

Identyfikator podatkowy NIP podatnika 5272660931
Numer KRS 0000391921

**e-Sprawozdanie finansowe JPK\_SF (v.1-2)**  
dla jednostek innych w złotych  
zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do ustawy o rachunkowości

**za**

Od (dzień - miesiąc - rok) 01-01-2023	Do (dzień - miesiąc - rok) 31-12-2023
--	--

<b>A. Dane identyfikujące jednostkę</b>				
1a. Nazwa pełna BPS GRZYBOWSKA 81 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ				
1b. Adres				
Kraj Polska	Województwo Mazowieckie	Powiat M.St. Warszawa		
Gmina M.St. Warszawa	Ulica Grzybowska	Nr domu 81	Nr lokalu	
Miejscowość Warszawa	Kod pocztowy 00-844	Poczta Warszawa		
<b>B. Data sporządzenia sprawozdania finansowego</b>				
Data wypełnienia (dzień - miesiąc - rok) 15-07-2024				

Osoba, której powierzono sporządzenie  
sprawozdania finansowego  
(imię, nazwisko, data i podpis)

Anna Filaber-Smargol

Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy -  
- wszyscy członkowie tego organu  
(imię, nazwisko, data i podpis)

Wojciech Wilomski

Identyfikator podatkowy NIP podatnika 5272660931
Numer KRS 0000391921

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego (v.1-2)

zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do ustawy o rachunkowości (jednostka inna)

A. Dane identyfikujące jednostkę				
1a. Nazwa pełna BPS GRZYBOWSKA 81 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ				
1b. Adres				
Kraj Polska	Województwo Mazowieckie	Powiat M.St.Warszawa		
Gmina M.St.Warszawa	Ulica Grzybowska	Nr domu 81	Nr lokalu	
Miejscowość Warszawa	Kod pocztowy 00-844	Poczta Warszawa		
Czy chcesz dodać adres siedziby przedsiębiorcy zagranicznego (wymagane w przypadku oddziału) <input type="checkbox"/> TAK				
Adres zagraniczny				
Kraj	Miejscowość		Kod pocztowy	
Ulica			Nr domu	Nr lokalu
1c. Podstawowy przedmiot działalności jednostki				
kody PKD 4110Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW				
2. Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony <input type="checkbox"/> TAK, czas trwania działalności jest ograniczony				
od				
do				
3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym				
od 01-01-2023		do 31-12-2023		
4. Czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe <input type="checkbox"/> TAK <input checked="" type="checkbox"/> NIE				
B. Założenie kontynuacji działalności				
5a. Czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę, w dającej się przewidzieć przyszłości <input checked="" type="checkbox"/> TAK <input type="checkbox"/> NIE				
5b. Wskazanie, czy istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności <input type="checkbox"/> TAK (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania dział.) <input checked="" type="checkbox"/> NIE (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania dział.)				
5c. Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności				

## C. Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek

6a. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek  sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek  sprawozdanie sporządzone przed połączeniem

6b. Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)

## D. Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

7a. Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe 5 lat

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne i prawne.

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonej o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W okresie działania Spółki nie miało miejsca przeszacowanie z tytułu trwałej utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione. Jednakże, jeżeli możliwe jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów własnych, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:

Prawo wieczystego użytkowania gruntu 40 lat

Budynki i budowle 40 lat

Urządzenia techniczne i maszyny 5 lat

Wyposażenie 10 lat

W dostosowaniu do okresu ekonomicznej użyteczności z dniem 1 stycznia 2016 r. zmieniony został okres amortyzacji prawa użytkowania wieczystego gruntu – przedłużony z 20 lat do 40.

Środki trwałe są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe

Inwestycje w jednostki zależne, w jednostki współzależne oraz w jednostki stowarzyszone, a także inne inwestycje długoterminowe wyceniane są według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

Inwestycje w nieruchomości oraz w wartości niematerialne i prawne

Inwestycje w nieruchomości oraz w wartości niematerialne i prawne wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje w nieruchomości oraz inwestycje w wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie

odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Prawo wieczystego użytkowania gruntów	40 lat
Budynki i budowle	40 lat
Wartości niematerialne i prawne	5 lat

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych. W dostosowaniu do okresu ekonomicznej użyteczności z dniem 1 stycznia 2016 r. zmieniony został okres amortyzacji prawa użytkowania wieczystego gruntu – przedłużony z 20 lat do 40.

#### Należności krótko- i długoterminowe

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

#### Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w bilansie pozycja środki pieniężne dotyczy środków zgromadzonych na rachunkach bankowych bieżących i lokacyjnych .

#### Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

#### Kapitał podstawowy i zapasowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym. Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku i przeznaczają się go na pokrycie strat.

#### Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Spółka prowadzi program wypłaty odpraw emerytalnych. Wypłaty z tytułu powyższego programu odpisywane są w koszty rachunku zysków i strat w sposób umożliwiający rozłożenie kosztów odpraw emerytalnych na cały okres zatrudnienia pracowników w Spółce. Koszty z tytułu ww. świadczeń są ustalane metodą aktuarialną wyceny prognozowanych uprawnień jednostkowych.

#### Kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

W okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała kredytów bankowych.

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/ pożyczki (koszty transakcyjne). Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania finansowe wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wysokości skorygowanej ceny nabycia.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu są wyceniane w skorygowanej cenie nabycia. Zysk lub strata z tytułu przeliczenia są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu.

Zmieniono zasady wyceny zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji. Szczegółowy opis zmiany polityki rachunkowości w tym zakresie przedstawiony został w notcie nr 3 Dodatkowych informacji i objaśnień.

#### Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczonego podatku dochodowego tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba że rezerwa na odroczonego podatku dochodowego powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Rezerwa na podatek odroczonego tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej przewidzieć się przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty, chyba że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową. W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej przewidzieć się przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W prezentowanym sprawozdaniu finansowym występują aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz rezerwa na podatek odroczonego. Aktywa tworzone są aktualnie od wartości rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu zarówno bieżących kosztów, jak i wypłaty świadczeń pracowniczych – odpraw emerytalnych i rentowych oraz kosztów niewykorzystanych urlopów wypoczynkowych. Rezerwa wynika z faktu, że amortyzacja obciążająca wynik finansowy (bilansowy) jest różna od amortyzacji w ujęciu podatkowym; w szczególności dotyczy niektórych maszyn i urządzeń, dla których przyjęte stawki amortyzacyjne (bilansowe) są niższe od określonych przepisami podatkowymi.

#### 7b. Omówienie metod ustalenia wyniku finansowego

Na wynik finansowy Spółki składa się wynik z działalności podstawowej, operacyjnej oraz finansowej. Przychodami działalności podstawowej są głównie przychody z tytułu sprzedaży usług – wynajmu pomieszczeń oraz wyposażenia. Wynik na działalności operacyjnej powstaje po pomniejszeniu powyższych przychodów o koszty działalności operacyjnej ewidencjonowane w układzie rodzajowym.

W pozostałej działalności operacyjnej ujmowane są przychody i koszty związane ze sprzedażą i likwidacją składników majątku trwałego oraz zdarzenia gospodarcze niezwiązane bezpośrednio z działalnością operacyjną.

W przychodach finansowych prezentowane są odsetki od zakupionych obligacji, odsetki z lokat bankowych oraz wycena wyemitowanych obligacji. W kosztach finansowych Spółka przedstawia wypłacone odsetki od obligacji. Wynik brutto pomniejszony jest o podatek dochodowy bieżący oraz pomniejszany/zwiększany o podatek odroczonego.

#### Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

#### Sprzedaż towarów i materiałów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

#### Świadczenie usług

Spółka w okresie sprawozdawczym świadczyła głównie usługi najmu nieruchomości i ruchomości.

Moment powstania przychodu z tytułu najmu ustala się zgodnie z okresami rozliczeniowymi wskazanymi w umowie, tj. w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego określonego w umowie lub na wystawionej fakturze. W przypadku gdy strony ustalą w umowie, iż usługi te będą rozliczane okresowo (np. miesięcznie, kwartalnie), to za datę powstania przychodu podatkowego uznaje się ostatni dzień okresu rozliczeń przyjętego przez strony w umowie, bez względu na dzień dokonania zapłaty przez najemcę. Jeżeli w umowie okres rozliczeń nie został ustalony, datą powstania przychodu jest dzień okresu rozliczeniowego podany na fakturze wystawionej przez właściciela nieruchomości lub ruchomości, przy czym przychód podatkowy z tytułu tych usług nie może powstawać rzadziej niż raz w roku.

Przychody ze świadczenia usług długoterminowych są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi pod warunkiem, iż jest możliwe jego wiarygodne oszacowanie. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług długoterminowych, przychody ze świadczenia tych usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu.

#### Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej), jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

#### 7c. Omówienie metod ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego.  
Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wariantcie porównawczym.  
Spółka odstąpiła od sporządzania rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale własnym, korzystając ze zwolnień przewidzianych przez UoR dla jednostek niepodlegających obowiązkowi badania i ogłaszania sprawozdań finansowych zgodnie art. 64 ust. 1 UoR (zwolnienie z art. 45 ust. 2 i 3 UoR).

#### 7d. Omówienie pozostałych zasad

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (dalej „UoR”) na podstawie ksiąg prowadzonych w programie Symfonia Finanse i Księgowość prowadzonych przez biuro rachunkowe WMDP Quality sp. z o.o.  
Sprawozdanie zawiera dane za okres 1.01.2023 - 31.12.2023 oraz dane porównawcze za okres 01.01.2022 - 31.12.2022.

## E. Uszczegółowienie sprawozdania

Nazwa pozycji

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

# Dodatkowe informacje i objaśnienia

zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do ustawy o rachunkowości (jednostka inna)



W tym miejscu możesz załączyć pliki PDF do sprawozdania finansowego, np. sprawozdanie z audytu lub not dodatkowych lub innych

Nazwa pliku PDF	Opis pliku
a	b
1 bps-g81-inf_dod-2023.pdf	Dodatkowe informacje i objaśnienia do SF

#### Opis (treść) dodatkowych informacji i objaśnień

Dodatkowe informacje i objaśnienia do Sprawozdania Finansowego umieszczono w pliku PDF.

**Osoba, której powierzono sporządzenie sprawozdania finansowego (imię, nazwisko, data i podpis)**

Anna Filaber-Smargol

**Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy -  
- wszyscy członkowie tego organu (imię, nazwisko, data i podpis)**

Wojciech Wilomski

# Bilans (v.1-2)

zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do ustawy o rachunkowości - w złotych

<b>AKTYWA</b>	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>A. Aktywa trwałe</b>	121 545 115,66	124 346 942,25	
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II. Rzeczowe aktywa trwałe	63 366,85	64 094,69	
1. Środki trwałe	63 366,85	64 094,69	
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)			
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej			
c) urządzenia techniczne i maszyny	53 733,88	16 184,90	
d) środki transportu	9 271,98	46 359,90	
e) inne środki trwałe	360,99	1 549,89	
2. Środki trwałe w budowie			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Od pozostałych jednostek			
IV. Inwestycje długoterminowe	119 488 146,81	122 363 721,56	
1. Nieruchomości	89 495 443,11	92 789 111,81	
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe	29 992 703,70	29 574 609,75	
a) w jednostkach powiązanych	29 992 703,70	29 574 609,75	
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe	29 992 703,70	29 574 609,75	
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
c) w pozostałych jednostkach			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			



4. Inne inwestycje długoterminowe			
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 993 602,00</b>	<b>1 919 126,00</b>	
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 993 602,00	1 919 126,00	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>7 687 499,34</b>	<b>961 220,54</b>	
<b>I. Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
1. Materiały			
2. Półprodukty i produkty w toku			
3. Produkty gotowe			
4. Towary			
5. Zaliczki na dostawy i usługi			
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>63 453,62</b>	<b>135 074,10</b>	
1. Należności od jednostek powiązanych			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
3. Należności od pozostałych jednostek	63 453,62	135 074,10	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	30 399,58	100 774,43	
- do 12 miesięcy	30 399,58	100 774,43	
- powyżej 12 miesięcy			
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			
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>7 541 408,64</b>	<b>787 727,92</b>	
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 541 408,64	787 727,92	
a) w jednostkach powiązanych			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach	3 000 000,00		
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	3 000 000,00		

c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 541 408,64	787 727,92	
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 241 408,64	787 727,92	
- inne środki pieniężne	1 300 000,00		
- inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	82 637,08	38 418,52	
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>			
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>			
<b>Aktywa razem</b>	<b>129 232 615,00</b>	<b>125 308 162,79</b>	

<b>PASYWA</b>	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>3 282 293,67</b>	<b>4 092 410,08</b>	
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	500 000,00	500 000,00	
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	2 336 410,08	2 336 013,71	
1. Nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)			
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:			
1. Z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:			
1. Tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki			
2. Na udziały (akcje) własne			
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych			
VI. Zysk (strata) netto	445 883,59	1 256 396,37	
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>125 950 321,33</b>	<b>121 215 752,71</b>	
I. Rezerwy na zobowiązania	335 276,14	139 132,18	
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	323 368,00	116 340,00	
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	5 598,00	2 515,00	
a) długoterminowa	5 559,00	2 488,00	
b) krótkoterminowa	39,00	27,00	
3. Pozostałe rezerwy	6 310,14	20 277,18	
a) długoterminowe			
b) krótkoterminowe	6 310,14	20 277,18	
II. Zobowiązania długoterminowe	118 124 000,00	118 190 388,56	
1. Wobec jednostek powiązanych			
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Wobec pozostałych jednostek	118 124 000,00	118 190 388,56	
a) kredyty i pożyczki			
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	118 124 000,00	118 124 000,00	
c) inne zobowiązania finansowe		66 388,56	
d) zobowiązania wekslowe			
e) inne			

III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 358 238,52	2 169 052,58	
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	6 358 238,52	2 169 052,58	
a) kredyty i pożyczki			
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, o okresie wymagalności:	1 109 030,66	760 597,67	
- do 12 miesięcy	1 109 030,66	760 597,67	
- powyżej 12 miesięcy			
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi			
f) zobowiązania wekslowe			
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	481 951,44	1 142 105,60	
h) z tytułu wynagrodzeń			
i) inne	89 392,22	89 392,22	
4. Fundusze specjalne			
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 132 806,67	717 179,39	
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 132 806,67	717 179,39	
a) długookresowe			
b) krótkoterminowe	1 132 806,67	717 179,39	
<b>Pasywa razem</b>	<b>129 232 615,00</b>	<b>125 308 162,79</b>	

<b>Dodatkowe pozycje uszczegóławiające</b>	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy

Osoba, której powierzono sporządzenie sprawozdania finansowego (imię, nazwisko, data i podpis)

Anna Filaber-Smargol

Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy - wszyscy członkowie tego organu (imię, nazwisko, data i podpis)

Wojciech Wilomski

# Rachunek zysków i strat (v.1-2) (wariant porównawczy)

zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do ustawy o rachunkowości - w złotych

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	20 452 485,22	18 264 697,22	
- od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	20 452 485,22	18 264 697,22	
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)			
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów			
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	10 688 122,76	9 400 645,50	
I. Amortyzacja	3 338 772,09	3 372 254,89	
II. Zużycie materiałów i energii	3 107 335,72	1 949 991,42	
III. Usługi obce	2 895 878,94	2 811 865,75	
IV. Podatki i opłaty, w tym:	771 395,16	727 033,16	
- podatek akcyzowy			
V. Wynagrodzenia	476 101,45	424 459,99	
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	48 342,38	73 329,52	
- emerytalne	20 446,00	33 802,95	
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	50 297,02	41 710,77	
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	9 764 362,46	8 864 051,72	
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	45 222,40	32 636,12	
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	5 572,05		
II. Dotacje			
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
IV. Inne przychody operacyjne	39 650,35	32 636,12	
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	4 054,78	9 651,88	
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne	4 054,78	9 651,88	
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)</b>	9 805 530,08	8 887 035,96	
<b>G. Przychody finansowe</b>	1 485 628,24	2 737 471,40	
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
a) od jednostek powiązanych, w tym:			
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
b) od jednostek pozostałych, w tym:			
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
II. Odsetki, w tym:	1 485 628,24	2 737 471,40	
- od jednostek powiązanych	1 453 025,50	2 737 471,40	
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
- w jednostkach powiązanych			

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V. Inne			
H. Koszty finansowe	9 446 030,73	10 063 101,99	
I. Odsetki, w tym:	9 446 030,73	10 063 101,99	
- dla jednostek powiązanych			
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
- w jednostkach powiązanych			
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
IV. Inne			
I. Zysk (strata) brutto (F + G - H)	1 845 127,59	1 561 405,37	
J. Podatek dochodowy	1 399 244,00	305 009,00	
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
L. Zysk (strata) netto (I - J - K)	445 883,59	1 256 396,37	

<b>Dodatkowe pozycje uszczegóławiające</b>	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy

**Osoba, której powierzono sporządzenie  
sprawozdania finansowego  
(imię, nazwisko, data i podpis)**

Anna Filaber-Smargol

**Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy -  
- wszyscy członkowie tego organu  
(imię, nazwisko, data i podpis)**

Wojciech Wilomski

## Nota podatkowa (v.1-2)

Informacja dodatkowa dotycząca podatku dochodowego - w złotych

<b>Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto</b>			
<b>Dotyczące podatku dochodowego - Rok bieżący</b>	Wartość łączna	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł przychodu
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	1 845 127,59		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00		
Pozostałe	0,00		
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym	1 436 444,59		1 436 444,59
naliczone odsetki od obligacji	1 422 477,55		1 422 477,55
Podstawa prawna: Art.12 Ust. 4 Pkt. 2 Lit.			
pozostałe przychody finansowe	0,00		
Podstawa prawna: Art.16 Ust. 1 Pkt. 11 Lit.			
rozwiązana rezerwa urlopową i emerytalną	13 967,04		13 967,04
Podstawa prawna: Art.12 Ust. 1 Pkt. 1 Lit.			
Pozostałe	0,00		
D. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	4 383,60	4 383,60	
zapłacone odsetki od weksli	4 383,60	4 383,60	
Podstawa prawna: Art.12 Ust. 4 Pkt. 2 Lit.			
Pozostałe	0,00		
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	509 774,33		509 774,33
koszty reprezentacji	2 157,92		2 157,92
Podstawa prawna: Art.16 Ust. 1 Pkt. 28 Lit.			
inne koszty operacyjne	5 824,35		5 824,35
Podstawa prawna: Art.15 Ust. 1 Pkt. Lit.			
amortyzacja NKUP	474 757,13		474 757,13
Podstawa prawna: Art.16a Ust. 1 Pkt. Lit.			
odsetki budżetowe	25 288,00		25 288,00
Podstawa prawna: Art.16 Ust. 1 Pkt. 21 Lit.			
Pozostałe	1 746,93		1 746,93
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	15 031 248,33		15 031 248,33
amortyzacja NKUP	296 243,70		296 243,70
Podstawa prawna: Art.16a Ust. 1 Pkt. Lit.			
rezerwa na koszty badania sprawozdania	27 000,00		27 000,00
Podstawa prawna: Art.15 Ust. 4d Pkt. Lit.			
rezerwa na świadczenia urlopowe i emerytalne	3 083,00		3 083,00
Podstawa prawna: Art.16 Ust. 1 Pkt. 11 Lit.			
naliczone a niezapłacone odsetki od obligacji	4 611 024,12		4 611 024,12
Podstawa prawna: Art.16 Ust. 1 Pkt. 11 Lit.			

korekta kosztów o limit finansowania dłużnego Podstawa prawna: Art.15c Ust. Pkt. Lit.	10 093 897,51		10 093 897,51
amortyzacja NKUP Podstawa prawna: Art.16a Ust. 1 Pkt. Lit.	0,00		
Pozostałe	0,00		
<b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych</b>	<b>5 801 033,17</b>		<b>5 801 033,17</b>
wykorzystanie rezerwy - koszty badania sprawozdania Podstawa prawna: Art.15 Ust. 4d Pkt. Lit.	24 000,00		24 000,00
odsetki od obligacji Podstawa prawna: Art.16 Ust. 1 Pkt. 11 Lit.	5 726 651,52		5 726 651,52
hipoteczne odsetki od kapitału własnego art 15cb Podstawa prawna: Art.15cb Ust. Pkt. Lit.	33 860,08		33 860,08
Pozostałe	16 521,57		16 521,57
<b>H. Strata z lat ubiegłych</b>	<b>0,00</b>		
<b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania (+ / -)</b>	<b>-3 486 257,08</b>		<b>-3 486 257,08</b>
amortyzacja podatkowa większa od amortyzacji bilansowej Podstawa prawna: Art.16a Ust. 1 Pkt. Lit.	0,00		
niewykorzystane koszty finansowania dłużnego z 2022 r. Podstawa prawna: Art.15c Ust. Pkt. Lit.	-3 486 257,08		-3 486 257,08
Pozostałe	0,00		
<b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>6 666 799,01</b>		
<b>K. Podatek dochodowy</b>	<b>1 266 692,00</b>		

<b>Dotyczące podatku dochodowego - Rok poprzedni</b>	<b>Wartość łączna</b>	<b>Z zysków kapitałowych</b>	<b>Z innych źródeł przychodu</b>
<b>A. Zysk (strata) brutto za dany rok</b>	<b>1 561 405,37</b>		
<b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)</b>	<b>0,00</b>		
Pozostałe	0,00		
<b>C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym</b>	<b>157 669,94</b>		<b>157 669,94</b>
naliczone odsetki od obligacji	125 059,75		125 059,75
pozostałe przychody finansowe	0,00		
rozwiązana rezerwa urlopowo i emerytalna	32 610,19		32 610,19
Pozostałe	0,00		
<b>D. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych</b>	<b>3 837 138,35</b>	<b>3 837 138,35</b>	
zapłacone odsetki od weksli	3 837 138,35	3 837 138,35	
Pozostałe	0,00		
<b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)</b>	<b>15 629,01</b>		<b>15 629,01</b>
koszty reprezentacji	0,00		
inne koszty operacyjne	0,00		

amortyzacja NKUP	0,00		
<b>Pozostałe</b>	<b>15 629,01</b>		<b>15 629,01</b>
<b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku</b>	<b>10 032 043,23</b>		<b>10 032 043,23</b>
amortyzacja NKUP	317 036,61		317 036,61
rezerwa na koszty badania sprawozdania	24 000,00		24 000,00
rezerwa na świadczenia urlopowe i emerytalne	0,00		
naliczone a niezapłacone odsetki od obligacji	5 729 992,41		5 729 992,41
korekta kosztów o limit finansowania dłużnego	3 486 257,08		3 486 257,08
amortyzacja NKUP	474 757,13		474 757,13
<b>Pozostałe</b>	<b>0,00</b>		
<b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych</b>	<b>2 193 707,53</b>		<b>2 193 707,53</b>
wykorzystanie rezerwy - koszty badania sprawozdania	24 000,00		24 000,00
odsetki od obligacji	2 153 560,50		2 153 560,50
<b>Pozostałe</b>	<b>16 147,03</b>		<b>16 147,03</b>
<b>H. Strata z lat ubiegłych</b>	<b>0,00</b>		
<b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania (+ / -)</b>	<b>0,00</b>		
amortyzacja podatkowa większa od amortyzacji bilansowej	0,00		
niewykorzystane koszty finansowania dłużnego z 2022 r.	0,00		
<b>Pozostałe</b>	<b>0,00</b>		
<b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>13 094 838,49</b>		
<b>K. Podatek dochodowy</b>	<b>2 488 019,00</b>		

**Osoba, której powierzono sporządzenie sprawozdania finansowego (imię, nazwisko, data i podpis)**

Anna Filaber-Smargol

**Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy -  
- wszyscy członkowie tego organu (imię, nazwisko, data i podpis)**

Wojciech Wilomski





# 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 Uzdrawiska 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 Uzdrawiska Polskie FIZAN stał się bezpośrednio i pośrednio 100% udziałowcem Spółki.

Dnia 27 czerwca 2024 r. Spółka zawarła umowę pożyczki z Funduszem Uzdrawiska 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
<b>Wartość początkowa</b>					
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
<b>Umorzenia</b>					
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
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
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
<b>Wartość netto</b>					
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
<b>Wartość początkowa</b>					
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
<b>Umorzenia</b>					
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
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
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
<b>Wartość netto</b>					
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
<b>Wartość początkowa</b>								
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
<b>Umorzenia</b>								
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
<b>Odpisy aktualizujące</b>								
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
<b>Wartość netto</b>								
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
<b>Wartość początkowa</b>								
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
<b>Umorzenia</b>								
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
<b>Odpisy aktualizujące</b>								
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
<b>Wartość netto</b>								
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
<b>Wartość początkowa</b>				
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
<b>Umorzenia</b>				
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
<b>Odpisy aktualizujące</b>				
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
<b>Wartość netto</b>				
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
<b>Wartość początkowa</b>				
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
<b>Umorzenia</b>				
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
<b>Odpisy aktualizujące</b>				
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
<b>Wartość netto</b>				
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	<b>28 449 550</b>	<b>1 543 153,70</b>	<b>29 992 703,70</b>
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
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>1 993 602,00</b>	<b>1 919 126,00</b>
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
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>82 637,08</b>	<b>38 418,52</b>

## 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
<i>Quantum 9 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie</i>	100	100	50,00 zł	1,0%
<i>G81 Inwestycje 1 S.A.</i>	1 980	1 980	50,00 zł	19,8%
<i>G81 Inwestycje 2 S.A.</i>	1 980	1 980	50,00 zł	19,8%
<i>G81 Inwestycje 3 S.A.</i>	1 980	1 980	50,00 zł	19,8%
<i>G81 Inwestycje 4 S.A.</i>	1 980	1 980	50,00 zł	19,8%
<i>G81 Inwestycje 5 S.A.</i>	1 980	1 980	50,00 zł	19,8%
<b>Razem</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>		<b>100%</b>

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 zatwierzonego 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
<b>Razem</b>	<b>118 124</b>		<b>118 124 000</b>	<b>122 735 475,64</b>

#### 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
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>118 828,00</b>	<b>210 099,00</b>	<b>0,00</b>	<b>328 927,00</b>
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
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>20 304,18</b>	<b>12,00</b>	<b>13 967,04</b>	<b>6 349,14</b>
<b>Razem rezerwy na zobowiązania</b>	<b>139 132,18</b>	<b>210 111,00</b>	<b>13 967,04</b>	<b>335 276,14</b>
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
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>909 904,00</b>	<b>0,00</b>	<b>791 076,00</b>	<b>118 828,00</b>
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
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>28 182,37</b>	<b>0,00</b>	<b>7 878,19</b>	<b>20 304,18</b>
<b>Razem rezerwy na zobowiązania</b>	<b>938 086,37</b>	<b>0,00</b>	<b>798 954,19</b>	<b>139 132,18</b>

## 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
<b>Razem</b>	<b>1 132 806,67</b>	<b>717 179,39</b>

## 18. Należności i zobowiązania krótkoterminowe

### 18.1. Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	PLN	
	Rok zakończony	
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>63 453,62</b>	<b>135 074,10</b>
<b>Należności od jednostek powiązanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a/ z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
b/ inne	0,00	0,00
<b>Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>63 453,62</b>	<b>135 074,10</b>
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	PLN	
	Rok zakończony	
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>6 358 238,52</b>	<b>2 169 052,58</b>
<b>Zobowiązania wobec jednostek powiązanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a/ z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
b/ kredyty i pożyczki	0,00	0,00
c/ inne	0,00	0,00
<b>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek</b>	<b>6 358 238,52</b>	<b>2 169 052,58</b>
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
<b>RAZEM</b>	<b>7 541 408,64</b>	<b>787 727,92</b>

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

Uzgodnienie zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

Opis pozycji	2023	2022
<b>Podatek dochodowy (bieżący)</b>	<b>1 266 692,00</b>	<b>2 488 019,00</b>
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
<b>Razem podatek dochodowy</b>	<b>1 399 244,00</b>	<b>305 009,00</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>445 883,59</b>	<b>1 256 396,37</b>

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.
<b>Aktywa na podatek dochodowy</b>	<b>1 993 602,00</b>	<b>1 919 126,00</b>
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 (przejęciowa)	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 odroczone powstała z następujących tytułów:

Rezerwa na PDOP	Stan na	
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
<b>Rezerwa na podatek dochodowy</b>	<b>323 368,00</b>	<b>116 340,00</b>
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
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>20 452 485,22</b>	<b>18 264 697,22</b>

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
<b>Razem pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>45 222,40</b>	<b>32 636,12</b>

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
<b>Razem pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>4 054,78</b>	<b>9 651,88</b>

### 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
<b>Razem przychody finansowe</b>	<b>1 485 628,24</b>	<b>2 737 471,40</b>

### 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
<b>Razem koszty odsetek</b>	<b>9 718 262,77</b>	<b>9 899 777,10</b>
Wycena obligacji, w tym:	- 272 232,04	163 324,89
dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>Razem koszty finansowe</b>	<b>9 446 030,73</b>	<b>10 063 101,99</b>

### 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 umysłowy	2,0	3,0
Pracownicy fizyczni	0,0	0,0
<b>Zatrudnienie, razem</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>

**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 <sup>1</sup>	27 000,00	24 000,00
Inne usługi	0,00	0,00

<sup>1</sup>Podmiot 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 powiązаныmi**

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
<b>Jednostki powiązane – przychody finansowe odsetki - razem</b>	<b>1 453 025,50</b>	<b>2 737 471,40</b>

Weksle	Suma wekslowa	Odsetki	Łączna wartość bilansowa
Weksle własne zupełne	<b>28 449 550</b>	<b>1 543 153,70</b>	<b>29 992 703,70</b>
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 m<sup>2</sup> 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.