

1.1 Informacja dodatkowa i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r.

1.1.1 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku, nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego.

1.1.2 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku, nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego.

1.1.3 ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe nie wprowadzono zmian w polityce (zasadach) rachunkowości w stosunku do roku poprzedniego.

1.1.4 PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni okres sprawozdawczy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

1.1.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Zmiany wartości środków trwałych okresie od 01.01.2021 roku do 30.06.2021 roku

(w złotych)	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<u>Wartość początkowa</u>	90 684,76	385 992,41	32 770,63		509 447,80

Zwiększenia, w tym:	12 801,62	0,00	0,00	0,00	12 801,62
Nabycie	12 801,62	0,00	0,00	0,00	12 801,62
Saldo zamknięcia	103 486,38	385 992,41	32 770,63	0,00	548 314,10
<u>Umorzenie</u>					
Saldo otwarcia	89 020,09	385 992,41	32 028,40	0,00	507 040,90
Zwiększenia, w tym:	13 777,63	0,00	444,78	0,00	14 222,41
Amortyzacja okresu	13 777,63	0,00	444,78	0,00	14 222,41
Saldo zamknięcia,	102 797,72	385 992,41	32 473,18	0,00	521 263,31
<u>Odpisy aktualizujące</u>					
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Wartość netto</u>	688,66	0,00	297,45	0,00	986,11

1.1.6 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH

Odpisy nie wystąpiły.

1.1.7 ODPISY AKTUALIZUJĄCE DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH

Odpisy nie wystąpiły.

1.1.8 KWOTA KOSZTÓW ZAKOŃCZONYCH PRAC ROZWOJOWYCH ORAZ WARTOŚĆ FIRMY

Koszty z tytułu zakończonych prac rozwojowych oraz wartości firmy nie wystąpiły.

1.1.9 WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE

Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym wynosi na dzień bilansowy 24 898 435,50 zł.

Grunt / Adres		Dane na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku obrotowego		Dane na koniec I półrocza
			Zwiększenia	Zmniejszenia	
Łomianki	Powierzchnia (m2)	43 4530			43 4530
	Wartość (PLN)	13 488 496,00	0,00	0,00	13 488 496,00
Okrzei	Powierzchnia (m2)	1 705		1 705	0
	Wartość (PLN)	6 384 763,50	000	6 384 763,50	0,00
Aleksandrów	Powierzchnia (m2)	183 200			183 200
	Wartość (PLN)	5 025 176,00	0,00	0,00	5 025 176,00

1.1.10 INWESTYCJE

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Inwestycje długoterminowe	21 640 379,54	28 855 143,04	28 025 143,04
Nieruchomości i prawa oraz roszczenia do nieruchomości	21 640 379,54	28 855 143,04	28 025 143,04
a) nieruchomość gruntowa w gminie Łomianki	13 488 496,00	13 488 496,00	13 488 496,00
b) nieruchomość gruntowa w gminie Czosnów	5 025 367,00	5 025 367,00	5 025 367,00
c) nieruchomość gruntowa w Warszawie przy ulicy Okrzei	6 384 763,50	6 384 496,00	6 384 496,00
d) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Zielnej	1 302 577,50	1 302 577,50	1 302 577,50
e) pozostałe prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie	1 824 130,04	1 000 000,00	1 824 130,04
Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00

Inwestycje krótkoterminowe	49 485,62	289 811,47	29 485,62
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
Akcje i udziały	0,00	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	49 485,62	289 811,47	29 485,62
Akcje i udziały	29 485,62	289 811,47	29 485,62
Pożyczki	20 000,00	0,00	0,00

	Stan na początek okresu	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec okresu
Inwestycje długoterminowe	28 025 334,04		6 384 763,50	21 640 379,54
Nieruchomości, w tym:	24 898 626,50			18 513 672,00
a) nieruchomość gruntowa w gminie Łomianki	13 488 496,00			13 488 496,00
b) nieruchomość gruntowa w gminie Czosnów	5 025 367,00			5 025 367,00
c) nieruchomość gruntowa w Warszawie przy ulicy Okrzei	6 384 763,50		6 384 763,50	0,00
Prawa i roszczenia do nieruchomości, w tym:	3 126 707,54			3 126 707,54
a) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Okrzei	438 074,00			438 074,00
b) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Zielnej	1 302 577,50			1 302 577,50
c) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie, Kolonia Wsi Wola	1 386 056,04			1 386 056,04
Długoterminowe aktywa finansowe	0,00			0,00
w jednostkach powiązanych	0,00			0,00
Akcje i udziały	0,00			0,00
a) udziały Projekt Okrzei sp. o.o.	0,00			0,00
w pozostałych jednostkach	0,00			0,00

Inwestycje krótkoterminowe	29 485,62		20 000,00	49 485,62
w jednostkach powiązanych				
w pozostałych jednostkach	29 485,62		20 000,00	49 485,62
Akcje i udziały	29 485,62		0,00	29 485,62
Pożyczki	0,00		20 000,00	20 000,0

Jednostka na dzień bilansowy posiadała akcje spółek w liczbie 40 371 sztuk i wartości łącznej 29 485,62 zł.

Aktywa niefinansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym stanowią nieruchomości oraz prawa i roszczenia do nieruchomości. Wycena nieruchomości oparta jest o wyceny wartości godziwej, w tym dokonanej przez rzeczoznawców. Wszelkie różnice wartości aktywów niefinansowych odnoszone są bezpośrednio na wynik finansowy. Wycena praw i roszczeń do nieruchomości dokonywana jest o cenę ich nabycia.

1.1.11 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Długoterminowe:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	417 344,87	816 194,54	760 627,54
Razem długoterminowe	417 344,87	816 194,54	760 627,54
Krótkoterminowe:			
Ubezpieczenia, abonamenty, prenumerata	2 470,78	1 171,48	971,02
Koszty związane z notowaniami na giełdzie.	0,00	1 500,00	0,00
Usługi marketingowe	0,00	0,00	0,00
Umowy długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00	0,00
Razem krótkoterminowe	2 470,78	2 671,52	971,02

	Stan na 01.01.2021	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2021
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	760 627,54	0,00	343 282,67	417 344,87

1.1.12 ZAPASY

Na zapasy składają się towary handlowe nabyte w celu dalszej odsprzedaży.

Na dzień bilansowy nie dokonano odpisów zapasów.

1.1.13 KAPITAŁY

Na dzień 30 czerwca 2021 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 8 677 194,60 zł i dzieli się na 14.461.991 akcji o wartości nominalnej 0,60 zł każda, w tym:

- 1.300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii J;
- 13.161.991 akcji zwykłych na okaziciela serii A1.

Kapitał zapasowy na dzień 30.06.2020 roku wynosił 31 438 397,21 zł.

Na podstawie Uchwały nr 6 z dnia 13 listopada 2013 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego utworzony został kapitał rezerwowy w wysokości 5 000 000,00 zł na finansowanie nabycia akcji Spółki. Utworzenie kapitału rezerwowego nastąpiło przez przesunięcie środków pieniężnych w wymienionej wysokości z kapitału zapasowego.

1.1.14 REZERWY

W okresie sprawozdawczym objętym sprawozdaniem finansowym zaprezentowano pozostałe rezerwy w związku z możliwością odstąpienia od części umów sprzedaży praw do nieruchomości zawartych w 2014 roku.

Dodatkowo zaprezentowano rezerwę dotyczącą decyzji Komisji Weryfikacyjnej ds. reprivatyzacji nieruchomości warszawskich oraz rezerwę dotyczącą audytu sprawozdania finansowego

Rezerwy na świadczenia emerytalno-rentowe nie zostały ujęte w sprawozdaniu z uwagi na nieistotność kwoty.

	Stan na 01.01.2020	Zawiązanie	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na 30.06.2020
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 027 328,61	0,00	1 208 776,85	0,00	818 551,76
Rezerwy pozostałe	6 617 713,71	0,00	0,00	0,00	6 617 713,71

1.1.15 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Stan odpisów należności na 01.01.2021	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan odpisów należności na 30.06.2021
1 269 446,62	0,00	0,00	1 269 446,62

1.1.16 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Zobowiązania długoterminowe nie występują.

1.1.17 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Na 30 czerwca 2021 roku Spółka posiadała zobowiązanie z tytułu emisji obligacji serii E, które zabezpieczone są na jej majątku:

- zobowiązanie z tytułu emisji obligacji serii E w kwocie 3 104 536,89.

Obligacje serii E są zabezpieczone hipoteką do kwoty 4 640 000,00 zł na nieruchomości położonej w gminie Łomianki. W związku ze zmianą przeznaczenia działki, w bieżącym roku, w planie zagospodarowania przestrzennego, nastąpiła utrata wartości nieruchomości i aktualnie oszacowana wartość wynosi 1.107.834 zł.

Rodzaj zabezpieczenia	Zobowiązanie (w tys. zł)	Zabezpieczenie(w tys. zł)
Hipoteka	928	4 640

1.1.18 INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Na 30 czerwca 2021 roku Spółka posiadała zobowiązanie z tytułu emisji obligacji serii E, które po częściowej spłacie w dniu 4 stycznia 2021 r. wynosi 927 900,00 zł.

1.1.19 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych, w tym również z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z wekslowymi, poza tymi, które stanowią zabezpieczenie obligacji emitowanych przez Spółkę, kredytów i umowy leasingowej opisanych w punkcie 1.6.15.

Informacje dotyczące emisji obligacji serii E zostały zamieszczone w rb. 38/2017 z dn. 31 października 2017 r. oraz rb. 43/2017 z 15 grudnia 2017 r.

1.1.20 ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

Na 30 czerwca 2021 roku wystąpiły następujące zobowiązania pozabilansowe:

- wpis do hipoteki do kwoty 4,64 mln zł na nieruchomości położonej w gminie Łomianki – dotyczy zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii E,
- wpis do hipoteki do kwoty 2,3 mln zł na nieruchomości położonej w gminie Łomianki – dotyczy zobowiązania z tytułu decyzji Komisji Weryfikacyjnej do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich,
- wpis do hipoteki do kwoty 2,3 mln zł na nieruchomości położonej w gminie Czosnów – dotyczy zobowiązania z tytułu decyzji Komisji Weryfikacyjnej do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich,
- wpis do hipoteki do kwoty 7,0 mln zł na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Okrzei oraz Kłopotowskiego – dotyczy kar umownych oraz zaliczek na poczet ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

1.1.21 STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

Rodzaj działalności (w złotych)	Za okres kończący się dnia 30 czerwca 2021 roku	Za okres kończący się dnia 30 czerwca 2020 roku
1.Sprzedaż towarów	58 647,24	584 765,59
2.Sprzedaż usług	0,00	4 065,00
- usługi doradcze	0,00	0,00
- najem	0,00	4 065,00
- marketingowe	0,00	0,00
- refaktura kosztów	0,00	0,00
Razem sprzedaż netto:	58 647,24	588 830,59

Całość przychodów ze sprzedaży realizowana była w kraju.

1.1.22 ZDARZENIA O CHARAKTERZE INCYDENTALNYM

W związku z wystąpieniem zdarzeń o charakterze incydentalnym – sprzedaż towarów handlowych – w danych finansowych zaprezentowano następujące kwoty powiązane z tymi operacjami:

- przychody ze sprzedaży towarów 58 647,24 zł,
- koszty sprzedanych towarów 51 455,42 zł.

1.1.23 PONIESIONE I PLANOWANE NAKŁADY NA AKTYWA TRWAŁE

Spółka w pierwszej połowie 2021 roku dokonywała zwiększeń w obszarze rzeczowych aktywów trwałych, nie wystąpiły natomiast zmiany w obszarze inwestycji w niefinansowe aktywa trwałe.

Nakłady	Do 30.06.2021	planowane
Rzeczowe aktywa trwałe	12 801,62	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00
Razem	12 801,62	0,00

1.1.24 POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne dotyczą sprzedaży nieruchomości przy ulicy Okrzei w Warszawie.

Pozostałe koszty operacyjne w dotyczą wartości sprzedanej nieruchomości przy ulicy Okrzei w Warszawie.

1.1.25 PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe nie występują.

Koszty finansowe dotyczą zapłaconych i naliczonych odsetek z tytułu obligacji w kwocie 199 229,29 zł.

1.1.26 INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANIEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W okresie do 30.06.2021 roku zakres prowadzonej przez Spółkę działalności nie uległ zmianie.

W okresie do końca roku 2021 również nie jest planowane zmniejszenie zakresu prowadzonej działalności gospodarczej.

1.1.27 STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	30 czerwca 2021 r.	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2020 r.
Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe	211 740,72	118 975,62	13 959,78
Środki pieniężne w kasie	99 173,15	4 351,27	11 303,78
Środki pieniężne w banku	112 567,57	114 624,35	2 656,00
- rachunki bieżące	112 567,57	114 624,35	2 656,00
- rachunki VAT	0,00	0,00	0,00
Inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00
Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00

1.1.28 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Grupa zatrudnionych - stan zatrudnienia w osobach.	Stan na dzień 30 czerwca 2021 roku	Stan na dzień 30 czerwca 2020 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2020 roku
Kadra kierownicza	1	1	1
Pracownicy obsługi biura-administracja	3	2	3
Zatrudnienie, razem	4	3	4

1.1.29 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Wynagrodzenia brutto (w złotych)	Stan na dzień 30 czerwca 2021 roku	Stan na dzień 30 czerwca 2020 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2020 roku
Zarząd Spółki	12 750,00	0,00	0,00
Rada Nadzorcza	14 934,36	28 552,35	28 552,35
Wynagrodzenia, razem	27 684,36	28 552,35	28 552,35

1.1.30 INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

W okresie do 30.06.2021 Spółka nie udzieliła pożyczek ani podobnych świadczeń na rzecz Zarządu i Rady Nadzorczej.

1.1.31 ODPISU AKTUALIZUJĄCEGO Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH, RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH, WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH LUB INNYCH AKTYWÓW ORAZ ODWRÓCENIE TAKIEGO ODPISU

Nie wystąpiły.

1.1.32 INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W I półroczu 2021 roku Spółka dokonała wypłaty wynagrodzenia z tytułu umowy zlecenia na łączną kwotę 28 000,00 zł.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

1.1.33 WYKAZ PODMIOTÓW, W KTÓRYCH SPÓŁKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM PODMIOTU

Nie wystąpiły.

1.1.34 ODSTĄPIENIE OD SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka nie jest częścią grupy kapitałowej i w związku z tym nie przygotowuje sprawozdania skonsolidowanego.

1.1.35 NIEPEWNOŚĆ CO DO MOŻLIWOŚCI KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI

Jednostka zobowiązana była w dniu 15 grudnia 2019 r. do wykupu wyemitowanych przez siebie obligacji serii E na łączną kwotę 3 093 tys. zł. Spółka dokonała spłaty części obligacji w dniach 4 i 5 stycznia 2021 r. W związku z brakiem terminowego wykupu obligacji jeden z obligatariuszy wystąpił z powództwem sądowym o zwrot środków za objęte przez niego obligacje. Na dzień bilansowy wartość zobowiązań krótkoterminowych jest nieznacznie niższa od wartości aktywów obrotowych. Równocześnie, w związku z faktem, że Spółka posiada majątek przewyższający wartość zobowiązań, ryzyko nieuregulowania ww. zobowiązania jest ograniczone, nawet w przypadku konieczności zaspokojenia roszczeń w drodze sądowej i egzekucyjnej.

W dniu 09 lipca 2019 r. Komisji Weryfikacyjna do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich wydała Decyzję o zwrocie należności w kwocie 4,5 mln zł na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy. Od decyzji tej Spółka odwołała się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, wstrzymując tym samym wykonanie decyzji Komisji Weryfikacyjnej. Jednakże, pomimo iż Zarząd zakłada ostatecznie pozytywne rozstrzygnięcie i unieważnienie decyzji, została utworzona rezerwa na całość potencjalnej kwoty zwrotu w ciężar wyniku finansowego. W dniu 29 czerwca przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę na decyzję Komisji Weryfikacyjnej zgodnie z którą Spółka wniosła o:

1. stwierdzenie nieważności decyzji,
2. zasądzenie od Komisji na rzecz Spółki kosztów postępowania.

Emitent działając w kierunku poprawienia płynności finansowej prowadzi intensywne działania w zakresie sprzedaży części aktywów (nieruchomości i roszczeń do nieruchomości) oraz rozważa emisję akcji.

1.1.36 DODATKOWE INFORMACJE

Wynagrodzenie biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego za rok 2020 i przegląd skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 01.01.2021 roku do 30.06.2021 roku wyniosło 21 000,00 zł.