

**INFORMACJA DODATKOWA  
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
G81 Inwestycje 5 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               | 0,0              | 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<br><b>BRUTTO</b> | Stan na koniec roku obrotowego<br><b>BRUTTO</b> |
|--------------------------------------|---|---|
| Inne wartości niematerialne i prawne | 0,00  | 0,00  |

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

|                                      | Stan na początek roku obrotowego<br><b>NETTO</b> | Stan na koniec roku obrotowego<br><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.

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

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

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

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

**7. 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.

**8. 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.

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

Zysk netto za rok obrotowy w kwocie 296 233,99 zł. proponuje się przeznaczyć na pokrycie strat z lat ubiegłych.

**10. 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.

**11. 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.

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

- a) do 1 roku,
- b) powyżej 1 roku do 3 lat,
- c) powyżej 3 lat do 5 lat,
- d) 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>6 159 790,33</b> |

**13. 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.

**14. 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.

**15. 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.

**16. 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 długotrwałe 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 do 31 grudnia 2021 roku oraz nie zamierza zaniechać w 2021 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>296 233,99</b>   | <b>831 600,00</b>     | <b>- 535 366,01</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>   | <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 nieuznawane 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 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> | <b>0</b> |  |  |  |  |
| - Pozostałe*  |          |          |          |  |  |  |  |
| - ...   |          |          |          |  |  |  |  |
| <b>K. Podatek dochodowy</b>                           | <b>0</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 działalnością 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 1 168 525,89 zł.  
 - środki pieniężne w kasie 0,00 zł.  
 Środki pieniężne razem: 1 168 525,89 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 2021 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.<br>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 pełne 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.