



BPS GRZYBOWSKA 81

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za rok zakończony dnia 31.12.2022 r.

1. ***Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego***

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych (roku 2021 i wcześniejszych), które powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

2. ***Informacje o znaczących zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym***

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia dotyczące 2022 r., które powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym.

3. ***Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym***

Sprawozdanie finansowe za rok bieżący sporządzono w oparciu o wprowadzoną w 2016 r. Politykę rachunkowości. W roku 2021 nastąpiła zmiana polityki rachunkowości spółki w zakresie prezentacji, ale i także w zakresie wyceny wartości zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji. Zasady rachunkowości obowiązujące w poprzednim roku obrotowym oraz metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym nie odbiegały od stosowanych w roku 2021.

4. ***Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania za bieżący rok***

Dane zawarte w sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający są porównywalne z danymi w sprawozdaniu za bieżący rok obrotowy.

5. Wartości niematerialne i prawne

Rok zakończony 31.12.2022 r.

| PLN | | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---|-----------|
| Wyszczególnienie | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Inne wartości niematerialne i prawne | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | Razem |
| Wartość początkowa | | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 26 538,00 | 0,00 | 26 538,00 |
| Zwiększenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Nabycie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Transfery | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Likwidacja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 26 538,00 | 0,00 | 26 538,00 |
| Umorzenia | | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 26 538,00 | 0,00 | 26 538,00 |
| Zwiększenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortyzacja okresu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Transfery | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Likwidacja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 26 538,00 | 0,00 | 26 538,00 |
| Odpisy aktualizujące | | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zwiększenia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wykorzystanie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| korekta odpisu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wartość netto | | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Rok zakończony 31.12.2021 r.

| PLN | | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---|-----------|
| Wyszczególnienie | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Inne wartości niematerialne i prawne | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | Razem |
| Wartość początkowa | | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 26 538,00 | 0,00 | 26 538,00 |
| Zwiększenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Nabycie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Transfery | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Likwidacja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 26 538,00 | 0,00 | 26 538,00 |
| Umorzenia | | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 26 538,00 | 0,00 | 26 538,00 |
| Zwiększenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Amortyzacja okresu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Transfery | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Likwidacja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 26 538,00 | 0,00 | 26 538,00 |
| Odpisy aktualizujące | | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zwiększenia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wykorzystanie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| korekta odpisu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wartość netto | | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

6. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31.12.2022 r.

| Wyszczególnienie | Grunt | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Zaliczki na środki trwałe w budowie | Razem |
|--------------------------------|-------|---|---------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Wartość początkowa | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 2 584 857,19 | 111 263,76 | 11 889,00 | 0,00 | 0,00 | 2 708 009,95 |
| Zwiększenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 4 286,83 | 0,00 | 4 996,75 | 0,00 | 0,00 | 9 283,58 |
| Nabycie | 0,00 | 0,00 | 4 286,83 | 0,00 | 4 996,75 | 0,00 | 0,00 | 9 283,58 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Reklasyfikacja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Likwidacja i sprzedaż | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne - reklasyfikacja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 2 589 144,02 | 111 263,76 | 16 885,75 | 0,00 | 0,00 | 2 717 293,53 |
| Umorzenia | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 2 556 358,63 | 27 815,94 | 9 150,21 | 0,00 | 0,00 | 2 593 324,78 |
| Zwiększenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 16 600,49 | 37 087,92 | 6 185,65 | 0,00 | 0,00 | 59 874,06 |
| Amortyzacja okresu | 0,00 | 0,00 | 16 600,49 | 37 087,92 | 6 185,65 | 0,00 | 0,00 | 59 874,06 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Transfery | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Likwidacja i sprzedaż | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne - transfery | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 2 572 959,12 | 64 903,86 | 15 335,86 | 0,00 | 0,00 | 2 653 198,84 |
| Odpisy aktualizujące | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zwiększenia : | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wykorzystanie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Korekta odpisu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Wartość netto | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 28 498,56 | 83 447,82 | 2 738,79 | 0,00 | 0,00 | 114 685,17 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 16 184,90 | 46 359,90 | 1 549,89 | 0,00 | 0,00 | 64 094,69 |

Na dzień 31 grudnia 2022 r. samochód o wartości netto 111.263,76 zł był użytkowany na podstawie umowy leasingu finansowego (w ujęciu bilansowym).

Rok zakończony 31.12.2021 r.

| Wyszczególnienie | Grunt | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Zaliczki na środki trwałe w budowie | Razem |
|--------------------------------|-------|---|---------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Wartość początkowa | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 2 587 157,19 | 0,00 | 11 889,00 | 0,00 | 0,00 | 2 599 046,19 |
| Zwiększenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 111 263,76 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Nabycie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 111 263,76 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Reklasyfikacja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 2 300,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 300,00 |
| Likwidacja i sprzedaż | 0,00 | 0,00 | 2 300,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 300,00 |
| Inne - reklasyfikacja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 2 584 857,19 | 111 263,76 | 11 889,00 | 0,00 | 0,00 | 2 708 009,95 |
| Umorzenia | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 2 541 603,14 | 0,00 | 7 961,31 | 0,00 | 0,00 | 2 549 564,45 |
| Zwiększenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 17 055,49 | 27 815,94 | 1 188,90 | 0,00 | 0,00 | 46 060,33 |
| Amortyzacja okresu | 0,00 | 0,00 | 17 055,49 | 27 815,94 | 1 188,90 | 0,00 | 0,00 | 46 060,33 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Transfery | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 2 300,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 300,00 |
| Likwidacja i sprzedaż | 0,00 | 0,00 | 2 300,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 300,00 |
| Inne - transfery | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 2 556 358,63 | 27 815,94 | 9 150,21 | 0,00 | 0,00 | 2 593 324,78 |
| Odpisy aktualizujące | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zwiększenia : | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wykorzystanie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Korekta odpisu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Wartość netto | | | | | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 45 554,05 | 0,00 | 3 927,69 | 0,00 | 0,00 | 49 481,74 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 28 498,56 | 83 447,82 | 2 738,79 | 0,00 | 0,00 | 114 685,17 |

W 2021 r. samochód o wartości netto 111.263,76 zł był użytkowany na podstawie umowy leasingu finansowego (w ujęciu bilansowym).

Spółka nie poniosła w 2021 roku nakładów na ochronę środowiska i nie planuje tego rodzaju nakładów na 2023 rok.

7. Inwestycje długoterminowe

7.1. Nieruchomości

Rok zakończony 31.12.2022 r.

| Wyszczególnienie | Nieruchomości | Wartości niematerialne i prawne | Inne inwestycje długoterminowe | Razem |
|--------------------------------|----------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Wartość początkowa | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2022 r. | 124 301 262,56 | 0,00 | 0,00 | 124 301 262,56 |
| Zwiększenia w tym: | 23 392,27 | 0,00 | 0,00 | 23 392,27 |
| Nabycie | 23 392,27 | 0,00 | 0,00 | 23 392,27 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Transfery | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 2 425,46 | 0,00 | 0,00 | 2 425,46 |
| Likwidacja i sprzedaż | 2 425,46 | 0,00 | 0,00 | 2 425,46 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2022 r. | 124 322 229,37 | 0,00 | 0,00 | 124 322 229,37 |
| Umorzenia | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2022 r. | 28 222 696,21 | 0,00 | 0,00 | 28 222 696,21 |
| Zwiększenia w tym: | 3 312 380,83 | 0,00 | 0,00 | 3 312 380,83 |
| Amortyzacja okresu | 3 312 380,83 | 0,00 | 0,00 | 3 312 380,83 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Transfery | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 1 959,48 | 0,00 | 0,00 | 1 959,48 |
| Likwidacja i sprzedaż | 1 959,48 | 0,00 | 0,00 | 1 959,48 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2022 r. | 31 533 117,56 | 0,00 | 0,00 | 31 533 117,56 |
| Odpisy aktualizujące | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zwiększenia : | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wykorzystanie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Korekta odpisu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2022 r. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wartość netto | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2022 r. | 96 078 566,35 | 0,00 | 0,00 | 96 078 566,35 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2022 r. | 92 789 111,81 | 0,00 | 0,00 | 92 789 111,81 |

Rok zakończony 31.12.2021 r.

| Wyszczególnienie | Nieruchomości | Wartości niematerialne i prawne | Inne inwestycje długoterminowe | Razem |
|--------------------------------|----------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Wartość początkowa | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2021 r. | 124 301 262,56 | 0,00 | 0,00 | 124 301 262,56 |
| Zwiększenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Nabycie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Transfery | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Likwidacja i sprzedaż | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2021 r. | 124 301 262,56 | 0,00 | 0,00 | 124 301 262,56 |
| Umorzenia | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2021 r. | 24 911 954,97 | 0,00 | 0,00 | 24 911 954,97 |
| Zwiększenia w tym: | 3 310 741,24 | 0,00 | 0,00 | 3 310 741,24 |
| Amortyzacja okresu | 3 310 741,24 | 0,00 | 0,00 | 3 310 741,24 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Transfery | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Likwidacja i sprzedaż | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2021 r. | 28 222 696,21 | 0,00 | 0,00 | 28 222 696,21 |
| Odpisy aktualizujące | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zwiększenia : | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zmniejszenia w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wykorzystanie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Korekta odpisu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2021 r. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wartość netto | | | | |
| Saldo otwarcia 1.01.2021 r. | 99 389 307,59 | 0,00 | 0,00 | 99 389 307,59 |
| Saldo zamknięcia 31.12.2021 r. | 96 078 566,35 | 0,00 | 0,00 | 96 078 566,35 |

Wartość początkowa gruntów użytkowanych wieczystość wynosi 18 902 235,00 zł. Umorzenie na koniec roku obrotowego wynosi 5.662.741,78 zł. Wartość bilansowa na dzień 31.12.2022 r. wynosi 13.239.493,22 zł.

Szacunkowa wartość budynku przy ul. Grzybowskiej 81 w Warszawie oscyluje w granicach 149 mln zł.

Nakłady inwestycyjne dokonane w bieżącym roku obrotowym nie wystąpiły. W 2022 r. Spółka również nie planuje tego typu nakładów.

Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa lub samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

7.2. Długoterminowe aktywa finansowe

W dniu 29 maja 2019 r. na podstawie aktu notarialnego Spółka objęła emisję obligacji:

- 5.700 obligacji serii A, mających formę dokumentu, na okaziciela, niezabezpieczonych, dyskontowych (zerokuponowych), o wartości nominalnej 1.710 zł każda, emitowanych przez Emitenta G81 Inwestycje 1 SA z siedzibą w Warszawie;
- 5.700 obligacji serii A, mających formę dokumentu, na okaziciela, niezabezpieczonych, dyskontowych (zerokuponowych), o wartości nominalnej 1.710 zł każda, emitowanych przez Emitenta G81 Inwestycje 2 SA z siedzibą w Warszawie;
- 5.700 obligacji serii A, mających formę dokumentu, na okaziciela, niezabezpieczonych, dyskontowych (zerokuponowych), o wartości nominalnej 1.710 zł każda, emitowanych przez Emitenta G81 Inwestycje 3 SA z siedzibą w Warszawie;
- 5.700 obligacji serii A, mających formę dokumentu, na okaziciela, niezabezpieczonych, dyskontowych (zerokuponowych), o wartości nominalnej 1.710 zł każda, emitowanych przez Emitenta G81 Inwestycje 4 SA z siedzibą w Warszawie;
- 5.700 obligacji serii A, mających formę dokumentu, na okaziciela, niezabezpieczonych, dyskontowych (zerokuponowych), o wartości nominalnej 1.710 zł każda, emitowanych przez Emitenta G81 Inwestycje 5 SA z siedzibą w Warszawie;

Dnia 29 listopada 2022 r. zawarto porozumienie w sprawie zmiany warunków finansowania obligacji, w tym również ich częściowej przedterminowej spłaty. Strony ustaliły, że zobowiązanie Dłużnika zostanie za zgodą Wierzyciela odnowione w taki sposób, że Obligacje zostaną zwrócone Dłużnikowi celem ich umorzenia, natomiast Dłużnik wystawi i wyda Wierzycielowi weksle własne zupełne z bezwarunkowym obowiązkiem zapłaty, w tym jeden z terminem zapłaty przypadającym na dzień 30 listopada 2022 r., a pozostałe płatne za okazaniem, oprocentowane według stałej stopy procentowej, wystawione i płatne wraz z oprocentowaniem wg poniższych zasad:

a) Wierzyciel (uprawniony z weksli) zobowiązuje się do przedstawienia weksli do wykupu w dniu 30 maja 2030 roku, z uwzględnieniem postanowień lit. b) poniżej;

b) Do dnia 30 maja 2030 roku Dłużnikowi (wystawcy) przysługuje prawo do żądania wcześniejszego przedstawienia przez Wierzyciela do wykupu weksli wskazanych przez Dłużnika.

| Weksle | Suma wekslowa | Odsetki | Łączna wartość bilansowa |
|-----------------------|---------------|------------|--------------------------|
| Weksle własne zupełne | 29 449 550 | 125 059,75 | 29 574 609,75 |
| G81 Inwestycje 1 S.A. | 5 889 910 | 25 011,95 | 5 914 921,95 |
| G81 Inwestycje 2 S.A. | 5 889 910 | 25 011,95 | 5 914 921,95 |
| G81 Inwestycje 3 S.A. | 5 889 910 | 25 011,95 | 5 914 921,95 |
| G81 Inwestycje 4 S.A. | 5 889 910 | 25 011,95 | 5 914 921,95 |
| G81 Inwestycje 5 S.A. | 5 889 910 | 25 011,95 | 5 914 921,95 |

8. Rozliczenia międzyokresowe czynne

| Wyszczególnienie | Stan na : | |
|---|---------------------|-------------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 1 919 126,00 | 502 460,00 |
| Razem długoterminowe | 1 919 126,00 | 502 460,00 |
| Koszty ubezpieczeń | 9 868,87 | 14 255,26 |
| Opłaty serwisowe i licencje | 7 899,24 | 0,00 |
| Opłata za energię elektryczną | 20 650,41 | 0,00 |
| Razem krótkoterminowe | 38 418,52 | 14 255,26 |

9. Zobowiązania zabezpieczone na majątku

- Hipoteka umowna do kwoty 165.000.000 zł ustanowiona na nieruchomości (dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA4M/00142656/5) stanowiąca zabezpieczenie roszczeń posiadaczy obligacji (obligatariuszy) wynikających z obligacji, wyemitowanych przez emitenta (Spółkę), zgodnie z warunkami emisji, a także wszelkich kosztów poniesionych przez obligatariuszy, związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z obligacji, w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu świadczeń wynikających lub związanych z obligacjami.

Wierzyciel hipoteczny: Con-Finance sp. z o.o.

Emitent dokonał emisji 110 000 obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 110.000.000 zł i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 zł.

- Hipoteka umowna do kwoty 25.000.000 zł ustanowiona na nieruchomości (dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA4M/00142656/5) stanowiąca zabezpieczenie roszczeń posiadaczy obligacji (obligatariuszy) wynikających z obligacji, wyemitowanych przez emitenta (Spółkę), zgodnie z warunkami emisji, a także wszelkich kosztów poniesionych przez obligatariuszy, związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności z obligacji, w tym również odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w wykonaniu świadczeń wynikających lub związanych z obligacjami.

Wierzyciel hipoteczny: Con-Finance sp. z o.o.

Emitent dokonał emisji 16 800 obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą B, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 16.800.000 zł i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 zł.

10. **Zobowiązania warunkowe**

Zarówno w roku sprawozdawczym, jak i roku poprzednim Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych. Nie udzieliła również gwarancji i poręczeń.

11. **Transakcje walutowe**

W okresie sprawozdawczym i poprzednim nie wystąpiły transakcje w walutach obcych.

12. **Kapitały**

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 500 tysięcy złotych i był podzielony na 10 000 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

| Udziałowcy | Liczba akcji i udziałów | Liczba głosów | Wartość nominalna jednej akcji/ jednego udziału zł | Udział w kapitale podstawowym m |
|--|-------------------------|---------------|--|---------------------------------|
| Quantum 9 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie | 100 | 100 | 50,00 zł | 1,0% |
| G81 Inwestycje 1 S.A. | 1 980 | 1 980 | 50,00 zł | 19,8% |
| G81 Inwestycje 2 S.A. | 1 980 | 1 980 | 50,00 zł | 19,8% |
| G81 Inwestycje 3 S.A. | 1 980 | 1 980 | 50,00 zł | 19,8% |
| G81 Inwestycje 4 S.A. | 1 980 | 1 980 | 50,00 zł | 19,8% |
| G81 Inwestycje 5 S.A. | 1 980 | 1 980 | 50,00 zł | 19,8% |
| Razem | 10 000 | 10 000 | | 100% |

W roku sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w strukturze własnościowej oraz w wysokości kapitału podstawowego.

Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na początek okresu wynosił 1 123 256,93 zł. W trakcie roku obrotowego Spółka zysk netto wynikający z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2021 r. w wysokości 2 952 235,98 zł pomniejszony o stratę z lat ubiegłych w wysokości 1 739 479,20 przeznaczyła na kapitał zapasowy. Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosi 2 336 013,71 zł.

Kapitał rezerwowy

W roku sprawozdawczym dnia 31 grudnia 2021 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie dopłat do kapitału w łącznej kwocie 1 000 000,00 zł. Dopłaty zostały zrealizowane 9 oraz 11 lutego 2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników uchwałą z dnia 15.07.2022 r. podjęło uchwałę o anulowaniu dopłat.

13. **Podział zysku/pokrycie straty za rok bieżący i poprzedni**

Zarząd proponuje zysk netto za rok zakończony 31.12.2022 r. w kwocie 1 256 396,37 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy.

Zgromadzenie Wspólników, które odbyło się 15.06.2022 r. podjęło uchwałę o przeznaczeniu zysku netto w wysokości 2 952 235,98 zł na pokrycie straty z lat ubiegłych w kwocie 1 739 479,20 zł oraz na kapitał zapasowy w kwocie 1 212 756,78 zł.

14. **Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe**

Inne zobowiązania finansowe Spółki dotyczą zawartej umowy leasingowej:

- Część długoterminowa – 66.388,56 zł,
- Część krótkoterminowa – 16.521,57 zł.

15. **Zobowiązania długoterminowe**

15.1 Kredyty bankowe i pożyczki

Spółka nie posiada zobowiązań finansowych z tytułu kredytów i pożyczek.

15.2 Emisja dłużnych papierów wartościowych

- W dniu 25 marca 2022 r. nastąpił przedterminowy wykup 1 375 sztuk obligacji serii C o wartości nominalnej wynoszącej 1 375 000 zł.
- W dniu 23 grudnia 2022 r. nastąpił przedterminowy wykup 11 976 sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej wynoszącej 11 976 000 zł.

| Obligacje | Liczba obligacji | Wartość nominalna jednej obligacji | Łączna wartość nominalna | Łączna wartość bilansowa |
|--|------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Obligacje na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł każda | 98 024 | 1 000 | 98 024 000 | 98 024 000,00 |
| Obligacje imienne serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda | 16 800 | 1 000 | 16 800 000 | 16 800 283,67 |
| Obligacje imienne serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda | 3 300 | 1 000 | 3 300 000 | 3 460 151,85 |
| Razem | 118 124 | | 118 124 000 | 118 284 435,52 |

16. **Rezerwy**

| Wyszczególnienie | Stan na 01.01.2022 r. | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na 31.12.2022 r. |
|--|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego | 882 684,00 | 0,00 | 766 344,00 | 116 340,00 |
| Rezerwa na świadc. emeryt. i podobne | 27 220,00 | 0,00 | 24 732,00 | 2 488,00 |
| Razem długoterminowe | 909 904,00 | 0,00 | 791 076,00 | 118 828,00 |
| Rezerwa na świadczenia urlopowe | 28 091,37 | 0,00 | 7 814,19 | 20 277,18 |
| Rezerwa na świadc. emeryt. i podobne | 91,00 | 0,00 | 64,00 | 27,00 |
| Razem krótkoterminowe | 28 182,37 | 0,00 | 7 878,19 | 20 304,18 |
| Razem rezerwy na zobowiązania | 938 086,37 | 0,00 | 798 954,19 | 139 132,18 |
| Wyszczególnienie | Stan na 01.01.2021 r. | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na 31.12.2021 r. |
| Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego | 652 056,00 | 230 628,00 | 0,00 | 882 684,00 |
| Rezerwa na świadc. emeryt. i podobne | 26 196,00 | 1 024,00 | 0,00 | 27 220,00 |
| Razem długoterminowe | 678 252,00 | 231 652,00 | 0,00 | 909 904,00 |
| Rezerwa na świadczenia urlopowe | 22 554,01 | 5 537,36 | 0,00 | 28 091,37 |
| Rezerwa na świadc. emeryt. i podobne | 86,00 | 5,00 | 0,00 | 91,00 |
| Razem krótkoterminowe | 22 640,01 | 5 542,36 | 0,00 | 28 182,37 |
| Razem rezerwy na zobowiązania | 700 892,01 | 237 194,36 | 0,00 | 938 086,37 |

17. Rozliczenia międzyokresowe bierne

| Wyszczególnienie | Stan na : | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2022 r. | 31.12.2021 r. |
| Przyszłe zobowiązanie z tytułu kosztów audytu | 24 000,00 | 24 000,00 |
| Inne przyszłe zobowiązania | 0,00 | 0,00 |
| Rezerwa na remonty bieżące | 693 179,39 | 411 303,98 |
| Razem | 717 179,39 | 435 303,98 |

18. Należności i zobowiązania krótkoterminowe

18.1. Należności krótkoterminowe

| Wyszczególnienie | Rok zakończony | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2022 r. | 31.12.2021 r. |
| Należności krótkoterminowe | 135 074,10 | 321 685,23 |
| Należności od jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| a/ z tytułu dostaw i usług | 0,00 | 0,00 |
| b/ inne | 0,00 | 0,00 |
| Należności od pozostałych jednostek | 135 074,10 | 321 685,23 |
| a/ z tytułu dostaw i usług | 100 774,43 | 288 087,94 |
| b/ z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 32 299,67 | 30 897,29 |
| c/ inne | 2 000,00 | 2 700,00 |
| d/ dochodzone na drodze sądowej | 0,00 | 0,00 |

18.2. Zobowiązania krótkoterminowe

| Wyszczególnienie | Rok zakończony | |
|---|---------------------|---------------------|
| | 31.12.2022 r. | 31.12.2021 r. |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 2 169 052,58 | 1 011 969,34 |
| Zobowiązania wobec jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| a/ z tytułu dostaw i usług | 0,00 | 0,00 |
| b/ kredyty i pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| c/ inne | 0,00 | 0,00 |
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek | 2 169 052,58 | 1 011 969,34 |
| a/ kredyty i pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| b/ z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 160 435,52 | 451,52 |
| c/ inne zobowiązania finansowe | 16 521,57 | 16 147,03 |
| d/ z tytułu dostaw i usług | 760 597,67 | 468 519,02 |
| e/ zaliczki otrzymane na dostawy | 0,00 | 0,00 |
| f/ zobowiązania wekslowe | 0,00 | 0,00 |
| g/ z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publicznoprawnych | 1 142 105,60 | 437 459,55 |
| h/ z tytułu wynagrodzeń | 0,00 | 0,00 |
| i/ inne | 89 392,22 | 89 392,22 |

18.3. Należności i zobowiązania przeterminowane

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka posiadała należności przeterminowane w kwocie 5.334,74 zł i nie dokonywała odpisów aktualizujących. Przeterminowane zobowiązania nie występują. W roku 2021 należności przeterminowane wynosiły 54.868,42 zł, a zobowiązania nie występowały.

18.4. Zobowiązania pozabilansowe

Na koniec okresu sprawozdawczego i poprzedniego Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

19. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe stanowiły środki pieniężne na rachunkach bankowych w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. o wartości:

| Inwestycje krótkoterminowe | Rok zakończony | |
|--|-------------------|---------------------|
| | 31.12.2022 r. | 31.12.2021 r. |
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach, w tym: | 787 727,92 | 7 357 012,27 |
| Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT | 0,00 | 0,00 |
| Inne aktywa pieniężne - depozyty | 0,00 | 50 140,01 |
| RAZEM | 787 727,92 | 7 407 152,28 |

20. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

21. Podatek dochodowy

Szczegółowa nota podatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego. Poniżej prezentacja zagregowana.

| Wyszczególnienie | Podatek z zysków kapitałowych | Podatek z innych źródeł | Wartość łączna |
|--|-------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Zysk (strata) brutto za dany rok | 2 612 411,65 | -1 051 006,28 | 1 561 405,37 |
| Przychody niepodlegające opodatkowaniu w bieżącym roku | 0,00 | 157 669,94 | 157 669,94 |
| Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych | 3 837 138,35 | 0,00 | 3 837 138,35 |
| Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice) | 0,00 | 15 629,01 | 15 629,01 |
| Koszty nieuwznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku | 0,00 | 10 032 043,23 | 10 032 043,23 |
| Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych | 0,00 | 2 193 707,53 | 2 193 707,53 |
| Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym | 6 449 550,00 | 6 645 288,49 | 13 094 838,49 |
| Podatek dochodowy | 1 225 415,00 | 1 262 604,00 | 2 488 019,00 |

Uzgodnienie zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

| Opis pozycji | 2022 | 2021 |
|---|---------------------|---------------------|
| Podatek dochodowy (bieżący) | 2 488 019,00 | 519 034,00 |
| Obciążenie zysku z tytułu podatku odroczonego (Aktywo) | 1 416 666,00 | -19 814,00 |
| Obciążenie zysku z tytułu podatku odroczonego (Rezerwa) | -766 344,00 | 230 628,00 |
| Razem podatek dochodowy | 305 009,00 | 769 476,00 |
| Zysk netto | 1 256 396,37 | 2 952 235,98 |

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych i fizycznych podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych

regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organy skarbowe.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisów ustaw podatkowych. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (I) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (II) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (III) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (IV) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy kapitałowej.

Organy podatkowe mogą przeprowadzać kontrole i weryfikować zapisy operacji gospodarczych ujętych w księgach rachunkowych w ciągu 5 lat od zakończenia roku podatkowego, w którym złożono deklaracje podatkowe, dokonać ustalenia dodatkowego zobowiązania podatkowego i nałożyć związane z tym kary. W opinii Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na możliwość powstania jakichkolwiek zobowiązań podatkowych w tym zakresie.

Na aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego składają się różnice z następujących tytułów:

| Aktywa na PDOP | Stan na | |
|--|---------------------|-------------------|
| | 31.12.2022 r. | 31.12.2021 r. |
| Aktywa na podatek dochodowy | 1 919 126,00 | 502 460,00 |
| Podstawa podatkowa, z tego: | 10 100 657,62 | 2 644 530,55 |
| Przyszłe zobowiązania z tytułu kosztów audytu | 24 000,00 | 24 000,00 |
| Przyszłe zobowiązania z tytułu urlopów i odpraw emerytalnych | 22 792,18 | 55 402,37 |
| Przyszłe zobowiązania z tytułu odsetek | 5 729 992,41 | 2 154 012,02 |
| Amortyzacja NKUP (przejściowa) | 317 036,61 | 312 059,00 |
| Amortyzacja użytkowanie wieczyste | 437 669,21 | 0,00 |
| Niezapłacona część kapitałowa z umowy leasingu | 82 910,13 | 99 057,16 |
| Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego | 3 486 257,08 | 0,00 |
| Obciążenie zysku z tytułu podatku odroczonego | 1 416 666,00 | -19 814,00 |

Rezerwa na podatek odroczony powstała z następujących tytułów:

| Rezerwa na PDOP | Stan na | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2022 r. | 31.12.2021 r. |
| Rezerwa na podatek dochodowy | 116 340,00 | 882 049,00 |
| Podstawa podatkowa, z tego: | 612 316,01 | 4 642 363,18 |
| Różnica w amortyzacji bilansowej i podatkowej | 487 256,26 | 805 224,83 |
| Naliczone odsetki od obligacji | 125 059,75 | 3 837 138,35 |
| Wycena obligacji | 0,00 | 0,00 |
| Obciążenie zysku z tytułu podatku odroczonego | -766 344,00 | 230 628,00 |

22. Przychody operacyjne

Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży przedstawia się następująco:

| Rodzaj działalności | Rok zakończony | |
|---|----------------------|----------------------|
| | 31.12.2022 r. | 31.12.2021 r. |
| 1. Usługi administracyjne (najem pomieszczeń) | 17 779 199,09 | 14 348 211,13 |
| 2. Usługi administracyjne (najem wyposażenia) | 361 151,93 | 361 310,34 |
| 3. Inne usługi | 124 346,20 | 149 543,61 |
| Przychody netto ze sprzedaży, razem | 18 264 697,22 | 14 859 065,08 |

Całość przychodów ze sprzedaży w bieżącym i poprzednim roku obrotowym została osiągnięta w obrocie krajowym. Spółka realizuje głównie przychody z tytułu sprzedaży usług administracyjnych – wynajmu pomieszczeń oraz wyposażenia.

23. Pozostałe przychody operacyjne

| Przychody operacyjne | Rok zakończony | |
|---|------------------|------------------|
| | 31.12.2022 r. | 31.12.2021 r. |
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów finansowych | 0,00 | 325,20 |
| Dotacje | 0,00 | 0,00 |
| Inne przychody operacyjne | 32 636,12 | 47 192,24 |
| Razem pozostałe przychody operacyjne | 32 636,12 | 47 517,44 |

Uzyskane w roku podatkowym pozostałe przychody operacyjne dotyczą głównie rozwiązania rezerwy urlopowej oraz emerytalnej.

24. Pozostałe koszty operacyjne

| Koszty operacyjne | Rok zakończony | |
|--|-----------------|-----------------|
| | 31.12.2022 r. | 31.12.2021 r. |
| Straty ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 0,00 | 0,00 |
| Aktualizacja wartość aktywów niefinansowych | 0,00 | 0,00 |
| Inne koszty operacyjne | 9 651,88 | 3 327,37 |
| Razem pozostałe koszty operacyjne | 9 651,88 | 3 327,37 |

25. Przychody finansowe

| Przychody finansowe | Rok zakończony | |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | 31.12.2022 r. | 31.12.2021 r. |
| Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| od jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| Odsetki, w tym: | 2 737 471,40 | 1 538 186,70 |
| od jednostek powiązanych | 2 737 471,40 | 1 538 186,70 |
| Zysk ze zbycia inwestycji | 0,00 | 0,00 |
| Aktualizacja wartość inwestycji | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 3 340,89 |
| Razem przychody finansowe | 2 737 471,40 | 1 541 527,59 |

26. Koszty finansowe

| Koszty finansowe | Rok zakończony | |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|
| | 31.12.2022 r. | 31.12.2021 r. |
| Odsetki, w tym: | 9 899 777,10 | 4 279 837,83 |
| dla jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| Pozostałe odsetki, w tym | 2 860,58 | 2 860,58 |
| - odsetki budżetowe | 413,00 | 1 006,60 |
| - odsetki od leasingu | 6 854,97 | 1 850,50 |
| Inne | 0,00 | 0,00 |
| Razem koszty odsetek | 9 899 777,10 | 4 279 837,83 |
| Wycena obligacji, w tym: | 163 324,89 | 451,52 |
| dla jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| Razem koszty finansowe | 10 063 101,99 | 4 280 289,35 |

27. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie z zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację i wynik finansowy jednostki.

Umowy o takim charakterze nie występują.

28. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

| Wyszczególnienie | Średnie zatrudnienie w 2022 r. | Średnie zatrudnienie w 2021 r. |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Zarząd | 1,0 | 1,0 |
| Pracownicy umysłowi | 3,0 | 3,0 |
| Pracownicy fizyczni | 0,0 | 0,0 |
| Zatrudnienie, razem | 4,0 | 4,0 |

29. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku:

| Wyszczególnienie | Rok kończący się 31.12.2022 r. | Rok kończący się 31.12.2021 r. |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Badanie sprawozdania finansowego ¹ | 24 000,00 | 24 000,00 |
| Inne usługi | 0,00 | 0,00 |

¹Podmiot odpowiedzialny Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna.

30. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconym lub należnym osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

| Wyszczególnienie | Rok kończący się 31.12.2022 r. | Rok kończący się 31.12.2021 r. |
|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Zarząd | 31 000,00 | 24 000,00 |
| Rada Nadzorcza | 0,00 | 0,00 |

31. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

W roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2022 roku oraz roku poprzednim Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

32. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Przychody finansowe:

| Jednostka | Przychody finansowe | |
|--|---------------------|---------------------|
| | 2022 r. | 2021 r. |
| G81 Inwestycje 1 S.A. Przychody finansowe - odsetki naliczone | 547 494,28 | 307 637,34 |
| G81 Inwestycje 2 S.A. Przychody finansowe - odsetki naliczone | 547 494,28 | 307 637,34 |
| G81 Inwestycje 3 S.A. Przychody finansowe - odsetki naliczone | 547 494,28 | 307 637,34 |
| G81 Inwestycje 4 S.A. Przychody finansowe - odsetki naliczone | 547 494,28 | 307 637,34 |
| G81 Inwestycje 5 S.A. Przychody finansowe - odsetki naliczone | 547 494,28 | 307 637,34 |
| Jednostki powiązane – przychody finansowe odsetki - razem | 2 737 471,40 | 1 538 186,70 |

| Weksle | Suma wekslowa | Odsetki | Łączna wartość bilansowa |
|-----------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| Weksle własne zupełne | 29 449 550 | 125 059,75 | 29 574 609,75 |
| G81 Inwestycje 1 S.A. | 5 889 910 | 25 011,95 | 5 914 921,95 |
| G81 Inwestycje 2 S.A. | 5 889 910 | 25 011,95 | 5 914 921,95 |
| G81 Inwestycje 3 S.A. | 5 889 910 | 25 011,95 | 5 914 921,95 |
| G81 Inwestycje 4 S.A. | 5 889 910 | 25 011,95 | 5 914 921,95 |
| G81 Inwestycje 5 S.A. | 5 889 910 | 25 011,95 | 5 914 921,95 |

33. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Najistotniejszymi z ryzyk finansowych, na które narażona jest Spółka są: ryzyko kredytowe, płynności oraz ryzyko stopy procentowej.

Ryzyko kredytowe

Spółka jest samodzielnym podmiotem działającym w sektorze bankowości spółdzielczej, stosuje standardy, procedury i dobre praktyki określone dla działalności obciążonej ryzykiem kredytowym. Spółka wdrożyła procesy i procedury w zakresie oceny ryzyka, monitoringu i klasyfikacji klientów.

Z uwagi na charakter świadczonych usług najbardziej znaczącym ryzykiem identyfikowanym w sferze działalności Spółki jest ryzyko kredytowe aktywne, tj. ryzyko wystąpienia strat finansowych spowodowanych:

- a) w działalności bieżącej (podstawowej) – niewywiązanie się przez kontrahentów (najemców) z obowiązku zapłaty czynszu i opłat administracyjnych,
- b) w działalności finansowej - niewywiązywaniem się przez wystawców weksli z obowiązku ich wykupu.

Ryzyko kredytowe związane z posiadaniem weksli jest rozpoznawane jako nieistotne. Wystawcami weksli są Spółki, które są właścicielami udziałów w jej kapitale zakładowym.

Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest zwiększenie bezpieczeństwa prowadzonej przez Spółkę działalności poprzez zapewnienie właściwej jakości ocen ryzyka kredytowego i efektywności podejmowania decyzji, jak również skutecznego procesu monitorowania całego portfela należności.

Ryzyko kredytowe aktywne jest w ocenie Spółki nieistotne, ponieważ 96% przychodów z tytułu najmu Spółka uzyskuje od Banku Polskiej Spółdzielczości S.A., spółek z Grupy BPS oraz jednostek sektora bankowości spółdzielczej.

Opóźnienia w spłacie wierzytelności przez dłużników przekraczające 90 dni stanowią przesłankę trwałej utraty wartości.

Ryzyko płynności

W Spółce na bieżąco prowadzony jest monitoring sytuacji płynnościowej Spółki. Wiąże się to z uwzględnianiem poziomu przychodów realizowanych przez Spółkę i ponoszonych kosztów.

Źródłem finansowania Spółki są obligacje wyemitowane przez Spółkę. Obligatariuszami są: Bank Polskiej Spółdzielczości S.A., Quantum 9 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty oraz 47 Banków Spółdzielczych zrzeszonych z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A.

Posiadane przez Spółkę weksle (aktywa finansowe) nie wpływają na utrzymanie płynności Spółki, Spółka w całości pokrywa koszty swojej działalności z bieżących przychodów.

Ryzyko stopy procentowej

Spółka zarządza ryzykiem stopy procentowej minimalizując je w odniesieniu do poszczególnych kategorii aktywów i pasywów.

Obligacje wyemitowane przez Spółkę oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M + marża 3 p. proc, ale na okres od 1.09.2022 r. do 31.12.2024 r. wprowadzono stałe oprocentowanie 8,2% w stosunku rocznym, co pozwoliło ograniczyć ryzyko wzrostu stóp procentowych w roku 2022. Poprzednio wprowadzony mechanizm ograniczania omawianego ryzyka poprzez proporcjonalne podwyższenie ceny najmu 1 m² dla danej powierzchni w oparciu o zmianę stawki WIBOR według stanu na 30 listopada poprzedniego roku w zbyt małym stopniu ograniczał ryzyko stopy procentowej w sytuacji gwałtownie rosnących stóp procentowych.

Spółka nie korzystała w omawianym okresie z instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko zmiany stóp procentowych, zmiany cen rynkowych jak i instrumentów ograniczających utratę płynności finansowej.

34. **Wojna w Ukrainie**

Wojna w Ukrainie nie wywarła bezpośrednio wpływu na działalność i sytuację finansową Spółki. Zarząd ocenia, że nie będzie ona miała znaczącego wpływu na Spółkę w najbliższej przyszłości.