



BPS GRZYBOWSKA 81

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za rok zakończony dnia 31.12.2021 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 2020 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 sytuacja związana z wojną w Ukrainie nie wpłynęła na bieżącą działalność Spółki i nie przewiduje się takiego wpływu w roku 2022.

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

Sprawozdanie finansowe za rok bieżący sporządzono w oparciu o wprowadzoną w 2016 r. Politykę rachunkowości. Zasady rachunkowości obowiązujące w poprzednim roku obrotowym oraz metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym nie odbiegały od stosowanych w roku 2020 z wyjątkiem zasad dotyczących wyceny obligacji (opis poniżej).

Zarząd Spółki postanowił wprowadzić zmiany w obowiązującej Polityce rachunkowości w zakresie metodologii wyceny zobowiązań z tytułu emisji przez Spółkę:

- a) 110.000 sztuk obligacji serii A, niemających formy dokumentu, na okaziciela, o zmiennym oprocentowaniu (WIBOR 6M+3 pkt % marży), o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, z terminem wykupu 27 marca 2029 roku, objętych przez 47 banków spółdzielczych zrzeszonych w ramach Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. oraz bezpośrednio przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.
- b) 16.800 sztuk obligacji serii B, niemających formy dokumentu, na okaziciela, o zmiennym oprocentowaniu (WIBOR 6M+3 pkt % marży), o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, z terminem wykupu 27 marca 2029 roku objętych bezpośrednio przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.

c) 4.675 sztuk obligacji serii C, mających formę dokumentu, na okaziciela, o zmiennym oprocentowaniu (WIBOR 6M+3 pkt % marży), o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, z terminem wykupu 27 marca 2029 roku objętych przez Quantum 9 FIZAN;

poprzez ustalenie wewnętrznej stopy zwrotu każdorazowo na moment istotnych zmian w harmonogramie tj. zmiany warunków WEO, amortyzacji części nominalu w trakcie życia instrumentu, realizacji opcji call/put, na koniec każdego okresu odsetkowego przy zmianie stawki referencyjnej.

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 z wyjątkiem zasad dotyczących wyceny obligacji, które zostały opisane poniżej.

Przyjęta pierwotnie metodologia wyznaczania wewnętrznej stopy zwrotu IRR uwzględniała przeszłe przepływy pieniężne, wyznaczone przed cyklem podwyżek stóp procentowych, przez co zaniżono wysokość stopy procentowej służącej do dyskontowania przepływów (IRR) przy jednoczesnej aktualizacji projekcji przepływów w oparciu o wyższe oprocentowanie wynikające ze zmiany stawki referencyjnej WIBOR 6M. Doprowadziło to do znacznego przeszacowania zobowiązań Spółki ponad ich wartość nominalną. Aby uspołnić podejście do wyceny obligacji w skorygowanej cenie nabycia wprowadzono zmianę w metodologii poprzez ustalenie wewnętrznej stopy zwrotu każdorazowo na moment istotnych zmian harmonogramu takich jak:

1. zmiany Warunków Emisji Obligacji,
2. amortyzacji części nominalu w trakcie życia instrumentu,
3. realizacji opcji call / put dla obligacji typu callable / putable,
4. na koniec każdego okresu odsetkowego w przypadku obligacji zmiennokuponowych, w związku ze zmianą stawki referencyjnej stanowiącej istotną składową oprocentowania dłużnego papieru wartościowego, z zastrzeżeniem, że do oszacowania stopy procentowej służącej do dyskontowania (IRR) przyjmuje się jedynie przyszłe przepływy pieniężne oparte na aktualnej stawce referencyjnej, a pierwszy przepływ ustalany jest jako wartość wyceny obligacji na dzień istotnej zmiany harmonogramu.

Zmiana ta wprowadza istotną korektę wyceny obligacji, a tym samym zobowiązań Spółki, do poziomu zbliżonego do ich wartości nominalnej powiększonej o odsetki na dzień sporządzenia wyceny.

W związku z powyższym Zarząd Spółki postanowił podjąć decyzję o wprowadzeniu od 01.01.2021 r. zmiany w obowiązującej Polityce rachunkowości w odniesieniu do zobowiązań z tytułu emisji przez Spółkę poprzez ustalenie wewnętrznej stopy zwrotu każdorazowo na moment istotnych zmian w harmonogramie tj. zmiany warunków WEO, amortyzacji części nominalu w trakcie życia instrumentu, realizacji opcji call/put, na koniec każdego okresu odsetkowego przy zmianie stawki referencyjnej.

5. Wartości niematerialne i prawne

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

Rok zakończony 31.12.2020 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 1.01.2020 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 31.12.2020 r.	0,00	0,00	26 538,00	0,00	26 538,00
Umorzenia					
Saldo otwarcia 1.01.2020 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 31.12.2020 r.	0,00	0,00	26 538,00	0,00	26 538,00
Odpisy aktualizujące					
Saldo otwarcia 1.01.2020 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 31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
Saldo otwarcia 1.01.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia 31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

6. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie	Grunty	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

Na dzień 31 grudnia 2021 r. samochód o wartości netto 111.263,76 zł był użytkowany na podstawie umowy leasingu finansowego (w ujęciu bilansowym).

Rok zakończony 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Grunty	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 1.01.2020 r.	0,00	0,00	2 576 173,47	0,00	11 889,00	0,00	0,00	2 588 062,47
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	10 983,72	0,00	0,00	0,00	0,00	10 983,72
Nabycie	0,00	0,00	10 983,72	0,00	0,00	0,00	0,00	10 983,72
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 31.12.2020 r.	0,00	0,00	2 587 157,19	0,00	11 889,00	0,00	0,00	2 599 046,19
Umorzenia								
Saldo otwarcia 1.01.2020 r.	0,00	0,00	2 524 744,79	0,00	6 772,41	0,00	0,00	2 531 517,20
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	16 858,35	0,00	1 188,90	0,00	0,00	18 047,25
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	16 858,35	0,00	1 188,90	0,00	0,00	18 047,25
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 31.12.2020 r.	0,00	0,00	2 541 603,14	0,00	7 961,31	0,00	0,00	2 549 564,45
Odpisy aktualizujące								
Saldo otwarcia 1.01.2020 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 31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
Saldo otwarcia 1.01.2020 r.	0,00	0,00	51 428,68	0,00	5 116,59	0,00	0,00	56 545,27
Saldo zamknięcia 31.12.2020 r.	0,00	0,00	45 554,05	0,00	3 927,69	0,00	0,00	49 481,74

W 2020 r. wartość nieamortyzowanych przez Spółkę środków trwałych wynosiła 111 463,42 zł (cena katalogowa pojazdów) i dotyczyła dwóch samochodów osobowych użytkowanych na podstawie długoterminowej umowy najmu.

Spółka nie poniosła w 2021 roku nakładów na ochronę środowiska i nie planuje tego rodzaju nakładów na 2022 rok.

7. Inwestycje długoterminowe

7.1. Nieruchomości

Rok zakończony 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Wartość początkowa					
Saldo otwarcia 1.01.2021 r.	124 301 262,56	0,00	0,00	0,00	124 301 262,56
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 i sprzedaż	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.	124 301 262,56	0,00	0,00	0,00	124 301 262,56
Umorzenia					
Saldo otwarcia 1.01.2021 r.	24 911 954,97	0,00	0,00	0,00	24 911 954,97
Zwiększenia w tym:	3 310 741,24	0,00	0,00	0,00	3 310 741,24
Amortyzacja okresu	3 310 741,24	0,00	0,00	0,00	3 310 741,24
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 i sprzedaż	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.	28 222 696,21	0,00	0,00	0,00	28 222 696,21
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
Wartość netto					
Saldo otwarcia 1.01.2021 r.	99 389 307,59	0,00	0,00	0,00	99 389 307,59
Saldo zamknięcia 31.12.2021 r.	96 078 566,35	0,00	0,00	0,00	96 078 566,35

Rok zakończony 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Wartość początkowa					
Saldo otwarcia 1.01.2020 r.	124 314 502,08	0,00	0,00	0,00	124 314 502,08
Zwiększenia w tym:	1 980,20	0,00	0,00	0,00	1 980,20
Nabycie	1 980,20	0,00	0,00	0,00	1 980,20
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:	15 219,72	0,00	0,00	0,00	15 219,72
Likwidacja i sprzedaż	15 219,72	0,00	0,00	0,00	15 219,72
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia 31.12.2020 r.	124 301 262,56	0,00	0,00	0,00	124 301 262,56
Umorzenia					
Saldo otwarcia 1.01.2020 r.	21 610 490,25	0,00	0,00	0,00	21 610 490,25
Zwiększenia w tym:	3 311 850,14	0,00	0,00	0,00	3 311 850,14
Amortyzacja okresu	3 311 850,14	0,00	0,00	0,00	3 311 850,14
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:	10 385,42	0,00	0,00	0,00	10 385,42
Likwidacja i sprzedaż	10 385,42	0,00	0,00	0,00	10 385,42
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia 31.12.2020 r.	24 911 954,97	0,00	0,00	0,00	24 911 954,97
Odpisy aktualizujące					
Saldo otwarcia 1.01.2020 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 31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
Saldo otwarcia 1.01.2020 r.	102 704 011,83	0,00	0,00	0,00	102 704 011,83
Saldo zamknięcia 31.12.2020 r.	99 389 307,59	0,00	0,00	0,00	99 389 307,59

Wartość początkowa gruntów użytkowanych wieczystie wynosi 18 902 235,00 zł. Umorzenie na koniec roku obrotowego wynosi 5.225.072,57 zł. Wartość bilansowa na dzień 31.12.2021 r. wynosi 13.677.162,43 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;

Obligacje	Liczba obligacji	Wartość nominalna jednej obligacji	Wartość emisyjna jednej obligacji	łączna wartość emisyjna	łączna wartość bilansowa
Obligacje na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.710 zł każda	28 500	-	-	28 500 000	32 337 138,35
G81 Inwestycje 1 S.A.	5 700	1 710	1 000	5 700 000	6 467 427,67
G81 Inwestycje 2 S.A.	5 700	1 710	1 000	5 700 000	6 467 427,67
G81 Inwestycje 3 S.A.	5 700	1 710	1 000	5 700 000	6 467 427,67
G81 Inwestycje 4 S.A.	5 700	1 710	1 000	5 700 000	6 467 427,67
G81 Inwestycje 5 S.A.	5 700	1 710	1 000	5 700 000	6 467 427,67

8. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Wyszczególnienie	Stan na :	
	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	502 460,00	522 274,00
Razem długoterminowe	502 460,00	522 274,00
Koszty ubezpieczeń	14 255,26	30 579,78
Razem krótkoterminowe	14 255,26	30 579,78

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 2021 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
<i>Quantum 9 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie</i>	100	100	50,00 zł	1,0%
<i>G81 Inwestycje 1 S.A.</i>	1 980	1 980	50,00 zł	19,8%
<i>G81 Inwestycje 2 S.A.</i>	1 980	1 980	50,00 zł	19,8%
<i>G81 Inwestycje 3 S.A.</i>	1 980	1 980	50,00 zł	19,8%
<i>G81 Inwestycje 4 S.A.</i>	1 980	1 980	50,00 zł	19,8%
<i>G81 Inwestycje 5 S.A.</i>	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 1 079 752,18 zł. W trakcie roku obrotowego Spółka zysk netto wynikający z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2020 r. w wysokości 4 243 504,75 zł przeznaczyła na wypłatę dywidendy (kwota 4 200 000,00 zł - w wysokości przypadającej 420,00 zł na jeden udział) oraz kwotę 43 504,75 zł na kapitał zapasowy. Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosi 1 123 256,93 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.

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

Zarząd proponuje zysk netto za rok zakończony 31.12.2021 r. w kwocie 2 952 235,98 zł przeznaczyć na pokrycie straty z lat ubiegłych w kwocie (-) 1 739 479,20 zł oraz w pozostałym zakresie na kapitał zapasowy.

Zgromadzenie Wspólników, które odbyło się 06.05.2021 r. podjęło uchwałę o następującym podziale zysku netto za 2020 r. w wysokości 4 243 504,75 zł: kwota 4 200 000,00 zł na wypłatę dywidendy w wysokości przypadającej 420,00 zł na jeden udział oraz kwota 43 504,75 zł na kapitał zapasowy Spółki.

14. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

Inne zobowiązania finansowe Spółki dotyczą zawartej umowy leasingowej:

- Część długoterminowa – 82.910,13 zł,

- Część krótkoterminowa – 16.147,03 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 19 marca 2019 r. Spółka BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. złożyła propozycję nabycia obligacji w ilości 110.000 sztuk zabezpieczonych, na okaziciela, serii A, niemających formy dokumentu, o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej wynoszącej 110.000.000 zł, o terminie zapadalności przypadającym w dniu 27.03.2029 r. i oprocentowaniu według zmiennej Stopy Procentowej, stałej w okresie odsetkowym. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego jest wysokość wskaźnika 6-miesięcznej stopy procentowej WIBOR opublikowanego na stronie internetowej serwisu Reuters w dniu ustalenia stopy procentowej powiększonej o marżę w wysokości 3 pkt %.
- W dniu 21 marca 2019 r. Spółka BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. złożyła propozycję nabycia obligacji w ilości 16.800 sztuk zabezpieczonych, na okaziciela, serii B, niemających formy dokumentu, o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej wynoszącej 16.800.000 zł, o terminie zapadalności przypadającym w dniu 27.03.2029 r. i oprocentowaniu według zmiennej Stopy Procentowej, stałej w okresie odsetkowym. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego jest wysokość wskaźnika 6-miesięcznej stopy procentowej WIBOR opublikowanego na stronie internetowej serwisu Reuters w dniu ustalenia stopy procentowej powiększonej o marżę w wysokości 3 pkt %.
- W dniu 29 marca 2019 r. Spółka BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. podjęła decyzję w zakresie przydziału obligacji na okaziciela serii A i serii B.
- W dniu 30 maja 2019 r. Spółka BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. złożyła propozycję nabycia obligacji w ilości 5.500 sztuk, niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C, mających formę dokumentu, o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej wynoszącej 5.500.000 zł, o terminie zapadalności przypadającym w dniu 27.03.2029 r. i oprocentowaniu według zmiennej Stopy Procentowej, stałej w okresie odsetkowym. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego jest wysokość wskaźnika 6-miesięcznej stopy procentowej WIBOR opublikowanego na stronie internetowej serwisu Reuters w dniu ustalenia stopy procentowej powiększonej o marżę w wysokości 3 pkt %.
- W dniu 27 listopada 2019 r. nastąpił przedterminowy wykup 550 sztuk obligacji serii C o wartości nominalnej wynoszącej 550.000 zł.
- W dniu 14 czerwca 2021 r. nastąpił przedterminowy wykup 275 sztuk obligacji serii C o wartości nominalnej wynoszącej 275.000 zł.

- Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka dokonała zmian sposobu wyceny obligacji co poskutkowało istotną zmianą wyniku roku bieżącego i retrospektywną zmianą danych porównawczych za lata 2019 - 2020.

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	110 000	1 000	110 000 000	109 996 659,11
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	4 675	1 000	4 675 000	4 675 167,85
Razem	131 475		131 475 000	131 472 110,63

15.3 Inne zobowiązania finansowe

Inne zobowiązania finansowe Spółki dotyczą zawartej umowy leasingowej:

- Część długoterminowa – 82.910,13 zł,
- Część krótkoterminowa – 16.147,03 zł.

16. Rezerwy

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
Przekształcone dane porównawcze za 2020 r.				
Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2020 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2020 r.
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	426 793,00	225 263,00	0,00	652 056,00
Rezerwa na świadc. emeryt. i podobne	16 221,00	9 975,00	0,00	26 196,00
Razem długoterminowe	443 014,00	235 238,00	0,00	678 252,00
Rezerwa na świadczenia urlopowe	8 779,99	13 774,02	0,00	22 554,01
Rezerwa na świadc. emeryt. i podobne	84,00	2,00	0,00	86,00
Razem krótkoterminowe	8 863,99	13 776,02	0,00	22 640,01
Razem rezerwy na zobowiązania	451 877,99	249 014,02	0,00	700 892,01
Przekształcone dane porównawcze za 2019 r.				
Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2019 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2019 r.
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	302 783,00	128 960,00	0,00	426 793,00
Rezerwa na świadc. emeryt. i podobne	11 093,00	5 128,00	0,00	16 221,00
Razem długoterminowe	313 876,00	134 088,00	0,00	443 014,00
Rezerwa na świadczenia urlopowe	5 425,36	3 354,63	0,00	8 779,99
Rezerwa na świadc. emeryt. i podobne	75,00	9,00	0,00	84,00
Razem krótkoterminowe	5 500,36	3 363,63	0,00	8 863,99
Razem rezerwy na zobowiązania	319 376,36	137 451,63	0,00	451 877,99

17. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Wyszczególnienie	Stan na :	
	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
Przyszłe zobowiązanie z tytułu kosztów audytu	24 000,00	24 000,00
Inne przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
Rezerwa na remonty bieżące	411 303,98	663 081,58
Razem	435 303,98	687 081,58

18. Należności i zobowiązania krótkoterminowe

18.1. Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Rok zakończony	
	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
Należności krótkoterminowe	321 685,23	162 454,00
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	321 685,23	162 454,00
a/ z tytułu dostaw i usług	288 087,94	151 238,96
b/ z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	30 897,29	11 215,04
c/ inne	2 700,00	0,00
d/ dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00

18.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Rok zakończony		
	31.12.2021 r.	Przekształcone dane porównawcze 31.12.2020 r.	31.12.2020 r.
Zobowiązania krótkoterminowe	1 011 969,34	1 101 266,96	1 101 194,96
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a/ z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00
b/ kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
c/ inne	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 011 969,34	1 101 266,96	1 101 194,96
a/ kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
b/ z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	451,52	0,00	0,00
c/ inne zobowiązania finansowe	16 147,03	0,00	0,00
d/ z tytułu dostaw i usług	468 519,02	637 187,09	637 187,09
e/ zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00
f/ zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g/ z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publicznoprawnych	437 459,55	374 687,65	374 615,65
h/ z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
i/ inne	89 392,22	89 392,22	89 392,22

18.3. Należności i zobowiązania przeterminowane

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka posiadała należności przeterminowane w kwocie 54.868,42 zł i nie dokonywała odpisów aktualizujących. Przeterminowane zobowiązania nie występują. W roku 2020 należności przeterminowane wynosiły 6.259,81 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	
	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach, w tym:	7 357 012,27	7 221 357,51
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	0,00	0,00
Inne aktywa pieniężne - depozyty	50 140,01	50 140,01
RAZEM	7 407 152,28	7 271 497,52

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

Uzgodnienie zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

Opis pozycji	2021	Dane przekształcone 2020	2020
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	3 721 711,98	3 211 114,45	5 302 142,75
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	1 551 822,79	1 508 542,50	3 599 570,80
przychody operacyjne	10 295,20	0,00	0,00
rozwiązana rezerwa urlopową NPP	10 295,20	0,00	0,00
przychody finansowe	1 541 527,59	1 508 542,50	3 599 570,80
naliczone odsetki od obligacji	1 538 186,70	1 468 935,90	1 468 935,90
pozostałe przychody finansowe NPP	3 340,89	19 692,76	2 110 721,06
Umorzony ZUS pracodawcy	0,00	19 913,84	19 913,84
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	473 874,57	461 204,00	461 204,00
koszty operacyjne	469 604,35	461 204,00	461 204,00
koszty reprezentacji	0,00	48,15	48,15
inne koszty operacyjne NKUP	4 119,20	3 572,75	3 572,75
amortyzacja NKUP	465 485,15	437 669,26	437 669,26
ZUS pracodawcy NKUP	0,00	19 913,84	19 913,84
pozostałe koszty operacyjne	3 263,62	0,00	0,00

pozostałe koszty operacyjne NKUP	3 263,62	0,00	0,00
pozostałe koszty finansowe	1 006,60	0,00	0,00
pozostałe koszty finansowe NKUP	1 006,60	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	2 496 637,38	2 723 562,18	2 723 724,88
koszty operacyjne	342 625,36	352 584,14	352 584,14
amortyzacja NKUP	312 059,00	304 833,12	304 833,12
rezerwa na koszty audytu	24 000,00	24 000,00	24 000,00
rezerwy na świadczenia urlopowe i emerytalne	6 566,36	23 751,02	23 751,02
koszty finansowe	2 154 012,02	2 370 978,04	2 371 140,74
naliczone odsetki od pożyczki	0,00	0,00	0,00
naliczone odsetki od obligacji	2 154 012,02	2 177 827,50	2 177 827,50
Korekta kosztów o limit finansowania dłużnego art. 15c	0,00	193 150,54	193 313,24
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	2 213 786,60	3 183 532,45	3 184 074,80
zwiększenia kosztów	2 213 786,60	3 183 532,45	3 184 074,80
wykorzystanie rezerwy - koszty audytu 2018 r.	24 000,00	27 000,00	27 000,00
odsetki od pożyczki BPS Nieruchomości sp. z o.o. za 2019 r.	0,00	0,00	0,00
Odsetki od obligacji	2 177 827,50	3 155 709,36	3 155 709,36
Zatrzymany zysk 2,5% 2019 r.	0,00	823,09	1 365,44
zapłacona rata kapitałowa umowy leasingowej	11 959,10	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	194 858,40	6 631,87	6 631,87
amortyzacja podatkowa > amortyzacja bilansowa	4 056,16	6 631,87	6 631,87
niewykorzystane koszty finansowania dłużnego z 2020 r.	190 802,24	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 731 756,14	1 697 174,00	1 696 794,00
K. Podatek dochodowy	519 034,00	322 463,00	322 391,00

Opis pozycji	2021	Dane przekształcone 2020	2020
Podatek dochodowy (bieżący)	519 034,00	322 463,00	322 391,00
Obciążenie zysku z tytułu podatku odroczonego (Aktywo)	-19 814,00	-124 889,00	-118 639,00
Obciążenie zysku z tytułu podatku odroczonego (Rezerwa)	230 628,00	225 263,00	617 608,00
Razem podatek dochodowy	769 476,00	672 615,00	1 058 638,00
Zysk netto	2 952 235,98	2 538 499,45	4 243 504,75

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 osiąganym. 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		
	31.12.2021 r.	Dane przekształcone 31.12.2020 r.	31.12.2020 r.
Aktywa na podatek dochodowy	502 460,00	522 274,00	522 274,00
Podstawa podatkowa, z tego:	2 644 530,55	2 748 809,87	2 748 809,87
Przyszłe zobowiązania z tytułu kosztów audytu	24 000,00	24 000,00	24 000,00
Przyszłe zobowiązania z tytułu urlopów i odpraw emerytalnych	55 402,37	48 836,01	48 836,01
Przyszłe zobowiązania z tytułu odsetek	2 154 012,02	2 177 827,50	2 177 827,50
Amortyzacja NKUP (przejściowa)	312 059,00	304 833,12	304 833,12
Niezapłacona część kapitałowa z umowy leasingu	99 057,16	0,00	0,00
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	0,00	193 313,24	193 313,24
Obciążenie zysku z tytułu podatku odroczonego	-19 814,00	-124 889,00	-118 639,00

Rezerwa na podatek odroczony powstała z następujących tytułów:

Rezerwa na PDOP	Stan na		
	31.12.2021 r.	Dane przekształcone 31.12.2020 r.	31.12.2020 r.
Rezerwa na podatek dochodowy	882 049,00	652 056,00	1 049 351,00
Podstawa podatkowa, z tego:	4 642 363,18	3 431 872,08	5 522 900,38
Różnica w amortyzacji bilansowej i podatkowej	805 224,83	1 113 227,67	1 113 227,67
Naliczone odsetki od obligacji	3 837 138,35	2 298 951,65	2 298 951,65
Wycena obligacji	0,00	19 692,76	2 110 721,06
Obciążenie zysku z tytułu podatku odroczonego	-167 302,00	225 263,00	617 608,00

22. Przychody operacyjne

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

Rodzaj działalności	Rok zakończony	
	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
1. Usługi administracyjne (najem pomieszczeń)	14 348 211,13	14 661 170,26
2. Usługi administracyjne (najem wyposażenia)	361 310,34	363 227,16
3. Inne usługi	149 543,61	115 672,61
Przychody netto ze sprzedaży, razem	14 859 065,08	15 140 070,03

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	
	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów finansowych	325,20	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	47 192,24	154 946,88
Razem pozostałe przychody operacyjne	47 517,44	154 946,88

Uzyskane w roku podatkowym pozostałe przychody operacyjne dotyczą głównie otrzymanych odszkodowań od ubezpieczyciela z tytułu zniszczeń w kwocie 33 519,00 zł, odszkodowań od kontrahenta w kwocie 1 769,00 zł oraz korekt składek ZUS w kwocie 1 181,00 zł.

24. **Pozostałe koszty operacyjne**

Koszty operacyjne	Rok zakończony	
	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
Straty ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartość aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	3 327,37	8 343,48
Razem pozostałe koszty operacyjne	3 327,37	8 343,48

25. **Przychody finansowe**

Przychody finansowe	Rok zakończony		
	31.12.2021 r.	Dane przekształcone 31.12.2020 r.	31.12.2020 r.
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	1 538 186,70	1 506 300,71	1 506 300,71
od jednostek powiązanych	1 538 186,70	1 468 935,90	1 468 935,90
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartość inwestycji	0,00	0,00	0,00
Inne	3 340,89	19 721,74	28,98
Razem przychody finansowe	1 541 527,59	1 526 022,45	1 506 329,69

26. **Koszty finansowe**

Koszty finansowe	Rok zakończony		
	31.12.2021 r.	Dane przekształcone 31.12.2020 r.	31.12.2020 r.
Odsetki, w tym:	4 279 837,83	5 324 055,48	5 324 055,48
dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
Pozostałe odsetki, w tym	2 860,58	0,00	0,00
- odsetki budżetowe	1 006,60	0,00	0,00
- odsetki od leasingu	1 850,50	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00
Razem koszty odsetek	4 279 837,83	5 324 055,48	5 324 055,48
Wycena obligacji, w tym:	451,52	0,00	- 2 110 721,06
dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
Razem koszty finansowe	4 280 289,35	5 324 055,48	3 213 334,42

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 2021 r.	Średnie zatrudnienie w 2020 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 2021 roku:

Wyszczególnienie	Rok kończący się 31.12.2021 r.	Rok kończący się 31.12.2020 r.
Badanie sprawozdania finansowego ¹	24 000,00	24 000,00
Inne usługi	0,00	0,00

Podmiot odpowiedzialny Grant Thornton spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa

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

Wyszczególnienie	Rok kończący się 31.12.2021 r.	Rok kończący się 31.12.2020 r.
Zarząd	24 000,00	23 466,67
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 2021 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**

Spółka do dnia 31 marca 2019 r. funkcjonowała w ramach grupy kapitałowej BPS S.A. Od tego dnia Spółka nie wykazuje transakcji handlowych z jednostkami powiązanymi.

Przychody finansowe:

Jednostka	Przychody finansowe	
	2021 r.	2020 r.
G81 Inwestycje 1 S.A. Przychody finansowe - odsetki naliczone	307 637,34	293 787,18
G81 Inwestycje 2 S.A. Przychody finansowe - odsetki naliczone	307 637,34	293 787,18
G81 Inwestycje 3 S.A. Przychody finansowe - odsetki naliczone	307 637,34	293 787,18
G81 Inwestycje 4 S.A. Przychody finansowe - odsetki naliczone	307 637,34	293 787,18
G81 Inwestycje 5 S.A. Przychody finansowe - odsetki naliczone	307 637,34	293 787,18
Jednostki powiązane – przychody finansowe odsetki - razem	1 538 186,70	1 468 935,90

Należne wpłaty na kapitał:

Jednostka	Stan na dzień 31.12.2021 r.
G81 Inwestycje 1 S.A.	198 000,00
G81 Inwestycje 2 S.A.	198 000,00
G81 Inwestycje 3 S.A.	198 000,00
G81 Inwestycje 4 S.A.	198 000,00
G81 Inwestycje 5 S.A.	198 000,00
Quantum 9 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie	10 000,00
Jednostki powiązane – należności krótkoterminowe inne - razem	1 000 000,00

Dopłaty do kapitału zostały zrealizowane w dniach 9 oraz 11 lutego 2022r.

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:

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

Ryzyko kredytowe na inwestycjach w obligacje jest rozpoznawane jako nieistotne. Spółka nabyła obligacje spółek, 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 obligacje (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.

Dla ograniczenia ryzyka wzrostu stóp procentowych w roku 2021 kontynuowano wprowadzony mechanizm ograniczający omawiane ryzyko poprzez proporcjonalne podwyższenie ceny najmu 1 m² dla danej powierzchni w oparciu o zmianę stawki WIBOR według stanu na 30 listopada poprzedniego roku. Wprowadzenie tego rozwiązania stabilizuje poziom wpływu środków finansowych adekwatnie do skali kosztów finansowych z tytułu zaciągniętych zobowiązań finansowych. Wprowadzony mechanizm w zbyt małym stopniu ogranicza 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.

Obligacje nabyte przez Spółkę mają charakter obligacji jednokuponowych, wypłata odsetek nastąpi w dniu ich wykupu. Nie występuje zatem ryzyko zmiany stopy procentowej.

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.

35. **COVID 19**

W związku z rozprzestrzeniającym się wirusem COVID 19 (Koronawirus), Zarząd Spółki podjął czynności ograniczające ryzyko operacyjne dla Spółki. Ciągłość pracy w jednostce jest zachowana. Aktualnie cykliczny monitoring nie wykazuje pogorszenia w regulowaniu płatności. Obroty kontrahentów również utrzymują się na poziomie z poprzednich miesięcy. Zarząd Spółki na bieżąco obserwuje zmiany na rynku spowodowane działaniem koronawirusa COVID 19, identyfikuje potencjalne zagrożenia i podejmuje decyzje oraz działania w celu neutralizacji lub ograniczenia do minimum zidentyfikowanych ryzyk. Sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt związanych z powyższym zjawiskiem.