



BPS GRZYBOWSKA 81

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za rok zakończony dnia 31.12.2023 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 2022 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***

Dnia 27 czerwca 2024 r. Fundusz Uzdrowiska Polskie FIZAN nabył od Funduszu Quantum 9 FIZAN udziały Spółki BPS G81 w wysokości 1% udziału w kapitale podstawowym oraz akcje spółek: G81 Inwestycje 1 S.A., G81 Inwestycje 2 S.A., G81 Inwestycje 3 S.A., G81 Inwestycje 4 S.A., G81 Inwestycje 5 S.A. W związku z powyższymi operacjami Fundusz Uzdrowiska Polskie FIZAN stał się bezpośrednio i pośrednio 100% udziałowcem Spółki.

Dnia 27 czerwca 2024 r. Spółka zawarła umowę pożyczki z Funduszem Uzdrowiska Polskie FIZAN na kwotę 3,3 mln zł, z terminem spłaty do 15 lipca 2025 r. Pożyczka została udzielona w celu refinansowania obligacji serii C, których właścicielem był Fundusz Quantum 9 FIZAN.

Dnia 28 czerwca 2024 r. Spółka dokonała wcześniejszego wykupu obligacji serii C w ilości 3 300 sztuk wraz w należnymi odsetkami.

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.

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 31.12.2023 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 1.01.2023 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 31.12.2023 r.	0,00	0,00	26 538,00	0,00	26 538,00
Umorzenia					
Saldo otwarcia 1.01.2023 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 31.12.2023 r.	0,00	0,00	26 538,00	0,00	26 538,00
Odpisy aktualizujące					
Saldo otwarcia 1.01.2023 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 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
Saldo otwarcia 1.01.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

6. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31.12.2023 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 1.01.2023 r.	0,00	0,00	2 589 144,02	111 263,76	16 885,75	0,00	0,00	2 717 293,53
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	45 520,22	0,00	0,00	0,00	0,00	45 520,22
Nabycie	0,00	0,00	45 520,22	0,00	0,00	0,00	0,00	45 520,22
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	21 300,77	0,00	4 996,75	0,00	0,00	26 297,52
Likwidacja i sprzedaż	0,00	0,00	21 300,77	0,00	4 996,75	0,00	0,00	26 297,52
Inne - reklasyfikacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia 31.12.2023 r.	0,00	0,00	2 614 363,47	111 263,76	11 889,00	0,00	0,00	2 737 516,23
Umorzenia								
Saldo otwarcia 1.01.2023 r.	0,00	0,00	2 572 959,12	64 903,86	15 335,86	0,00	0,00	2 653 198,84
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	8 971,24	37 087,92	1 188,90	0,00	0,00	47 248,06
Amortyzacja okresu	0,00	0,00	8 971,24	37 087,92	1 188,90	0,00	0,00	47 248,06
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	21 300,77	0,00	4 996,75	0,00	0,00	26 297,52
Likwidacja i sprzedaż	0,00	0,00	21 300,77	0,00	4 996,75	0,00	0,00	26 297,52
Inne - transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia 31.12.2023 r.	0,00	0,00	2 560 629,59	101 991,78	11 528,01	0,00	0,00	2 674 149,38
Odpisy aktualizujące								
Saldo otwarcia 1.01.2023 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 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Wartość netto								
Saldo otwarcia 1.01.2023 r.	0,00	0,00	16 184,90	46 359,90	1 549,89	0,00	0,00	64 094,69
Saldo zamknięcia 31.12.2023 r.	0,00	0,00	53 733,88	9 271,98	360,99	0,00	0,00	63 366,85

Na dzień 31 grudnia 2023 r. samochód o wartości netto 111.263,76 zł był użytkowany na podstawie umowy leasingu finansowego (w ujęciu bilansowym).

Rok zakończony 31.12.2022 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 1.01.2022 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

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

Spółka nie poniosła w 2023 roku nakładów na ochronę środowiska i nie planuje tego rodzaju nakładów na 2024 rok.

7. Inwestycje długoterminowe

7.1. Nieruchomości

Rok zakończony 31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Wartość początkowa				
Saldo otwarcia 1.01.2023 r.	124 322 229,37	0,00	0,00	124 322 229,37
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:	56 215,50	0,00	0,00	56 215,50
Likwidacja i sprzedaż	56 215,50	0,00	0,00	56 215,50
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia 31.12.2023 r.	124 266 013,87	0,00	0,00	124 266 013,87
Umorzenia				
Saldo otwarcia 1.01.2023 r.	31 533 117,56	0,00	0,00	31 533 117,56
Zwiększenia w tym:	3 291 524,03	0,00	0,00	3 291 524,03
Amortyzacja okresu	3 291 524,03	0,00	0,00	3 291 524,03
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	54 070,83	0,00	0,00	54 070,83
Likwidacja i sprzedaż	54 070,83	0,00	0,00	54 070,83
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia 31.12.2023 r.	34 770 570,76	0,00	0,00	34 770 570,76
Odpisy aktualizujące				
Saldo otwarcia 1.01.2023 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 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto				
Saldo otwarcia 1.01.2023 r.	92 789 111,81	0,00	0,00	92 789 111,81
Saldo zamknięcia 31.12.2023 r.	89 495 443,11	0,00	0,00	89 495 443,11

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

Wartość początkowa gruntów użytkowanych wieczystość wynosi 18 902 235,00 zł. Umorzenie na koniec roku obrotowego wynosi 6 100 410,99 zł. Wartość bilansowa na dzień 31.12.2023 r. wynosi 12 801 824,01 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 2024 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 S.A. 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 S.A. 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 S.A. 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 S.A. 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 S.A. 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	28 449 550	1 543 153,70	29 992 703,70
G81 Inwestycje 1 S.A.	5 689 910	308 630,74	5 998 540,74
G81 Inwestycje 2 S.A.	5 689 910	308 630,74	5 998 540,74
G81 Inwestycje 3 S.A.	5 689 910	308 630,74	5 998 540,74
G81 Inwestycje 4 S.A.	5 689 910	308 630,74	5 998 540,74
G81 Inwestycje 5 S.A.	5 689 910	308 630,74	5 998 540,74

8. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Wyszczególnienie	Stan na :	
	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 993 602,00	1 919 126,00
Razem długoterminowe	1 993 602,00	1 919 126,00
Koszty ubezpieczeń	10 863,84	9 868,87
Opłaty serwisowe i licencje	43 074,05	7 899,24
Opłata za energię elektryczną	28 699,19	20 650,41
Razem krótkoterminowe	82 637,08	38 418,52

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 2023 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
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 2 336 013,71 zł. W trakcie roku obrotowego Spółka zysk netto wynikający z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2022 r. w wysokości 1 256 396,37 zł przeznaczyła na wypłatę dywidendy (kwota 1 256 000,00 zł – w wysokości przypadającej 125,60 zł na jeden udział) oraz kwotę 396,37 zł na kapitał zapasowy. Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosi 2 336 410,08 zł.

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

Zarząd proponuje zysk netto za rok zakończony 31.12.2023 r. w kwocie 445 883,59 zł przeznaczyć na kapitał zapasowy.

Zgromadzenie Wspólników, które odbyło się 30.06.2023 r. podjęło uchwałę o następującym podziale zysku netto na 2022 r. w wysokości 1 256 396,37 zł: kwota 1 256 000,00 zł na wypłatę dywidendy w wysokości przypadającej 125,60 zł na jeden udział oraz kwota 396,37 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 – 0,00 zł,
- Część krótkoterminowa – 66.388,56 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

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	101 850 168,59
Obligacje imienne serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda	16 800	1 000	16 800 000	17 456 326,71
Obligacje imienne serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda	3 300	1 000	3 300 000	3 428 980,34
Razem	118 124		118 124 000	122 735 475,64

16. **Rezerwy**

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2023 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2023 r.
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	116 340,00	207 028,00	0,00	323 368,00
Rezerwa na świadc. emeryt. i podobne	2 488,00	3 071,00	0,00	5 559,00
Razem długoterminowe	118 828,00	210 099,00	0,00	328 927,00
Rezerwa na świadczenia urlopowe	20 277,18	0,00	13 967,04	6 310,14
Rezerwa na świadc. emeryt. i podobne	27,00	12,00	0,00	39,00
Razem krótkoterminowe	20 304,18	12,00	13 967,04	6 349,14
Razem rezerwy na zobowiązania	139 132,18	210 111,00	13 967,04	335 276,14
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

17. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Wyszczególnienie	Stan na :	
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
Przyszłe zobowiązanie z tytułu kosztów audytu	27 000,00	24 000,00
Inne przyszłe zobowiązania	7 624,23	0,00
Rezerwa na remonty bieżące	1 098 182,44	693 179,39
Razem	1 132 806,67	717 179,39

18. Należności i zobowiązania krótkoterminowe

18.1. Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Rok zakończony	
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
Należności krótkoterminowe	63 453,62	135 074,10
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	63 453,62	135 074,10
a/ z tytułu dostaw i usług	30 399,58	100 774,43
b/ z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	31 054,04	32 299,67
c/ inne	2 000,00	2 000,00
d/ dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00

18.2. Zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Rok zakończony	
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
Zobowiązania krótkoterminowe	6 358 238,52	2 169 052,58
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	6 358 238,52	2 169 052,58
a/ kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b/ z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4 611 475,64	160 435,52
c/ inne zobowiązania finansowe	66 388,56	16 521,57
d/ z tytułu dostaw i usług	1 109 030,66	760 597,67
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	481 951,44	1 142 105,60
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 nie posiadała należności przeterminowanych i nie dokonywała odpisów aktualizujących. Przeterminowane zobowiązania również nie występują. W roku 2022 należności przeterminowane wynosiły 5.334,74 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	PLN	
	Rok zakończony	
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
Krótkoterminowe aktywa finansowe – inne (lokaty powyżej 3 msc-y)	3 000 000,00	0,00
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach, w tym:	3 241 408,64	787 727,92
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	0,00	0,00
Inne aktywa pieniężne - depozyty	1 300 000,00	0,00
RAZEM	7 541 408,64	787 727,92

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	30 547,95	1 814 579,64	1 845 127,59
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w bieżącym roku	0,00	1 436 444,59	1 436 444,59
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	4 383,60	0,00	4 383,60
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice)	0,00	509 774,33	509 774,33
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	0,00	15 031 248,33	15 031 248,33
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00	5 801 033,17	5 801 033,17
Inne podstawy zmiany opodatkowania	0,00	-3 486 257,08	-3 486 257,08
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	34 931,55	6 631 867,46	6 666 799,01
Podatek dochodowy	6 637,00	1 260 055,00	1 266 692,00

Uzgodnienie zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

Opis pozycji	2023	2022
Podatek dochodowy (bieżący)	1 266 692,00	2 488 019,00
Obciążenie zysku z tytułu podatku odroczonego (Aktywo)	74 476,00	1 416 666,00
Obciążenie zysku z tytułu podatku odroczonego (Rezerwa)	207 028,00	-766 344,00
Razem podatek dochodowy	1 399 244,00	305 009,00
Zysk netto	445 883,59	1 256 396,37

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.

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	
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
Aktywa na podatek dochodowy	1 993 602,00	1 919 126,00
Podstawa podatkowa, z tego:	10 492 637,75	10 100 657,62
Przyszłe zobowiązania z tytułu kosztów audytu	27 000,00	24 000,00
Przyszłe zobowiązania z tytułu urlopów i odpraw emerytalnych	11 908,14	22 792,18
Przyszłe zobowiązania z tytułu odsetek	4 611 024,12	5 729 992,41
Amortyzacja NKUP (przejściowa)	296 243,70	317 036,61
Amortyzacja użytkowanie wieczyste	875 338,42	437 669,21
Niezapłacona część kapitałowa z umowy leasingu	66 388,56	82 910,13
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego	4 604 734,81	3 486 257,08
Obciążenie zysku z tytułu podatku odroczonego	74 476,00	1 416 666,00

Rezerwa na podatek odroczony powstała z następujących tytułów:

Rezerwa na PDOP	Stan na	
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
Rezerwa na podatek dochodowy	323 368,00	116 340,00
Podstawa podatkowa, z tego:	1 701 939,62	612 316,01
Różnica w amortyzacji bilansowej i podatkowej	189 333,87	487 256,26
Naliczone odsetki od obligacji	1 512 605,75	125 059,75
Wycena obligacji	0,00	0,00
Obciążenie zysku z tytułu podatku odroczonego	207 028,00	-766 344,00

22. Przychody operacyjne

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

Rodzaj działalności	Rok zakończony	
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
1. Usługi administracyjne (najem pomieszczeń)	19 958 734,25	17 779 199,09
2. Usługi administracyjne (najem wyposażenia)	355 591,38	361 151,93
3. Inne usługi	138 159,59	124 346,20
Przychody netto ze sprzedaży, razem	20 452 485,22	18 264 697,22

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	
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów finansowych	5 572,05	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	39 650,35	32 636,12
Razem pozostałe przychody operacyjne	45 222,40	32 636,12

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

24. **Pozostałe koszty operacyjne**

Koszty operacyjne	Rok zakończony	
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
Straty ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartość aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	4 054,78	9 651,88
Razem pozostałe koszty operacyjne	4 054,78	9 651,88

25. **Przychody finansowe**

Przychody finansowe	Rok zakończony	
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	1 485 628,24	2 737 471,40
od jednostek powiązanych	1 453 025,50	2 737 471,40
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Aktualizacja wartość inwestycji	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Razem przychody finansowe	1 485 628,24	2 737 471,40

26. **Koszty finansowe**

Koszty finansowe	Rok zakończony	
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
Odsetki, w tym:	9 686 178,00	9 899 777,10
dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Pozostałe odsetki, w tym	32 084,77	2 860,58
- odsetki budżetowe	25 288,00	413,00
- odsetki od leasingu	6 793,20	6 854,97
Inne	0,00	0,00
Razem koszty odsetek	9 718 262,77	9 899 777,10
Wycena obligacji, w tym:	- 272 232,04	163 324,89
dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Razem koszty finansowe	9 446 030,73	10 063 101,99

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 2023 r.	Średnie zatrudnienie w 2022 r.
Zarząd	2,0	1,0
Pracownicy umysłowi	2,0	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 2023 roku:

Wyszczególnienie	Rok kończący się 31.12.2023 r.	Rok kończący się 31.12.2022 r.
Badanie sprawozdania finansowego ¹	27 000,00	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 31.12.2023 r.	Rok kończący się 31.12.2022 r.
Zarząd	218 000,00	31 000,00
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 2023 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	
	2023 r.	2022 r.
G81 Inwestycje 1 S.A. Przychody finansowe - odsetki naliczone	290 605,10	547 494,28
G81 Inwestycje 2 S.A. Przychody finansowe - odsetki naliczone	290 605,10	547 494,28
G81 Inwestycje 3 S.A. Przychody finansowe - odsetki naliczone	290 605,10	547 494,28
G81 Inwestycje 4 S.A. Przychody finansowe - odsetki naliczone	290 605,10	547 494,28
G81 Inwestycje 5 S.A. Przychody finansowe - odsetki naliczone	290 605,10	547 494,28
Jednostki powiązane – przychody finansowe odsetki - razem	1 453 025,50	2 737 471,40

Weksle	Suma wekslowa	Odsetki	Łączna wartość bilansowa
Weksle własne zupełne	28 449 550	1 543 153,70	29 992 703,70
G81 Inwestycje 1 S.A.	5 689 910	308 630,74	5 998 540,74
G81 Inwestycje 2 S.A.	5 689 910	308 630,74	5 998 540,74
G81 Inwestycje 3 S.A.	5 689 910	308 630,74	5 998 540,74
G81 Inwestycje 4 S.A.	5 689 910	308 630,74	5 998 540,74
G81 Inwestycje 5 S.A.	5 689 910	308 630,74	5 998 540,74

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 31.12.2023 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.