

**INFORMACJA DODATKOWA  
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
G81 Inwestycje 2 Spółka Akcyjna**  
z siedzibą w Warszawie, ul. Grzybowska 81  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

**Objaśnienia do bilansu  
(USTĘP 1)**

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

**Wartość nabycia:**

Nazwa grupy składników majątku trwałego	Stan na początek roku obrotowego	Aktualizacja	Przychody	Przemieszczenia	Rozchody	Stan na koniec roku obrotowego
Grunty własne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Budynki i budowle	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maszyny i urządzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	7 327 527,40	0,00	0,00	0,00	0,00	7 327 527,40
<b>RAZEM</b>	<b>7 327 527,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 327 527,40</b>

**Umorzenie – amortyzacja:**

Nazwa grupy składników majątku trwałego	Stan na początek roku obrotowego	Amortyzacja za rok	Inne zwiększenia	Przemieszczenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
Budynki i budowle	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maszyny i urządzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Wartość netto środków trwałych:**

Nazwa grupy składników majątku trwałego	Stan na początek roku obrotowego NETTO	Stan na koniec roku obrotowego NETTO
Grunty własne	0,00	0,00
Budynki i budowle	0,00	0,00
Maszyny i urządzenia	0,00	0,00
Środki transportu	0,00	0,00
Pozostałe środki trwałe	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	7 327 527,40	7 327 527,40
<b>RAZEM</b>	<b>7 327 527,40</b>	<b>7 327 527,40</b>

**WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE:**

	Stan na początek roku obrotowego <b>BRUTTO</b>	Stan na koniec roku obrotowego <b>BRUTTO</b>
Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00

	Stan na początek roku obrotowego <b>UMORZENIE</b>	Stan na koniec roku obrotowego <b>UMORZENIE</b>
Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00

	Stan na początek roku obrotowego <b>NETTO</b>	Stan na koniec roku obrotowego <b>NETTO</b>

Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
--------------------------------------	------	------

**2. (2) Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych, odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.**

Jednostka w roku obrotowym 2021 nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych.

**3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 44b ust.10 oraz art. 33 ust. 3 ustawy.**

Spółka nie prowadzi prac rozwojowych – pozycja nie dotyczy omawianej jednostki.

**4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość.**

Jednostka nie posiada gruntów użytkowanych wieczystość – pozycja nie dotyczy omawianej spółki.

**2. Wartość niemortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.**

Wartość niemortyzowanych i nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umowy najmu – powierzchnia biurowa w budynku.

**3. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają.**

Spółka nie posiada papierów wartościowych – pozycja nie dotyczy omawianej jednostki.

**4. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.**

Zgodnie z umową Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego kapitał zakładowy Spółki wynosi 100 000,00 zł., liczba akcji 100000 o wartości nominalnej 1 zł.

**5. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.**

Pozycja nie dotyczy jednostki. Spółka podlega obowiązkowemu badaniu w świetle art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości sporządzając zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.

**6. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.**

Zysk netto za rok obrotowy w kwocie 295 913,09 zł. proponuje się przeznaczyć na pokrycie strat z lat ubiegłych.

**7. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.**

Na dzień bilansowy nie zaistniała żadna okoliczność obligująca jednostkę do utworzenia rezerw.

**8. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.**

Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki – na dzień bilansowy jednostka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość należności.

**9. Podział zobowiązań długo i krótkoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:**

- do 1 roku,
- powyżej 1 roku do 3 lat,
- powyżej 3 lat do 5 lat,
- powyżej 5 lat.

	RAZEM	Okres wymagalności			
		Do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat
<b>1. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>6 467 427,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 467 427,67</b>
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne zobowiązania finansowe - obligacje	6 467 427,67	0,00	0,00	0,00	6 467 427,67
<b>2. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek</b>	<b>198 492,00</b>	<b>198 492,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu dostaw i usług	492,00	492,00	0,00	0,00	0,00
c) z tytułu podatków, ubezpieczeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

d) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) inne	198 000,00	198 000,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>6 665 919,67</b>	<b>198 492,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 467 427,67</b>

**10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwota czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.**

Na dzień bilansowy Spółka nie wykazuje w bilansie istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, pozycja nie dotyczy jednostki.

**11. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.**

Jednostka nie posiada zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki – pozycja nie dotyczy omawianej jednostki.

**12. W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.**

Jednostka nie wykazuje składników aktywów lub pasywów w więcej niż jednej pozycji bilansu – pozycja nie dotyczy omawianej jednostki.

**13. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.**

Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki – na dzień bilansowy jednostka nie posiada żadnych zobowiązań warunkowych.

**17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:**

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki – Spółka nie wycenia według wartości godziwej składników aktywów niebędących instrumentami finansowymi.

**18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:**

a) art. 62a ust.1 ustawy Prawo bankowe,

b) art. 3b ust.1 ustawy o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.

Spółka nie jest czynnym podatnikiem VAT, na dzień bilansowy stan rachunku VAT opiewał na kwotę 0,00 zł.

**Objaśnienia do rachunku zysków i strat  
(USTĘP 2)**

**1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.**

Zgodnie z umową Spółki głównym przedmiotem działalności Spółki jest działalność w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Z powodu pandemii Spółka w roku 2021 skupiła się na budowaniu partnerskich relacji z potencjalnymi klientami. Istotną częścią działań Spółki w 2022 roku będzie dalsze budowanie relacji partnerskich oraz pozyskanie klientów.

Wskutek trwającej pandemii COVID -19 nie można jednoznacznie przewidzieć co będzie się działo na rynku najmu, jednakże za wzrostem popytu przemawia zbliżający się koniec ograniczeń związanych z pandemią. Popyt na najem jest bezpośrednio związany z sytuacją epidemiologiczną kraju i wynikającymi z niej ograniczeniami.

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem za	
	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy
Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00

**1a. Informacje o przychodach z tytułu umów o długotrwale usługi, w tym budowlane.**

Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki – jednostka nie realizuje umów budowlanych długoterminowych.

**2. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:**

- a) amortyzacji,
- b) zużycia materiałów i energii,
- c) usług obcych,
- d) podatków i opłat,
- e) wynagrodzeń,
- f) ubezpieczeń i innych świadczeń,
- g) pozostałych środków rodzajowych.

Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki – spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

**3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.**

Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki – Spółka nie dokonywała w roku obrotowym odpisów aktualizujących środki trwałe.

**4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.**

Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki – Spółka nie dokonywała w roku obrotowym odpisów aktualizujących wartość posiadanych zapasów.

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

Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki – jednostka nie zaniechała działalności w okresie od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 roku oraz nie zamierza zaniechać w 2022 roku żadnego z prowadzonych rodzajów działalności.

**6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.**

	Dane za rok bieżący						
	Wartość			Podst. prawna (obowiązkowo podawana dla wart. większej bądź równej 20 000,00 zł.)			
	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł	art.	ust.	pkt	lit.
<b>A. Zysk/strata brutto za dany rok</b>	<b>295 913,09</b>	<b>831 600,00</b>	<b>-535 686,91</b>				
<b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice między zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>	<b>831 600,00</b>						
- Pozostałe*							
- dywidenda	831 600,00	831 600,00		22	4		
<b>C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:</b>							
- Pozostałe*							
- ...							
<b>D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:</b>							
- Pozostałe*							
- ...							
<b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice między zyskiem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>	<b>198 000,00</b>		<b>198 000,00</b>				
- Pozostałe*							
- dopłaty do kapitału	198 000,00		198 000,00				
<b>F. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:</b>	<b>307 637,34</b>		<b>307 637,34</b>	16	1	11	
- Pozostałe*							
- naliczone odsetki z tytułu emisji obligacji	307 637,34		307 637,34	16	1	11	
<b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, ujęte w księgach lat</b>							

<b>ubiegłych, w tym:</b>							
- Pozostałe*							
- ubezp. społ. i fpifgsp							
<b>H. Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>							
- Pozostałe*							
- ...							
<b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:</b>							
- Pozostałe*							
- ...							
<b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>0</b>		<b>0</b>				
- Pozostałe*							
- ...							
<b>K. Podatek dochodowy</b>	<b>0</b>		<b>0</b>				
- Pozostałe*							
- ...							

\* w pozycji pozostałe wykazane są łącznie różnice o wartościach niższych niż 20 000,00 zł.

**7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym**

Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki – Spółka nie wytworzyła we własnym zakresie w roku obrotowym środków trwałych na własne potrzeby.

**8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym**

Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki - spółka nie poniosła kosztów obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania zapasu towarów lub produktów o długim okresie wytwarzania bądź przygotowania do sprzedaży

**9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.**

<i>Nakłady na</i>	<i>Poniesione w bieżącym roku obrotowym</i>	<i>Planowane na następny rok obrotowy</i>
1) Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
2) Środki trwałe	0,00	0,00
- w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
3) Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
- w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
4) Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.**

W 2021 r. w jednostce nie nastąpiły zdarzenia o charakterze incydentalnym ani o nadzwyczajnej wartości.

**11. Informacja o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy do wnip.**

W roku 2021 Spółka nie poniosła kosztów związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi – pozycja nie dotyczy omawianej jednostki.

**Kursy przyjęte do wyceny  
(USTĘP 3)**

**3. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.**

Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki.

**Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych  
(USTĘP 4)**

- Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.**

Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych;  
 - środki pieniężne w banku 1 167 639,79 zł.  
 - środki pieniężne w kasie 0,00 zł.  
 Środki pieniężne razem: 1 167 639,79 zł.

### **Objaśnienie do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych (USTĘP 5)**

#### **5.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.**

Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki – w roku obrotowym nie zawarła umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

**5b. Informacje transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;**

Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki – w roku obrotowym nie zawarła istotnych transakcji na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

#### **5c. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.**

W okresie od 1 stycznia roku do 31 grudnia 2021 Spółka nie zatrudniała pracowników – pozycja nie dotyczy jednostki.

**5d. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.**

W roku obrotowym wypłacono wynagrodzenia osobom wchodzącym w skład organów:

- zarządzających w wysokości 7 200,00 zł. (brutto).
- nadzorujących w wysokości 4 444,29 zł. (brutto).

**5e. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów**

Członkowie organów zarządzających i nadzorujących nie mają na dzień bilansowy żadnych zobowiązań pieniężnych wobec Spółki.

**5f. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:**

- a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
- b) inne usługi poświadczające,
- c) usługi doradztwa podatkowego,
- d) pozostałe usługi.

Spółka zawarła umowę na przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za lata 2021-2023 r. zgodnie z którą zapłaci wynagrodzenie Wykonawcy w wysokości 5 000, 00 (netto).

### **Objaśnienie niektórych znaczących zdarzeń (USTĘP 6)**

**6a. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.**

W roku obrotowym nie ujawniono istotnych błędów, popełnionych w poprzednich latach obrotowych.

**6b. informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;**

Po dniu bilansowym oraz po sporządzeniu sprawozdania finansowego, a przed jego zatwierdzeniem jednostka nie otrzymała żadnych informacji, które mają wpływ na niniejsze sprawozdanie.

**6c. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.**

Przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości stosowane są w sposób ciągły poprzez jednakowe grupowanie operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów oraz dokonywanie odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, ustalanie wyniku finansowego i sporządzanie sprawozdań finansowych. Informacje wynikające ze sprawozdania finansowego są porównywalne.

**6d. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.**

Sprawozdanie finansowe nie zawiera żadnych informacji, które uniemożliwiłyby porównanie danych za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

### Objaśnienia powiązań kapitałowych (USTĘP 7)

**7a. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:**

- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- b) procentowym udziale,
- c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
- e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycjach dotyczących wspólnego przedsięwzięcia.

W roku obrotowym jednostka nie zawarła z żadnymi innymi podmiotami wspólnego przedsięwzięcia bądź umowy, w wyniku której powstały potrzebne stronom dobra materialne lub niematerialne. W związku z tym pozycja nie dotyczy omawianej jednostki.

**7b. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.**

Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki, w roku obrotowym spółka nie dokonywała transakcji z jednostkami powiązanymi.

**7c. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.**

Lp.	Wyszczególnienie	BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. z/s Warszawa ul. Grzybowska 81
1	Procent posiadanych udziałów	19,80
2	Kwota kapitału własnego spółki na dzień bilansowy	2 836 013,71
3	Wynik finansowy (zysk/strata) netto za ostatni rok obrotowy	2 952 235,98

**7d. Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:**

- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępienie od konsolidacji,
  - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
  - c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
    - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,
    - wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,
    - wartość aktywów,
    - przeciętne roczne zatrudnienie,
  - d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;
- Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki.

**7e. Informacje o:**

- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne
- Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki.

**7f. Informacje o nazwie, adresie siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.**

Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki, Spółka nie jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

**Informacje o połączeniu spółek  
(USTĘP 8)**

**W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:**

- 1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:
- a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
  - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
  - c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;
- 2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:
- a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
  - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
  - c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.
- Pozycja nie dotyczy omawianej jednostki.

**Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności  
(USTĘP 9)**

**W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności**

Nie wystąpiły żadne zdarzenia, które mają wpływ na niepewność co do dalszej możliwości kontynuowania działalności.

**Inne istotne informacje ułatwiające ocenę jednostki  
(USTĘP 10)**

**Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.**

Wskutek nadal trwającej pandemii COVID-19 nie jest obecnie możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Popyt na najem jest bezpośrednio związany z sytuacją epidemiologiczną kraju i wynikającymi z niej ograniczeniami. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez Spółkę w niezmiennym istotnie zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości tj. w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego. Sytuacja Spółki jest stabilna, Spółka dysponuje środkami finansowymi i nie ma opóźnień w regulowaniu zobowiązań.

24 lutego 2022 roku rozpoczęła się inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę. Działania wojenne w kraju sąsiadującym z Polską istotnie zwiększają oczekiwaną inflację i poziom stóp procentowych, a tym samym mogą wpłynąć negatywnie na działalność Spółki. Na dzień sporządzenia sprawozdania trudno jest przewidzieć dalszy rozwój sytuacji w Ukrainie i jej wpływ na działalność Spółki.

Ponadto w dniu 29.11.2022 r. doszło do zawarcia porozumienia w sprawie zm. sposobu finansowania spółki G81 Inwestycje 1 S.A. ("Spółka") udzielonego przez BPS Grzybowska 81 sp. z o.o.

W ramach w/w porozumienia Strony ustaliły, że:

- 1) zobowiązanie Spółki wynikające z obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę, a objętych w całości przez BPS Grzybowska 81 sp. z o.o. wynosi na dzień 30 listopada 2022 r. kwotę 6.989.910,00 zł,
- 2) w/w zobowiązanie zostało odnowione w taki sposób, że Obligacje zostały zwrócone Spółce celem ich umorzenia, natomiast Spółka wystawiła i wydała BPS Grzybowska 81 sp. z o.o. 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 na zasadach określonych w porozumieniu.



**3)** w/w zobowiązanie zostało podzielone na 12 weksli, których łączna suma wekslowa wyniesie 6.989.910,00 zł.  
Zgodnie ze swoim zobowiązaniem Spółka w dniu 30.11.2022 r. dokonała wykupu jednego weksla w kwocie 1.100.000,00 zł.  
Po dokonaniu w/w wykupu weksla, Spółka jest zobowiązana do wykupu 11 weksli w wysokości 5.889.910,00 zł.