235 098,56	210 502,83
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności	134 761,03	3 190,41

Zakończenie postępowań	<b>100 337,53</b>	207 312,42
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności handlowych</b>	<b>1 117 420,16</b>	<b>1 169 262,33</b>

<b>Należności handlowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
0-30	5 573 918,67	832 739,89
30-90	-	498 150,00
90-180	-	-
180-360	-	-
Powyżej 360	-	-
Przeterminowane	1 841 330,00	1 557 193,53
<b>Należności z tytułu dostaw i usług brutto</b>	<b>7 415 248,67</b>	<b>2 888 083,42</b>
Odpis aktualizujący wartość należności	1 117 420,16	1 133 173,70
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>6 297 828,51</b>	<b>1 754 909,72</b>

<b>Przeterminowane należności handlowe</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
a) do 1 miesiąca	307 863,15	210 979,48
b) powyżej 1 miesiący do 3 miesięcy	179 889,75	186 601,09
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	86 772,83	47 706,56
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	205 476,81	56 911,64
e) powyżej 1 roku	1 061 327,46	1 054 994,76
<b>Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, brutto</b>	<b>1 841 330,00</b>	<b>1 557 193,53</b>
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	1 117 420,16	1 133 173,70
<b>Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, netto</b>	<b>723 909,84</b>	<b>424 019,83</b>

<b>Należności pozostałe</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Należności z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń	122 696,03	1 324 651,74
Należności z tytułu nabycia wierzytelności	-	-
Kaucje	1 448 866,03	400,00
Pozostałe j. powiązane	1 098 029,33	788 528,89
<b>Pozostałe należności (brutto)</b>	<b>2 669 591,39</b>	<b>2 113 580,63</b>
Odpisy aktualizujące należności	365 841,83	-
<b>Pozostałe należności (netto)</b>	<b>2 303 749,56</b>	<b>2 113 580,63</b>

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2017</b>
a) należności w walucie polskiej	2 669 591,39	2 113 580,63
<b>Należności brutto, razem</b>	<b>2 669 591,39</b>	<b>2 113 580,63</b>

**16. Aktywa dostępne do sprzedaży**

<b>Aktywa dostępne do sprzedaży (krótkoterminowe)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Bilans otwarcia</b>	-	<b>350 000,00</b>
Zwiększenia stanu	747 628,05	-
- zaklasyfikowanie jako aktywo dostępne do sprzedaży	747 628,05	-
Zmniejszenia stanu	-	350 000,00
-przeznaczenie do sprzedaży	-	350 000,00
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>747 628,05</b>	-

**17. Rozliczenia międzyokresowe**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - aktywa</b>		
<b>rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:</b>	<b>6 098 355,81</b>	<b>73 588,63</b>
- ubezpieczenia	80 877,21	38 711,51
- usługi informatyczne	2 452,42	11 419,27
- opłaty leasingowe	2 024,00	3 036,00
- prowizja od kredytu	-	2 800,00
- opłacone z góry prenumeraty	-	4 562,21
- reklama publiczna	-	2 033,46
- dozór techniczny	636,00	2 419,00
- odsetki wekslowe	-	405,95
- analiza Spółki	-	4 152,00
- inne	290 406,48	4 049,23
- rozliczenie projektów	5 721 959,70	-

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - pasywa</b>		
<b>rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:</b>	<b>17 159,24</b>	<b>1 150 159,99</b>
- przychody innych okresów	17 159,24	44 166,20
- przychody z odsetek wekslowych	-	405,95
- wpłacone zaliczki z tytułu sprzedaży mieszkań	-	1 064 937,43
- wpłacone zaliczki z tytułu sprzedaży nieruchomości	-	40 650,41

**18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Środki pieniężne w banku i w kasie	747 628,05	1 334 868,21
Rachunek maklerski	-	-
Lokaty krótkoterminowe	-	-
Inne aktywa pieniężne	-	-
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>747 628,05</b>	<b>1 334 868,21</b>

<b>Struktura walutowa</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
a) w walucie polskiej	747 628,05	1 334 868,21
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>747 628,05</b>	<b>1 334 868,21</b>



**19. Kredyty pożyczki i inne papiery dłużne**

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Kredyty, pożyczki i dłużne papiery wartościowe</b>		
Kredyty w rachunku bieżącym	1 048 947,17	248 355,47
Kredyty bankowe	927 920,00	861 558,71
Pożyczki	-	-
Zobowiązania wekslowe	7 883 761,11	13 069 816,71
<b>Razem zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>9 860 628,28</b>	<b>14 179 730,89</b>
długoterminowe	7 896 165,24	13 931 375,44
krótkoterminowe	1 964 463,04	248 355,45

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Kredyty, pożyczki</b>		
Płatne na żądanie lub w okresie do 1 roku	1 157 067,17	248 355,45
Powyżej 12 miesięcy - do 3 lat	819 800,00	861 558,71
W okresie od 3 do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Suma kredytów i pożyczek</b>	<b>1 976 867,17</b>	<b>1 109 914,16</b>

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych</b>		
Płatne na żądanie lub w okresie do 1 roku	807 395,87	-
Powyżej 12 miesięcy - do 3 lat	7 076 365,24	13 069 816,73
W okresie od 3 do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
<b>Suma zobowiązań z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych</b>	<b>7 883 761,11</b>	<b>13 069 816,73</b>

**20. Zobowiązania długoterminowe**

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Wobec jednostek powiązanych	-	-
Wobec pozostałych jednostek	9 321 975,16	13 931 375,44

**21. Zobowiązania handlowe i pozostałe**

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Zobowiązania handlowe i pozostałe</b>		
wobec jednostek powiązanych	-	-
<b>wobec pozostałych jednostek</b>	<b>9 664 953,17</b>	<b>3 960 209,34</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 368 778,72	2 121 206,02
Zaliczki otrzymane na dostawy	2 469,92	68 349,93

<b>Zobowiązania z tytułu ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym:</b>	<b>2 964 913,72</b>	<b>1 512 785,88</b>
- podatek VAT	1 305 367,18	1 220 316,34
- podatek dochodowy od osób prawnych	615 661,00	12 072,00
- podatek dochodowy od osób fizycznych	349 367,80	28 466,00
- zobowiązania wobec ZUS	668 665,65	104 584,54
- pozostałe	25 852,09	12 565,09
- podatek od nieruchomości	-	134 781,91
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	317 725,03	123 140,55
Pozostałe zobowiązania	1 011 065,78	134 726,96
<b>Zobowiązania krótkoterminowe handlowe i pozostałe, razem</b>	<b>9 664 953,17</b>	<b>3 960 209,34</b>

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Struktura walutowa</b>		
a) zobowiązania w walucie polskiej	9 664 953,17	3 960 209,34
b) zobowiązania w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe handlowe i pozostałe, razem</b>	<b>9 664 953,17</b>	<b>3 960 209,34</b>

## 22. Rezerwy

### Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

<b>Zmiana stanu długoterminowej rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
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	-	-
<b>e) stan na koniec okresu</b>	<b>1 996 962,00</b>	<b>1 996 962,00</b>

### Rezerwy z tytułu świadczenia emerytalne i podobne, pozostałe rezerwy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku Grupa STARHEDGE S.A. nie wykazywała rezerw na świadczenia emerytalne.

<b>Zmiana stanu rezerwy na inne krótkoterminowe zobowiązania</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
a) stan na początek okresu	443 000,00	15 000,00
b) zwiększenia	-	443 000,00
- rezerwa na badanie i sporządzenie sprawozdania finansowego	-	28 000,00

- rezerwa na koszty ukończenia inwestycji Apartamenty Mackiewicza	-	415 000,00
c) wykorzystanie	443 000,00	15 000,00
- rezerwa na koszty ukończenia inwestycji Apartamenty Mackiewicza	415 000,00	-
- rezerwa na badanie i sporządzenie sprawozdania finansowego	28 000,00	15 000,00
d) rozwiązanie	-	-
<b>e) stan na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>443 000,00</b>

### 23. Majątek socjalny

Nie dotyczy

### 24. Działalność zaniechana

W Grupie STARHEDGE nie wystąpiła działalność zaniechana.

### 25. Koszty świadczeń pracowniczych

Koszty zatrudnienia	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
a) Koszty wynagrodzeń	(4 872 433,20)	(2 333 439,89)
b) Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(780 620,39)	(314 390,34)
<b>Suma kosztów świadczeń pracowniczych</b>	<b>(5 653 053,59)</b>	<b>(2 647 830,23)</b>

### 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	31.12.2019	31.12.2018
Pracownicy ogółem	85	56
<b>Razem</b>	<b>85</b>	<b>56</b>

Zatrudnienie - wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Kobiety	40	26
Mężczyźni	45	30

### 28. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia	31.12.2019	31.12.2018
Zarząd jednostki dominującej	84 094,00	66 015,00
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	-	-

<b>Zarządy jednostek zależnych</b>	<b>356 970,00</b>	<b>161 823,75</b>
- Justyna Baranowska - Owczarek	89 139,12	81 510,00
- Paweł Oleszczak	87 830,88	80 313,75
Tomasz Bujak	60 000,00	
Grzegorz Cetera	120 000,00	
<b>Rady Nadzorcze jednostek zależnych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Razem:</b>	<b>441 064,00</b>	<b>227 838,75</b>

## 29. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy Spółkami powiązanymi, podlegały eliminacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

31.12.2019				
<b>Pozostałe j. powiązane z Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe Surtex Sp. z o.o.</b>	<b>Należności</b>	<b>Zobowiązania</b>	<b>Przychody</b>	<b>Koszty</b>
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
<b>Pozostałe j. powiązane z Primus Capital Sp. z o.o.</b>	<b>Należność</b>	<b>Zobowiązanie</b>	<b>Przychody</b>	<b>Koszty</b>
SURTEX Sp. z o.o Łódź	336 952,13	-	14 590,92	-
<b>Jednostki powiązane z STARHEDGE S.A.</b>	<b>Należność</b>	<b>Zobowiązanie</b>	<b>Przychody</b>	<b>Koszty</b>
SURTEX Sp. z o.o Łódź	10 400,07	-	1 306,07	
G Energy	172 959,82	-	2 959,82	-
STARHEDGE Zarządzanie i Administracja Nieruchomościami Sp. z o.o.	-	3 690,00	-	3 000,00
STARHEDGE Capital Sp. z o.o.	-	6 150,00	-	5 000,00
STARHEDGE Development Sp. z o.o.	-	6 150,00	-	5 000,00
<b>Pozostałe j. powiązane z SURETX Poznań Sp. z o.o.</b>	<b>Należność</b>	<b>Zobowiązanie</b>	<b>Przychody</b>	<b>Koszty</b>
SURTEX Sp. z o.o Łódź	-	145 696,27	110 132,12	23 031,67
<b>Pozostałe j. powiązane z SURETX Sp. z o.o.</b>	<b>Należność</b>	<b>Zobowiązanie</b>	<b>Przychody</b>	<b>Koszty</b>
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
<b>Pozostałe j. powiązane z Fermecco Investment Sp. z o.o.</b>	<b>Należność</b>	<b>Zobowiązanie</b>	<b>Przychody</b>	<b>Koszty</b>
GPH Surtex Sp. z o.o.	46 740,00	-	48 000,00	6 000,00
<b>Pozostałe j. powiązane z Modus Capital Sp. z o.o.</b>	<b>Należność</b>	<b>Zobowiązanie</b>	<b>Przychody</b>	<b>Koszty</b>
Surtex Sp. z o.o.	55 350,00	-	60 000,00	-
<b>Pozostałe j. powiązane z STARHEDGE</b>	<b>Należność</b>	<b>Zobowiązanie</b>	<b>Przychody</b>	<b>Koszty</b>

<b>CAPITAL Sp. z o.o.</b>				
STARHEDGE S.A.	6 150,00	-	5 000,00	-
<b>Pozostałe j. powiązane z STARHEDGE ZiA Sp. z o.o.</b>				
	Należność	Zobowiązanie	Przychody	Koszty
STARHEDGE Zarządzanie i Administracja Sp. z o.o.	3 690,00	-	3 000,00	-
<b>Pozostałe j. powiązane z STARHEDGE Development Sp. z o.o.</b>				
	Należność	Zobowiązanie	Przychody	14590,92
STARHEDGE S.A.	6 150,00	-	5 000,00	-
<b>Jednostki powiązane z G Energy</b>				
	Należność	Zobowiązanie	Przychody	Koszty
STARHEDGE S.A.	-	172 959,82	-	2 959,82
	-	-	-	-
<b>Razem:</b>	<b>841 385,20</b>	<b>841 385,20</b>	<b>425 808,36</b>	<b>425 808,36</b>

<b>31.12.2018</b>				
<b>Pozostałe j. powiązane z Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe Surtex Sp. z o.o.</b>				
	Należności	Zobowiązania	Przychody	Koszty
SURTEX Sp. z o.o Łódź	65 903,40	59 369,26	727 304,16	716 484,43
Fermecco Investment	4 920,00	9 840,00	4 000,00	8 000,00
<b>Pozostałe j. powiązane z Primus Capital Sp. z o.o.</b>				
	Należność	Zobowiązanie	Przychody	Koszty
SURTEX Sp. z o.o Łódź	336 401,67	-	42 489,90	-
<b>Jednostki powiązane z STARHEDGE S.A.</b>				
	Należność	Zobowiązanie	Przychody	Koszty
SURTEX Sp. z o.o Łódź	170 353,20	-	126 358,57	1 755,00
STARHEDGE Zarządzanie i Administracja Nieruchomościami Sp. z o.o.	-	3 075,00	-	2 500,00
STARHEDGE Capital Sp. z o.o.	-	3 690,00	-	3 000,00
<b>Pozostałe j. powiązane z SURETX Poznań Sp. z o.o.</b>				
	Należność	Zobowiązanie	Przychody	Koszty
SURTEX Sp. z o.o Łódź	6 870,78	378 664,01	347 056,23	319 535,27
<b>Pozostałe j. powiązane z SURETX Sp. z o.o.</b>				
	Należność	Zobowiązanie	Przychody	Koszty
Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o.	59 369,26	65 903,40	87 045,24	84 405,95
Poznańskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o.	378 664,01	6 870,78	128 182,06	122 449,20
Primus Capital Sp. z o.o.	-	336 401,67	-	11 739,90
STARHEDGE S.A.	-	170 353,20	1 755,00	126 358,57
Modus Capital	-	7 380,00	-	6 000,00
<b>Pozostałe j. powiązane z Fermecco Investment Sp. z o.o.</b>				
	Należność	Zobowiązanie	Przychody	Koszty
GPH Surtex Sp. z o.o.	9 840,00	4 920,00	8 000,00	4 000,00
<b>Pozostałe j. powiązane z Modus Capital Sp. z o.o.</b>				
	Należność	Zobowiązanie	Przychody	Koszty
Surtex Sp. z o.o.	7 380,00	-	6 000,00	-
<b>Pozostałe j. powiązane z STARHEDGE CAPITAL Sp. z o.o.</b>				
	Należność	Zobowiązanie	Przychody	Koszty

STARHEDGE S.A.	3 690,00	-	3 000,00	-
<b>Pozostałe j. powiązane z STARHEDGE ZiA Sp. z o.o.</b>	<b>Należność</b>	<b>Zobowiązanie</b>	<b>Przychody</b>	<b>Koszty</b>
STARHEDGE Zarządzanie i Administracja Sp. z o.o.	3 075,00	-	2 500,00	-
<b>Razem:</b>	<b>1 046 467,32</b>	<b>1 046 467,32</b>	<b>1 483 691,16</b>	<b>1 406 228,32</b>

### 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 przejęcia. 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:

- 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;
  - 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 Czaplinskiej 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 zaległości 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 /31.12.2050/ 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 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.

**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
			31.12.2018	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2019
<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	5 505 540,48	5 505 540,48	2 971 560,00	2 971 560,00
<i>Aktywa obrotowe:</i>						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	pożyczki i należności	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	6 383 201,98	6 383 201,98	8 601 578,07	8 601 578,07
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	4 165 721,94	4 165 721,94	747 628,05	747 628,05
Klasa zobowiązań finansowych	MSR 39					
	Kategoria		Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
			31.12.2018	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2019
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	13 931 375,44	13 931 375,44	7 896 165,24	7 896 165,24
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	3 960 209,34	3 960 209,34	9 094 681,17	9 094 681,17
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	248 355,45	248 355,45	1 964 463,04	1 964 463,04

### 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 31.12.2019 rok	Wpływ na wynik zmiany stopy procentowej o +5%	Wpływ na wynik zmiany stopy procentowej o - 5%
<b>Aktywa:</b>	-	-	-
a) akcje spółek notowanych na giełdzie	-	-	-
b) należności z tytułu udzielonych kredytów i pożyczek	-	-	-
<b>Pasywa:</b>	<b>93 374,70</b>	<b>98 043,44</b>	<b>88 705,97</b>
a) zobowiązania z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek	93 374,70	98 043,44	88 705,97
b) zobowiązania z tytułu obligacji odsetkowych	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>93 374,70</b>	<b>98 043,44</b>	<b>88 705,97</b>

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 ubezpieczanie 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 2018 roku są kontynuowane w 2019 roku zostały rozpoznane następujące ryzyka:

- Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów
- Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich
- 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 akcjonariatu 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 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 wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń
- 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 przez Starhedge 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 posiłkuje się środkami finansowymi ze źródeł zewnętrznych przyjęto, iż



średnio ważony koszt kapitału odpowiada kosztowi kapitału własnego powiększonemu o maksymalnie 0,8 % premii dodatkowej.

Poniżej znajduje się rozwinięcie dla rozpoznanych przez Emitenta obszarów ryzyka:

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. 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). Dużym zagrożeniem są upadki firm budowlanych. Celem zniwelowania ryzyka handlowego Spółka wykorzystuje posiadające narzędzia do sprawdzanie ich kondycji finansowej oraz ubezpieczanie w firmie Euler Hermes jak również sprawdzanie w Krajowym Rejestrze Długów. Bardzo istotnym czynnikiem wpływającym na sprzedaż geosyntetyków, mających duży udział w sprzedaży towarów, jest wykorzystanie przez Polskę środków unijnych przeznaczonych na rozwój infrastruktury.

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.

✓ **Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów**

W toku prowadzenia inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów, wynikający ze specyfiki

- Koszty operacyjne i inne koszty Starhedge mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, należą:
- wzrost poziomu inflacji;
- wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych;
- zmiany w przepisach prawa, innych istotnych regulacjach lub polityce rządowej;
- wzrost kosztów finansowania;
- wysoka kapitałochłonność;
- długi okres realizacji inwestycji.

Czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Starhedge.

✓ **Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich**

W toku prowadzenia inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż:

- a) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi podwykonawstwa i Starhedge nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót,



- b) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników,
- c) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie, gdy roboty nie są prowadzone,
- d) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych,
- e) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz
- f) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia. Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

✓ **Ryzyko odpowiedzialności z tytułu należytego wykonania i sprzedaży mieszkań**

Spółki wchodzące w skład Starhedge ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu, na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych lokali. Podmioty należące do Starhedge muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

✓ **Ryzyko, że projekty deweloperskie mogą nie zostać zrealizowane w terminie**

Projekt deweloperski jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka, może spowodować opóźnienia. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Emitenta, także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to na działalność, sytuację finansową, w tym w szczególności płynność, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Spółki.

✓ **Ryzyko, że zaplanowana przez spółkę powierzchnia użytkowa mieszkań może nie zostać osiągnięta**

Emitent realizuje swoje projekty w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych etapów projektów. Z uwagi jednak na fakt, że Emitent planuje swoje projekty z wyprzedzeniem możliwe jest, iż w trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych. Zmiany te mogą wynikać w szczególności: (i) ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego i warunków zabudowy oraz dostosowania do tych planów projektów deweloperskich celem optymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni, (ii) zmian w strukturze planowanych mieszkań, które jeśli będą polegały na zmniejszeniu średniej powierzchni mieszkań, wymagać będą przeznaczenia dodatkowej powierzchni na garaże, co z kolei zmniejszy całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań, oraz (iii) przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych.

✓ **Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań**

Na rynek mieszkaniowy w Polsce może wpłynąć rządowy program „Mieszkanie Plus”. Obecnie trudno zaprognozować, jaka będzie skala jego oddziaływania na sektor deweloperski. Z jednej strony program jest

adresowany raczej do osób, które nie mają zdolności kredytowej na zakup własnej nieruchomości, czyli nie do klientów Spółki. Ponadto beneficjentami programu mają być osoby wynajmujące mieszkania, a nie kupujący je na własność. Z drugiej jednak strony program może stanowić konkurencję dla mieszkań popularnych, szczególnie gdyby miał obejmować atrakcyjne lokalizacje w dużych miastach. Do tej pory program był prowadzony w ograniczonej skali bez istotnego wpływu na rynek mieszkaniowy, ani działalność Spółki. Obecnie trwają prace nad ustawą o spółkach rynku wynajmu, czyli tzw. REIT – wstępne założenia programu zakładają, że będzie on zachęcał do inwestowania w nieruchomości. Na ten moment ostateczny kształt ustawy nie jest jednak znany, więc trudno ocenić jego wpływ na rynek.

✓ **Ryzyko, że emitent może nie pozyskać finansowania zewnętrznego**

Działalność deweloperska jest kapitałochłonna - Emitent ponosi znaczące wydatki wstępne na zakup gruntów oraz pokrycie kosztów infrastrukturalnych, budowlanych i projektowych. Tym samym Emitent potrzebuje znaczących środków pieniężnych oraz finansowania przez banki, aby kontynuować i rozwijać swoją działalność. Potrzeby kapitałowe Spółki zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Spółki. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego Grupie kapitału będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Spółkę dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z jego pozyskaniem, skala rozwoju Spółki oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może różnić się od pierwotnie zakładanych. Nie jest pewne, czy Emitent będzie zdolna do pozyskania wymaganego finansowania, jeżeli zajdzie taka konieczność, ani czy środki finansowe zostaną uzyskane na warunkach korzystnych dla Spółki.

✓ **Ryzyko wzrostu kosztów wytworzenia**

Koszty wytworzenia mogą wzrosnąć z następujących powodów: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie, gdy roboty nie są prowadzone, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia. Ponadto, do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, zmiany w przepisach podatkowych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

✓ **Ryzyko związane z celami strategicznymi**

Ze względu na to, że działalność Emitenta jest narażona na wpływ wielu nieprzewidywalnych czynników zewnętrznych (przepisy prawa, stosunek podaży i popytu na produkty i usługi, dynamiczny rozwój technologiczny), istnieje ryzyko nieosiągnięcia wszystkich założonych przez Emitenta celów strategicznych na terenie kraju oraz rozwój dotychczasowych kierunków działalności Grupy Kapitałowej za granicą. W związku z powyższym, przychody i zyski osiągnięte w przyszłości przez Emitenta będą zależeć od jego zdolności do skutecznej realizacji opracowanej długoterminowej strategii. Działania Emitenta, które okażą się nietrafne w wyniku złej oceny otoczenia bądź nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków tego otoczenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansowo – majątkową oraz na wyniki Emitenta. W celu ograniczenia tego ryzyka Zarząd na bieżąco analizuje czynniki mogące mieć potencjalnie niekorzystny wpływ na działalność i wyniki Emitenta, a w razie potrzeby podejmuje niezbędne decyzje i działania.

✓ **Ryzyko związane ze zmianami organizacyjnymi w Grupie**

Od 2019 roku wprowadzane są zmiany organizacyjne w strukturze spółek tworzących Grupę Kapitałową. Rozpoczęcie wprowadzania zmian poprzedzone było uzyskaniem opinii podatkowych i prawnych oraz interpretacji podatkowej, jak również w trakcie wprowadzanych zmian Grupa korzysta z zewnętrznych kancelarii i doradców. Z uwagi na skomplikowany charakter przeprowadzanych zmian nie można wykluczyć, że w jakimś zakresie dokonywane zmiany organizacyjne mogą wiązać się z ryzykiem odmiennej interpretacji przez organy administracji podatkowej z punktu widzenia przepisów dotyczących PCC, CIT i VAT, co w efekcie może spowodować dla Grupy negatywne konsekwencje finansowe.

✓ **Ryzyko zmiany struktury akcjonariuszy mający wpływ na prowadzoną przez Grupę działalność STARHEDGE S.A**

Dokumenty korporacyjne STARHEDGE, podobnie jak przepisy polskiego prawa, nie zawierają postanowień, które w znaczący sposób ograniczałyby możliwość zmiany kontroli w stosunku do Spółki wskutek nabycia przez osoby trzecie znaczących ilości akcji. Wobec tego, takie zmiany kontroli mogą mieć wpływ na skład Rady Nadzorczej i Zarządu STARHEDGE, a co za tym idzie na strategię i działalność Grupy STARHEDGE. Z tych powodów Spółka nie może zapewnić, że strategia Grupy STARHEDGE będzie realizowana zgodnie z pierwotnymi założeniami. Wpływ potencjalnych przyszłych przejęć i akwizycji znaczących podmiotów Przejęcia lub fuzje z innymi podmiotami, odgrywającymi na rynku telekomunikacyjnym znaczącą rolę, mogą mieć istotny wpływ na poziom przychodów i wyniki finansowe Grupy STARHEDGE. Z chwilą, gdy Spółka dokona przejęcia innego podmiotu, proces pełnego zintegrowania tejże jednostki może być obciążony wieloma ryzykami, np. odejścia kluczowych pracowników, utraty części klientów czy też wysokich kosztów całego procesu integracji, jak również ryzykiem niedostarczenia wszystkich planowanych przy przejęciu synergii. Emitent zamierza dokonać oceny potencjalnych przejęć i akwizycji, gdy pojawią się takie możliwości. Realizacja takich transakcji wymaga szczególnego zaangażowania kierownictwa wysokiego szczebla Spółki i może się wiązać ze znaczącymi kosztami związanymi z identyfikacją i oceną kandydatów do przejęcia, negocjowaniem umów i integracją przejmowanych podmiotów. Dla przeprowadzenia takich transakcji Grupa STARHEDGE może wymagać dodatkowego finansowania. Korzyści z potencjalnych przejęć zależą będą przede wszystkim od zdolności do integracji przejmowanych podmiotów w strukturę Grupy STARHEDGE. Przyszłe nabycia mogą się wiązać z przejęciem istniejących zobowiązań i ryzykiem wystąpienia zobowiązań nieujawnionych. Grupa STARHEDGE nie może zapewnić, że w przyszłości wystąpią korzystne możliwości przejęć bądź, gdy takie nastąpią, że ich wynikiem będzie udana integracja podmiotów nabytych z Grupą STARHEDGE. Nieudane włączenie nabywanych podmiotów w strukturę Grupy STARHEDGE oraz / lub brak możliwości uzyskania oczekiwanych synergii operacyjnych i strategicznych, może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy STARHEDGE i jej sytuację finansową.

✓ **Ryzyko odejścia kluczowych członków kierownictwa i trudności związane z pozyskaniem nowej wykwalifikowanej kadry zarządzającej**

Działalność Grupy STARHEDGE jest uzależniona od jakości pracy jej pracowników i kierownictwa. Zarząd nie może zapewnić, że ewentualne odejście niektórych członków kierownictwa nie będzie mieć negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy STARHEDGE, która wraz z odejściem niektórych członków kierownictwa, mogłaby zostać pozbawiona personelu posiadającego znaczną wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i działalności operacyjnej Grupy STARHEDGE. Zmiany w składzie kadry kierowniczej mogą wywołać zakłócenia w działalności Grupy STARHEDGE. Ryzyko wynikające z uzależnienia świadczenia usług klientom od usług nabywanych od stron trzecich Nasza działalność operacyjna jest uzależniona od zdolności pozyskania i utrzymania klientów poprzez świadczenie wysokiej jakości usług. STARHEDGE współpracuje z innymi dostawcami na różnych istotnych etapach świadczenia usług, w tym podczas procesu sprzedaży towarów i usług. W przypadku, gdy którykolwiek z dostawców zewnętrznych nie utrzyma odpowiedniego zakresu lub poziomu jakości usług świadczonych dla Starhedge, nie będzie w stanie lub odmówi szybkiej reakcji na zmieniające się wymagania Grypy Starhedge, nasi klienci mogą otrzymać towary lub usługi o niższym standardzie, co może ujemnie wpłynąć na postrzeganie niezawodności naszych

usług, a tym samym ujemnie wpłynąć na reputację marki. W wybranych przypadkach, aby zminimalizować powyższe ryzyko, STARHEDGE może wymienić kluczowych dostawców zewnętrznych lub przejąć zakres wykonywanych przez nich usług, szczególnie w przypadkach, gdy pierwotnie usługi takie były realizowane przez nasz wewnętrzny personel, który został przeniesiony do dostawcy zewnętrznego. Tak duże zmiany wiążą się z istotnym ryzykiem operacyjnym i Zarząd nie może zapewnić, że nie pojawią się istotne koszty lub istotne pogorszenie w działalności operacyjnej w przypadku obniżenia standardu usług świadczonych przez dostawców zewnętrznych, którego podniesienie wymagałoby istotnej reorganizacji sposobu świadczenia usług przez Grupę STARHEDGE.

✓ **Ryzyko makroekonomiczne**

Spółka narażona jest na ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i zmniejszeniem tempa wzrostu gospodarczego w Polsce i na świecie. Na powyższe wpływają takie czynniki jak: spadek poziomu płac, wzrost cen w gospodarce, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz brak inwestycji w sektorze przedsiębiorstw, wzrost konkurencyjności pomiędzy gospodarkami, światowy kryzys finansowy. Konsekwencją dla Emitenta może być niestabilność i nieprzewidywalność na rynkach kapitałowych, co może mieć wpływ na jakość oraz ilość transakcji przeprowadzanych przez Emitenta. Jak wynika z komunikatu GUS Produkt Krajowy Brutto (PKB) w II kwartale 2018 r. wzrósł o 5,1 proc. rdr w porównaniu ze wzrostem o 5,2 proc. rdr w I kwartale. Z danych GUS wynika także, że inwestycje w II kwartale wzrosły o 4,5 proc. rdr, wraz z definitywnym wyjściem z deflacji w roku 2017 przyczynia się do wzrostu sprzedaży produktów i usług Starhedge. Kondycja finansowa Starhedge jest powiązana z sytuacją makroekonomiczną w Polsce.

✓ **Ryzyko stopy procentowej**

Spółka bierze pod uwagę możliwości finansowania swojej działalności kapitałami obcymi w postaci pożyczek lub kredytów bankowych. Ewentualny wzrost stóp procentowych może przełożyć się na wystąpienie trudności związanych z jego obsługą.

✓ **Ryzyko niepowodzenia strategii rozwoju Emitenta**

W związku z wdrożeniem nowej strategii działalności Spółki Starhedge S.A. oraz konsekwentną realizacją jej założeń w bieżącym roku obrotowym, Emitent narażony jest na zmienność warunków rynkowych, które mogą mieć bezpośredni wpływ na ryzyko niezrealizowania możliwych do osiągnięcia przychodów. Na osiągnięcie zamierzonych przez Starhedge celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Starhedge i których, pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności członków tych organów, nie będą one w stanie przewidzieć. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Starhedge jej celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie nietrafnych decyzji, które będą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Starhedge.

✓ **Ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym**

Spółki segmentu deweloperskiego prowadzą działalność w sektorze o wysokich barierach wejścia (do efektywnego funkcjonowania konieczne jest m.in. poniesienie znacznych nakładów kapitałowych, swoiste doświadczenie oraz posiadanie ponadprzeciętnego know-how), tym samym ryzyko pojawienia się nowych konkurentów jest w tym segmencie ograniczone. Jednak Starhedge działa w segmencie które cechują się wysoką konkurencyjnością (w tym dużych deweloperów), której lokalne nasilenie może doprowadzić do utraty części przychodów ze sprzedaży lub poniesienia znacznych nakładów na obronę pozycji rynkowej spółki. Tym samym może to prowadzić do osłabienia wyników finansowych osiągniętych przez Starhedge.

✓ **Ryzyko związane z konkurencją oraz pozyskiwaniem nowych gruntów lub projektów deweloperskich**

Na wyniki osiągnięte przez Starhedge może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do nabywania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim stadium przygotowania pod proces inwestycyjny. Starhedge może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i nabywania gruntów lub. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Starhedge pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Starhedge podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Starhedge na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Starhedge, może powstać zwiększona podaż mieszkań, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może skutkować dla Starhedge zwiększeniem kosztów projektów.

✓ **Ryzyko związane z przepisami prawno-podatkowymi**

Ze względu na brak przejrzystości przepisów prawno-podatkowych dla podmiotów gospodarczych oraz częste zmiany regulacji prawno-podatkowych, działanie Emitenta w takim otoczeniu może mieć przełożenie na wzrost kosztów działalności i znajdzie bezpośrednie odzwierciedlenie w uzyskiwanych przez Spółkę wynikach finansowych. Jednocześnie nieznanne na dzień przygotowania niniejszego Sprawozdania zmiany mogą przełożyć się na ograniczenia w rozwoju Emitenta. Dodatkowym ryzykiem obciążone są działania Emitenta związane z implementacją nowych przepisów w zakresie wdrożenia w Polsce postanowień dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/50/UE z dnia 22 października 2013 roku zmieniająca dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie harmonizacji wymogów dotyczących przejrzystości informacji o emitentach, których papiery wartościowe dopuszczane są do obrotu na rynku regulowanym, dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych oraz dyrektywę Komisji 2007/14/WE ustanawiającą szczegółowe zasady wdrożenia niektórych przepisów dyrektywy 2004/109/WE Tekst mający znaczenie dla EOG.

✓ **Ryzyko inwestycyjne**

Emitent nabywając aktywa finansowe w postaci akcji innych podmiotów narażony jest na wahania ich cen rynkowych. Może wystąpić sytuacja nabycia aktywów finansowych po cenach zawyżonych (przewartościowanych), jak i po cenach zaniżonych. Powyższy stan rzeczy może mieć związek z sytuacją panującą na rynkach kapitałowych i nastrojami inwestorów. Ryzyko to obejmuje również celowe wpływianie grup inwestorów na wysokość cen akcji, poprzez rozpowszechnianie nieprawdziwych lub ukierunkowanych informacji lub składanie dużych ofert kupna/sprzedaży przedmiotowych walorów finansowych. Ryzyko inwestycyjne może być powiązane z ryzykiem płynności dla wybranych aktywów finansowych, co wiąże się z brakiem możliwości szybkiej sprzedaży posiadanych akcji.

✓ **Ryzyko operacyjne**

Ryzyko operacyjne jest immanentną cechą przedsięwzięcia deweloperskiego, występującą niezależnie od okoliczności rynkowych. Obejmuje ono organizację specyficznych dla branży procesów wewnętrznych, takich jak: właściwy wybór i pozyskiwanie gruntów pod inwestycje, wybór architekta i generalnego wykonawcy, czy też sprawna koordynacja prac procesu budowlanego.

✓ **Ryzyko związane z organizacją wewnętrzną firmy**

Ryzyko związane z organizacją wewnętrzną firmy występuje w sytuacji braku lub niewypełnienia procedur w organizacji i strukturze podmiotu gospodarczego. Ten rodzaj ryzyka Emitent minimalizuje poprzez odpowiedni dobór zatrudnionej kadry, a także utrzymywanie współpracy ze stałymi partnerami.

✓ **Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń**

Do tej grupy ryzyka należą wszystkie zdarzenia, które są trudne do przewidzenia na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, a które mogą mieć bezpośredni wpływ na działalność Spółki oraz uzyskiwane przez nią wyniki finansowe. W szczególności będą to ataki terrorystyczne, ataki zbrojne, nadzwyczajne działanie sił przyrody

✓ **Ryzyko selekcji wykonawstwa**

Istnieje możliwość nieodpowiedniego wyboru firm w procesie inwestycyjnym. Emitent minimalizuje to ryzyko operując się na zasobach własnych oraz odpowiedniej weryfikacji partnerów biznesowych.

✓ **Ryzyko niepozyskania finansowania zewnętrznego**

Działalność deweloperska jest kapitałochłonna - Starhedge ponosi znaczące wydatki wstępne na zakup gruntów oraz pokrycie kosztów infrastrukturalnych, budowlanych i projektowych. Tym samym Starhedge potrzebuje znaczących środków pieniężnych oraz finansowania przez banki, aby kontynuować i rozwijać swoją działalność. Potrzeby kapitałowe Starhedge zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Starhedge. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego Starhedge kapitału będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Starhedge dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania, skala rozwoju Starhedge oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może różnić się od pierwotnie zakładanej. Nie jest pewne, czy Starhedge będzie zdolna do pozyskania wymaganego finansowania, jeżeli zajdzie taka konieczność, ani czy środki finansowe zostaną uzyskane na warunkach korzystnych dla Starhedge.

✓ **Zmiana ryzyk związanych z posiadaniem instrumentów finansowych**

Emitent nabywając aktywa finansowe przeznaczone w późniejszym czasie do sprzedaży, narażony jest na ryzyko wystąpienia między innymi zmian polityczno-gospodarczych, makroekonomicznych oraz prawno-podatkowych, które w znaczny sposób mogą wpłynąć na spadek wartości posiadanych instrumentów finansowych.

✓ **Ryzyko działalności organów nadzoru nad rynkiem kapitałowym**

Emitent jako spółka publiczna notowana na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie zobligowana jest do spełniania szeregu wymogów informacyjnych, których niewłaściwe wykonanie lub brak spełnienia, skutkować może wysokimi sankcjami finansowymi.

✓ **Ryzyko branżowe dla podmiotów działających w określonych sektorach**

Spółka prowadzi działalność inwestycyjną, z którą związane jest ryzyko zaangażowania w sektor działalności, którego sposób funkcjonowania może być uzależniony od szeregu czynników, trudnych do rozpoznania w



momencie nabycia udziałów lub akcji podmiotu zdefiniowanego w strukturze tego sektora. Czynniki takie mogą być np. konkurencyjność popytu, wewnętrzne relacje pomiędzy dominującymi uczestnikami sektora, trendy rynkowe, specyficzne potrzeby i wybory konsumentów, moda.

✓ **Ryzyko planowego zakończenia inwestycji (ryzyko czasu)**

Czas zalicza się do najistotniejszych czynników ryzyka w toku procesu inwestycyjnego w budownictwie. Przekroczenie planowanych okresów realizacji i/lub ekspozycji rynkowej wiąże się z dodatkowym obciążeniem z tytułu obsługi kredytu lub zobowiązań zawartych w umowach deweloperskich, co może pochłoniąć zakładany zysk dewelopera. Powody opóźnień mogą mieć charakter wewnętrzny, np. zła organizacja zespołu deweloperskiego, lub zewnętrzny, np. długotrwały tryb uzyskiwania pozwoleń. Przecignięcie się w czasie okresu realizacji może spowodować, że korzystna poprzednio sytuacja na rynku może zmienić się na gorsze. Spółka stara się monitorować czas uzyskiwania pozwoleń czy wykonywania prac budowlanych lub stosować odpowiednie konstrukcje w Umowach aby do minimum ograniczyć to ryzyko.

✓ **Ryzyko marketingowe**

Umiejętnie prowadzona komunikacja marketingowa i reklamowa są czynnikami, które wymagają specjalnego prowadzenia i traktowania. Cały proces, prowadzący do realizacji transakcji Emitent koncentruje na tym, aby klient końcowy miał poczucie, że został potraktowany profesjonalnie, indywidualnie i rzeczowo. Komunikację skierowaną do niego Spółka standaryzuje w taki sposób, aby odpowiadała randze promowanej Inwestycji mieszkaniowej lub komercyjnej. Estetyka, wartości wizualne, kanały dotarcia do klientów lub siła samej oferty to działania, które należy odpowiednio przygotować zanim zostanie przedstawiona potencjalnym klientom. Nietrafiona lub niedostosowana do oczekiwań rynku może okazać się lokalizacja projektu mieszkaniowego, powierzchnia i rozkład lokali, standard, a w konsekwencji także cena mieszkania. Ryzyko to potęguje rosnąca w trakcie budowy nieelastyczność produktu końcowego. Emitent analizuje przy każdym zakupem wszelkie ryzyka związane z nabyciem danej nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości wyjścia z inwestycji, także poprzez monitorowanie cen transakcyjnych oraz lokalizacji projektów deweloperskich.

✓ **Ryzyko spadku cen mieszkań**

Wyniki finansowe Starhedge są uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia lokalu. Spadek cen mieszkań może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Starhedge.

✓ **Ryzyko, iż zaplanowana przez Starhedge powierzchnia użytkowa mieszkań może nie zostać osiągnięta**

Starhedge realizuje swoje projekty w oparciu o konserwatywnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych projektów. Z uwagi jednak na fakt, że Starhedge planuje swoje projekty z wyprzedzeniem możliwe jest, iż w trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych. Zmiany te mogą wynikać w szczególności:

- a) ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego i dostosowania do tych planów projektów deweloperskich celem optymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni,
- b) zmian w strukturze planowanych mieszkań, które jeśli będą polegały na zmniejszeniu średniej powierzchni mieszkań, wymagać będą przeznaczenia dodatkowej powierzchni na garaże, co z kolei zmniejszy całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań, oraz

c) przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych

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

Na konkurencyjnym rynku, jakim jest rynek usług deweloperskich, w szczególności dla spółek publicznych, istnieje ryzyko wykorzystywania przez niektórych konkurentów Emitenta (lub inne podmioty zmierzające do osłabienia pozycji konkurencyjnej Emitenta, w tym spekulantów giełdowych) nieprawdziwych informacji o Emitencie, jego działalności lub osobach powiązanych z Emitentem, w celu wywarcia negatywnego wpływu na pozycję i wizerunek rynkowy Emitenta. Ewentualne rozpowszechnianie nieprawdziwych i negatywnych informacji dotyczących Emitenta, może wywierać przejściowy, lecz niekorzystny wpływ na jego pozycję negocjacyjną, a tym samym negatywnie wpływać na sytuację finansową Emitenta. Informacje takie mogą wywierać również niekorzystny wpływ na kształtowanie się kursu akcji Emitenta, nawet jeśli nie miałyby one istotnego wpływu na wyniki finansowe Emitenta. Spółka w uzasadnionych przypadkach wykorzysta drogę prawną w celu obrony swojego wizerunku, jednakże nie ma możliwości ograniczenia lub wyeliminowania takiego ryzyka. Ponadto Emitent zabezpiecza się przed tego typu ryzykiem zapewniając klientom obsługę najwyższej jakości, dzięki której jest w stanie uzyskiwać referencje przeczące ewentualnym negatywnym opiniom na jego temat. Warto podkreślić, że zwalczanie tzw. czarnego PR jest jedną z usług świadczonych przez Emitenta na rzecz klientów, którymi są głównie deweloperzy często narażeni na ataki w Internecie, mające wpływ na ich wiarygodność i sprzedaż wybudowanych lokali. Doświadczenie zdobyte w rozwiązywaniu tego rodzaju problemów u klientów niewątpliwie pomoże w skutecznym i legalnym zwalczaniu tego typu praktyk skierowanych przeciwko Emitentowi.

### 34. Zdarzenia po dniu bilansowym

✓ **Powołanie Spółki celowej Cedry Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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).

✓ **Zawarcie Umów Ramowych z Polską Spółką Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, Oddział Zakład Gazowniczy we Opolu przez spółkę współzależną**

W dniu 23 marca 2020 roku Zarząd G-Energy S.A. przekazał do publicznej wiadomości, że powziął informacje od spółki współzależnej ZPB Politerm Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (Politerm), o otrzymaniu podpisanych przez Politerm i PSG Sp. z o.o. O/ZG w Opolu Umów Ramowych : Wykonywanie kompleksowej realizacji przyłączy gazowych – projektowanie i budowa przyłączy gazowych o poborze gazu do 10 m<sup>3</sup>/h od istniejących



gazociągów na terenie działania PSG Sp. z o.o. O/ZG w Opolu - Gazownie Krapkowice, Kluczbork. PSG - Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, Oddział w Opolu (PSG) zawiadomił Politerm o rozstrzygnięciu postępowania, w którym oferty Politerm zostały wybrane jako najkorzystniejsze. PSG przesłała wzory Umów z szacunkowymi kwotami zamówienia. Politerm za realizację Przedmiotów Umów otrzyma łączne wynagrodzenie nieprzekraczające kwoty 4 700 000 PLN NETTO (słownie: cztery miliony siedemset tysięcy 00/100 złotych) w tym obszar 4 Kluczbork - 2 500 000,00 PLN NETTO (słownie: dwa miliony pięćset tysięcy 00/100 złotych); obszar 5 Krapkowice 2 200 000,00 PLN NETTO (słownie: dwa miliony dwieście tysięcy 00/100 złotych). Kwota ta zostanie powiększona o należny podatek VAT.

Podpisane Umowy dotyczą budowy przyłączy gazowych średniego i niskiego ciśnienia w zakresie średnic od dn25 do dn63 PE o przepustowości do 10 m<sup>3</sup>/h, od istniejących gazociągów zlokalizowanych na terenie PSG sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Opolu, 1.Gazownia w Krapkowicach - obszar 5 2.Gazownia w Kluczborku - obszar 4 Realizacja Zadań polega na: 1) realizacji Robót (wykonanie robót budowlano-montażowych Przyłącza, odtworzenie i odbudowa nawierzchni, wykonanie zabezpieczeń w związku z kolizją z infrastrukturą podziemną) oraz (w przypadku objęcia tego obowiązku Zamówieniem) montaż szafki gazowej lub transport i montaż szafki gazowej, włączenie przyłącza do czynnej sieci gazowej bez wypływu paliwa gazowego i bez konieczności wstrzymania przepływu paliwa gazowego oraz obsługa geodezyjna budowy i inwentaryzacja powykonawcza; 2) kompleksowej realizacji Projektu i Robót w zakresie Przyłącza gazowego tj. wykonanie dokumentacji uproszczonej lub w przypadku stwierdzenia, iż wykonanie dokumentacji uproszczonej zgodnie z Zamówieniem jest niemożliwe lub poważnie utrudnione, w szczególności z powodu braku możliwości uzyskania wymaganych zgód i uzgodnień -- projektu budowlanego przyłącza gazowego (odcinek od istniejącego gazociągu) wraz z uzyskaniem zgód właścicieli nieruchomości przez które projektowane będzie przyłącze gazowe oraz wszelkich wymaganych opinii, pozwoleń, uzgodnień i decyzji oraz sprawowanie nadzoru autorskiego, realizacji robót budowlano-montażowych związanych z wykonaniem przyłącza gazowego (np. odtworzenie i odbudowa nawierzchni, wykonanie zabezpieczeń w związku z kolizją z infrastrukturą podziemną, itp.), montaż szafki gazowej lub dostawa i montaż szafki gazowej, włączenie przyłącza do czynnej sieci gazowej bez wypływu paliwa gazowego i bez konieczności wstrzymania przepływu paliwa gazowego oraz obsługa geodezyjna budowy (wytyczenie i inwentaryzacja powykonawcza); Zamawiający w zależności od potrzeb określi w Zamówieniu zakres przedmiotu Zadania, który może obejmować realizację robót budowlano-montażowych zgodnie z pkt. 1) lub kompleksową realizację Zadania zgodnie z pkt. 2) powyżej. 2. Przedmiot Umowy nie obejmuje: 1) włączeń do czynnej, stalowej sieci gazowej, 2) kosztów zakupu gazomierza i reduktora, 3) wynagrodzeń dla właścicieli nieruchomości, 4) kosztów umieszczenia urządzenia w pasie drogowym, 5) kosztów nadzorów wymaganych uzgodnieniami i decyzjami właściwych organów, m.in. energetycznego, telekomunikacyjnego, melioracyjnego, za wyjątkiem nadzoru archeologicznego, który jest rozliczany zgodnie z ceną Wykonawcy określoną w ofercie, 6) kosztów ratowniczych badań archeologicznych, prac wykopaliskowych, wykonania niezbędnych ekspertyz i badań oraz uzyskania wymaganych opinii. Koszty wymienione w pkt 5) i 6) zostaną rozliczone na podstawie przedłożonych i zatwierdzonych rachunków.

Umowy ramowe pomiędzy stronami będą obowiązywać przez okres 24 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, tj. do dnia: 05.03.2022 r. Umowy ulegają rozwiązaniu z chwilą osiągnięcia kwoty wynagrodzenia. Należy przy tym zaznaczyć, iż poprzednie Umowy Politerm zostały zakończone na długo przed ich terminowym wygaśnięciem właśnie z powodu osiągnięcia szacowanego limitu wynikającego z Umów.

Szczegółowe warunki powyższych Umów nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

- ✓ **Wybranie oferty spółki współzależnej jako najkorzystniejszej w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu niepublicznego otwartego**

W dniu 12 maja 2020 roku Zarząd G-Energy S.A. informuje, iż w dniu 11 maja 2019 r. Spółka współzależna - Politerm sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (Politerm) została zawiadomiona o rozstrzygnięciu postępowania niepublicznego o udzielenie zamówienia dla zadania: Wykonywanie przyłączy poinwestycyjnych gazów średniego ciśnienia z PE na Oddziale Twardogóra, gmina Czernica, Jelcz -Laskowice, Ścinawa, Prochowice i Malczyce.

Zamawiający - G.EN. GAZ ENERGIA Sp. z o. o., z siedzibą w Tarnowo Podgórny, - zawiadomił Politerm o rozstrzygnięciu postępowania, w którym oferta GENERGY została wybrana jako najkorzystniejsza. Przedmiotem inwestycji będzie umowa projektowo – wykonawcza zawarta na okres od 08.05.2020 (nie wcześniej jednak niż od dnia podpisania Umowy) do dnia 30.04.2021 roku, której przedmiotem jest wykonywanie:

I. przyłączy gazu średniego ciśnienia z PE, od gazowych sieci rozdzielczych należących do Zamawiającego do nieruchomości klienta lub ściśle określonych miejsc.

II. Budowa przyłączy gazu średniego ciśnienia z rur PE od czynnej sieci gazowej Zamawiającego do nieruchomości Klientów, punktu gazowego redukcyjnego lub red. – pom., zespołu gazowego lub stacji gazowej, na terenie obszaru działania Zamawiającego, zwanego Obszarem Twardogóra, obejmującego teren gmin: Czernica, Jelcz -Laskowice, Ścinawa, Prochowice i Malczyce.

III. Wykonanie fundamentów stacji gazowej, zespołu gazowego lub punkt gazowy red – pom, zgodnie z warunkami technicznymi oraz projektem budowlanym,

IV Wykonanie posadowienia układów zaporowo – upustowych stacji gazowych, jeśli występują, wraz ze stalowymi przewodami wejściowymi oraz wyjściowymi łączącymi układy ze stacją,

V. Przeprowadzenie wymaganych prób oraz pomiarów. Spółce będzie przysługiwało wynagrodzenie zależne od rzeczywistego zakresu wykonanych prac, wyliczone w oparciu o stawki jednostkowe zawarte w Umowie, przy czym szacunkowa wartość Zamówienia będzie w ocenie Politerm będzie mnie mniejsza niż 3.000.000 zł przy czym spodziewana wartość to ok 4.000.000 zł netto.

Oferta obejmuje również wykonywanie fragmentów sieci gazowych rozdzielczych średniego ciśnienia. Politerm i GENERGY będą prowadziły negocjacje w sprawie Umowy podwykonawczej, w której Emitent miałby występować jako podwykonawca w części zadania. Wartość Umowy podwykonawczej na dzień niniejszego raportu nie została określona. Obecnie strony przygotowują dokumenty do zawarcia Umowy.

#### ✓ **Zawarcie Umowy Ramowej podwykonawczej ze Spółką współzależną**

Dnia 13 maja 2020 roku Zarząd Spółki G-Energy S.A. informuje, że w dniu dzisiejszym zawarł Umowę Ramową podwykonawczą pomiędzy Emitentem a ZPB Politerm Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (Politerm) dotyczącą zadania: Projektowanie i budowa przyłączy gazowych o poborze do 10 m<sup>3</sup>/h od istniejących gazociągów w polskiej spółce gazownictwa sp. z o. o. oddział w Krakowie realizowanych na obszarze działania Gazowni w Tarnowie, o której spodziewanym podpisaniu G-Energy informowała rb. ESPI 1/2020 z dnia 11 stycznia 2020 roku.

Przedmiotem zamówienia jest kompleksowe wykonanie prac związanych z realizacją umów przyłączeniowych (projekty budowlane/dokumentacja uproszczona i budowa przyłączy gazowych średniego i niskiego ciśnienia gazu o poborze gazu do 10 m<sup>3</sup> w zakresie średnic od dn 25 PE do dn 63 PE od istniejących gazociągów) na terenie działania Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Krakowie – Obszar Gazowni TARNÓW

Umowa Ramowa pomiędzy stronami będą obowiązywać przez okres 20 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, tj. do dnia: 12.03.2022 r. Strony zobowiązały się współdziałać przy realizacji Umowy w zakresie umożliwiającym efektywne wykonanie zobowiązań każdej ze Stron. Politerm i G-Energy oświadczyły, że będą współpracować na zasadzie wyłączności, co nie wyklucza zlecenie niektórych zadań podmiotom zewnętrznym przez Emitenta. Wynagrodzenie należne G-Energy od Politerm z tytułu realizacji przez G-Energy Zakresu Robót wyniesie nie mniej niż 2 200 000 zł (słownie: dwa miliony dwieście tysięcy złotych) netto. Kwota ta zostanie powiększona o należny podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości 506 000 zł (słownie: pięćset sześć tysięcy sto złotych) tj. 2 706 000 zł (słownie: dwa miliony siedemset sześć tysięcy złotych) brutto. W razie zmiany stawki podatku VAT w przepisach podatkowych, dokonanej po zawarciu Umowy i mającej do niej zastosowanie, wynagrodzenie to ulegnie odpowiedniemu zwiększeniu albo pomniejszeniu o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT. Zmiana stawki podatku VAT będzie miała zastosowanie do niezafakturowanej części wynagrodzenia.

✓ **Wybranie oferty spółki współzależnej jako najkorzystniejszej w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu niepublicznego otwartego**

W dniu 17 maja 2020 roku Zarząd G-Energy S.A. z siedzibą w Warszawie (GENERGY, Emitent) podaje do publicznej wiadomości, że w dniu wczorajszym otrzymał od spółki współzależnej ZPB Politerm Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (Politerm) informację z dnia 15 maja 2020 roku w sprawie rozstrzygnięcia postępowania niepublicznego, prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, o udzielenie zamówienia dla zadania: UMOWA RAMOWA KOMPLEKSOWA - Projektowanie i budowa gazociągów wraz z przyłączami gazowymi i punktami gazowymi do 60 m<sup>3</sup>/h dla Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Opolu z podziałem na 6 obszarów/Gazowni., organizowanego przez Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.

PSG - Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, Oddział w Opolu (PSG) zawiadomił Politerm o rozstrzygnięciu postępowania, w którym oferta Politerm (złożona na obszar nr 4: Kluczbork) została wybrana jako najkorzystniejsza. PSG przesłała wzór Umowy z szacunkowymi kwotami zamówienia.

Politerm za realizację Przedmiotów Umów otrzyma łączne wynagrodzenie nieprzekraczające kwoty 3 300 000,00 PLN NETTO (słownie: trzy miliony trzysta tysięcy 00/100 złotych). Kwota ta zostanie powiększona o należny podatek VAT.

✓ **Wybranie oferty spółki współzależnej jako najkorzystniejszej w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu niepublicznego zamkniętego**

Zarząd G-Energy S.A. z siedzibą w Warszawie (GENERGY, Emitent) podaje do publicznej wiadomości, że spółka współzależna ZPB Politerm Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (Politerm) otrzymała informację w sprawie rozstrzygnięcia postępowania niepublicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego o udzielenie zamówienia dla zadania: Kompleksowe wykonywanie prac związanych z budową przyłączy dla nowych odbiorców wraz z rozbudową gaz. (z wyłączeniem umów poniżej 10 nm<sup>3</sup>/h od istniejących gaz.) na terenie działania OZG w Krakowie Gazownia w TARNOWIE- obszar XV organizowanego przez Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.

PSG - Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział w Krakowie – zawiadomił Politerm w dniu 15 maja 2020 roku o rozstrzygnięciu postępowania, w którym oferta Politerm została wybrana jako najkorzystniejsza. Przedmiotem zamówienia jest kompleksowe wykonanie prac związanych z budową przyłączy dla nowych odbiorców wraz z rozbudową gaz. (z wyłączeniem umów poniżej 10 nm<sup>3</sup>/h od istniejących gaz.) na terenie działania na terenie działania Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Krakowie, obszar XV – Gazownia TARNÓW

Umowa ramowa zawarta pomiędzy stronami obowiązywać będzie przez okres 24 miesięcy od dnia jej podpisania z tym zastrzeżeniem, że: 1) we wskazanym terminie PSG ma prawo do udzielania Zleceń, a Politerm jest zobowiązany do ich przyjęcia, natomiast Strony uzgadniają, że okres obowiązywania Umowy ulegnie zakończeniu z chwilą zakończenia robót wykonywanych w ramach wszystkich udzielonych Zleceń, tj. także po dniu, w którym zgodnie z regułą obliczania terminów wyrażonych w miesiącach, wynikającą z Kodeksu cywilnego, upływa 18 miesięcy od dnia podpisania umowy. 2) Z chwilą osiągnięcia maksymalnej kwoty wynagrodzenia, PSG nie będzie uprawniony do składania kolejnych Zleceń. PSG zastrzegł brak możliwości wniesienia protestu i odwołania, a strony przygotowują dokumenty do zawarcia Umowy.

Politerm będzie przysługiwało wynagrodzenie, którego wysokość zostanie określona w otrzymanej od PSG Umowie, jej spodziewana wartość wynosi ok. 7 700 000,00 PLN NETTO (słownie: siedem milionów siedemset tysięcy złotych). Kwota ta zostanie powiększona o należny podatek VAT. Politerm i GENERGY podjęły negocjacje w sprawie Umowy podwykonawczej, w której Emitent miałby występować jako podwykonawca w części zadania. Wartość Umowy podwykonawczej na dzień niniejszego raportu nie została określona.

<b>Imię i Nazwisko</b>	<b>Pełniona funkcja</b>
Tomasz Bujak	<b>Członek Zarządu</b>
Ewelina Cieślak	<b>Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe</b>
Edyta Walczak	<b>Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe</b>