

1.1 Informacja dodatkowa i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 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 2020 roku do 30 czerwca 2020 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 2020 roku do 30 czerwca 2020 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 01.01.2020 roku do 30.06.2020 roku

(w złotych)	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<u>Wartość początkowa</u>	129 551,06	385 992,41	32 770,63	0,00	548 314,10
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	129 551,06	385 992,41	32 770,63	0,00	548 314,10
<u>Umorzenie</u>					
Saldo otwarcia	107 297,71	385 992,41	29 912,01	0,00	523 202,13
Zwiększenia, w tym:	2 925,24	0,00	1 597,48	0,00	4 522,72
Amortyzacja okresu	2 925,24	0,00	1 597,48	0,00	4 522,72
Saldo zamknięcia,	110 222,95	385 992,41	31 509,49	0,00	527 724,85
<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>	19 328,11	0,00	1 261,14	0,00	20 589,25

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 roku obrotowego
			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
	Wartość (PLN)	6 384 763,50	000	0,00	6 384 763,50
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

	30.06.2019	30.06.2019	31.12.2019
Inwestycje długoterminowe	28 855 143,04	39 839 705,81	28 855 143,04
Nieruchomości i prawa oraz roszczenia do nieruchomości	28 855 143,04	39 839 705,81	28 855 143,04
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) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Okrzei	6 384 496,00	8 092 367,00	6 384 496,00
d) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Zielnej	1 302 577,50	4 785 568,67	1 302 577,50

e) pozostałe prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie	1 000 000,00	8 448 098,14	1 000 000,00
Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
Akcje i udziały	0,00	0,00	0,00
a) udziały Projekt Okrzei sp. o.o.	0,00	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	289 811,47	28 099,93	23 761,19
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
Akcje i udziały	0,00	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	289 811,47	28 099,93	23 761,19
Akcje i udziały	289 811,47	28 099,93	23 761,19

	Stan na początek okresu	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec okresu
Inwestycje długoterminowe	28 855 143,04	0,00	0,00	39 839 705,81
Nieruchomości i prawa i roszczenia do nieruchomości, w tym:	28 855 143,04	0,00	0,00	39 839 705,81
a) nieruchomość gruntowa w gminie Łomianki	13 488 496,00	0,00	0,00	13 488 496,00
b) nieruchomość gruntowa w gminie Czosnów	5 025 367,00	0,00	0,00	5 025 367,00
c) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Okrzei	6 384 496,00	0,00	0,00	8 092 367,00
d) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Zielnej	1 302 577,50	0,00	0,00	4 785 568,67
e) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Noakowskiego	1 000 000,00	0,00	0,00	7 232 042,10
Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00

w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
Akcje i udziały	0,00	0,00	0,00	0,00
a) udziały Projekt Okrzei sp. o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	23 761,19	266 050,28	0,00	289 811,47
w jednostkach powiązanych				
w pozostałych jednostkach	23 761,19	266 050,28	0,00	289 811,47
Akcje i udziały	23 761,19	266 050,28	0,00	289 811,47

Na dzień bilansowy Spółka posiadała 307 619 akcji spółek notowanych o łącznej wartości 289 811,47 zł.

1.1.11 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Długoterminowe:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	816 194,54	408 786,64	760 361,18
Razem długoterminowe	816 194,54	408 786,64	760 361,18
Krótkoterminowe:			
Ubezpieczenia, abonamenty, prenumerata	1 171,48	1 252,90	6 249,14
Koszty związane z notowaniami na giełdzie.	1 500,00	1 500,00	0,00
Usługi marketingowe	0,00	63 742,50	0,00
Umowy długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00	0,00
Razem krótkoterminowe	2 671,52	66 495,44	6 249,14

	Stan na 01.01.2020	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2020
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	760 361,18	55 833,36	0,00	816 194,54

1.1.12 ZAPASY

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

Na dzień bilansowy dokonano odpisów zapasów w kwocie 422 tys. złotych. Odpisy aktualizujące wartość zapasów przedstawia poniższa tabela:

	Stan na 01.01.2020	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2020
Odpis aktualizujący wartość zapasów	0,00	422 271,50	0,00	422 271,50

1.1.13 KAPITAŁY

Na dzień 30 czerwca 2020 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.

W dniu 28 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie umorzenia 2 221 629 akcji własnych oraz obniżenia kapitału zakładowego do kwoty 7 344 217,20 zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego zmiana nie została zarejestrowana w KRS.

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, łączna wartość rezerw w związku z ww. umowami wyniosła 7 112 770,00 zł. 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	0,00	0,00	2 027 328,61
Rezerwy pozostałe	13 192 511,09	182 177,45	13 500,00	0,00	13 361 188,54

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

1.1.15 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Stan odpisów należności na 01.01.2020	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan odpisów należności na 30.06.2020
1 545 324,64	0,00	275 878,02	1 269 446,62

1.1.16 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Zobowiązania długoterminowe nie występują.

1.1.17 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Na 30 czerwca 2020 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	3 093	4 640

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

Na 30 czerwca 2020 roku Spółka posiadała zobowiązanie z tytułu emisji obligacji serii E, co do których, ze względu na blokadę rachunków bankowych w związku z decyzją Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, Emitent zaprzestał spłacania odsetek od miesiąca sierpnia 2019 r. W związku z faktem, że wstrzymanie płatności odsetek od obligacji serii E nastąpiło po dniu bilansowym, nie ujęto tego zdarzenia w niniejszym sprawozdaniu finansowym. W związku z powyższą sytuacją finansową Emitent będzie prowadził działania mające na celu przesunięcie terminu wykupu obligacji. W pierwszym półroczu 2020 roku Spółka dokonała zapłaty odsetek na kwotę 170 115,49 zł.

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

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych, w tym również z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z weksłowymi, 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 2020 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 2020 roku	Za okres kończący się dnia 30 czerwca 2019 roku
---------------------------------	---	---

1.Sprzedaż towarów	584 765,59	0,00
2.Sprzedaż usług	4 065,00	12 664,05
- usługi doradcze	0,00	0,00
- najem	4 065,00	12 195,00
- marketingowe	0,00	0,00
- refaktura kosztów	0,00	469,05
Razem sprzedaż netto:	588 830,59	12 664,05

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 584 765, 59 zł,
- koszty sprzedanych towarów 408 934,67 zł.

1.1.23 PONIESIONE I PLANOWANE NAKŁADY NA AKTYWA TRWAŁE

Spółka w pierwszej połowie 2020 roku nie dokonywała zwiększeń zarówno w obszarze rzeczowych aktywów trwałych, jak i w obszarze inwestycji w niefinansowe aktywa trwałe.

Nakłady	Do 30.06.2020	planowane
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00

1.1.24 POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne dotyczą odwrócenia odpisu należności.

Pozostałe koszty operacyjne w dotyczą w głównej mierze odpisu wartości zapasu towarów w kwocie 422 271,50 zł.

1.1.25 PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe nie występują.

Koszty finansowe dotyczą zapłaconych i naliczonych odsetek z tytułu obligacji w kwocie 126 759,30 zł i odsetek od umów odkupu praw do nieruchomości w kwocie 131 935,06 zł oraz aktualizacji wartości inwestycji.

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

W okresie do 30.06.2020 roku zakres prowadzonej przez Spółkę działalności nie uległ zmianie.

W okresie do końca roku 2020 również nie jest planowane zmniejszenie zakresu prowadzonej działalności gospodarczej.

1.1.27 STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPIYU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	30 czerwca 2020 r.	30 czerwca 2019 r.	31 grudnia 2019 r.
Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe	118 975,62	214 033,32	15 884,14
Środki pieniężne w kasie	4 351,27	353,71	4 244,27
Środki pieniężne w banku	114 624,35	213 679,61	11 639,87
- rachunki bieżące	114 624,35	213 679,61	11 639,87
- 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

W pozycji Rachunku przepływów pieniężnych „Inne korekty” wykazane zostały następujące wartości:

- Rezultat dotyczący transakcji sprzedaży akcji własnych 734 500,20 zł;
- Rezultat dotyczący transakcji odkupu akcji Cognor -266 050,28 zł;
- Pozostałe -9 391,44 zł.

1.1.28 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Grupa zatrudnionych - stan zatrudnienia w osobach.	Stan na dzień 30 czerwca 2020 roku	Stan na dzień 30 czerwca 2019 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2019 roku
Kadra kierownicza	1	1	1
Pracownicy obsługi biura-administracja	2	3	4
Zatrudnienie, razem	3	4	5

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 2020 roku	Stan na dzień 30 czerwca 2019 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2019 roku
Zarząd Spółki	0,00	0,00	0,00
Rada Nadzorcza	0,00	0,00	2 000,00
Wynagrodzenia, razem	0,00	0,00	2 000,00

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

W okresie do 30.06.2020 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 2020 roku Spółka dokonała wypłaty wynagrodzenia z tytułu umowy zlecenia na łączną kwotę 45 906,70 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 DODATKOWE INFORMACJE

Wynagrodzenie biegłego rewidenta za przegląd skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 01.01.2020 roku do 30.06.2020 roku wyniosło 6 000,00 zł.