

# & Asset Management Property Management Facility Management



## Panel I

# Sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych i kierunki rozwoju AD2019



**Renata Kałużna,**  
Managing Director,  
powermeetings.eu



**Wojciech Walania,**  
Director, Olivia Business  
Center, President of the  
Board, IFMA Polska Chapter



**Sebastian Suchodolski,**  
Leasing Director, Globalworth



**Jakub Jarczewski**  
Dyrektor Działu PR i Rozwoju  
Biznesu, Metro Properties



# Chmurowe i predykcyjne systemy analityczne wspomagające systemy BMS



**Mariusz Dudek,**  
Kierownik Działu  
Wsparcia Technicznego  
HBS, Honeywell



# **CHMUROWE I PREDYKCYJNE SYSTEMY ANALITYCZNE WSPOMAGAJĄCE BMS**

Mariusz Dudek | Honeywell Building Solutions

**Honeywell**  
THE POWER OF **CONNECTED**



# The Honeywell Connected Building

## 125 lat doświadczeń w rozwiązaniach budynkowych.

Industry-leading **open software platform**

enables building integration to any system.

**125 years of experience.** We know your building better than anyone.

**Comfort, control, cost saving, safety and security** all from one trusted partner.

**Efficient use of energy** is at the core of every industry Honeywell serves.





**Czy wykorzystujesz potencjał danych gromadzonych w  
Twoim systemie BMS?**

**Honeywell**  
THE POWER OF CONNECTED



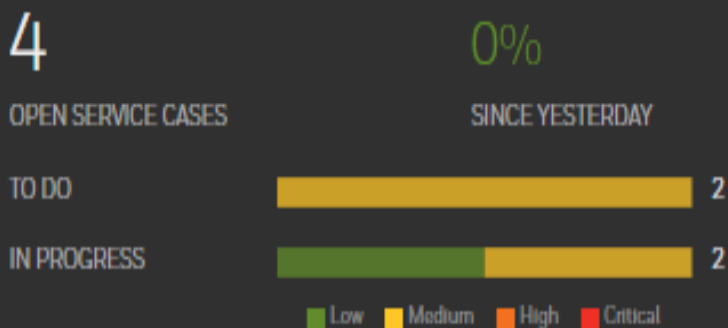
# Outcome Based Services - serwis rozliczany z efektów

## COMFORT PERFORMANCE



Komfort  
najemcy

## MAINTENANCE PERFORMANCE



Sprawność obsługi  
technicznej

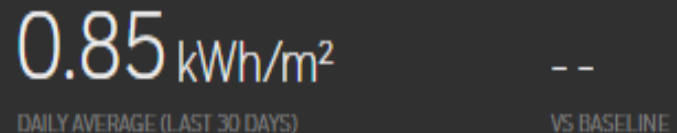
## SITE

## ASSET AVAILABILITY



Dostępność infrastruktury  
technicznej

## ENERGY PERFORMANCE



## SITE

## DAILY AVERAGE (kWh/m²)

## VS BASELINE



Efektywność  
energetyczna



## Honeywell Site A : Facility Summary-Central Plant



POINTS MONITORED

622

DATA RECORDS ANALYZED / DAY

895,680



## BCA GREEN MARK

PLATINUM

GREEN MARK RATING



CHILLER	0.379 kW/RT	<div></div>
CHWP	0.029 kW/RT	<div></div>
CWP	0.043 kW/RT	<div></div>
CT	0.048 kW/RT	<div></div>
HEAT BAL.	74 %	<div></div>

0.49 kW/RT

## COMFORT PERFORMANCE



Excellent

PERFORMANCE

-0.1%

VS YESTERDAY  
(00:00 - 10:00)

✓ Temperature ✓ CO2 ✓ Humidity ✗ Light ✗ Noise

## COMFORT PERFORMANCE (LAST 7 DAYS)



## ENERGY PERFORMANCE

988 kWh

USED TODAY  
(00:00 - 10:00)

47%

% OF FORECAST

2,118 kWh

FORECAST TODAY

2,353 kWh

PREVIOUS DAY

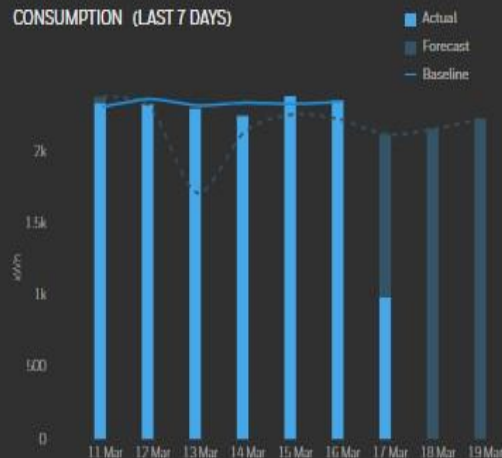
+0%

VS BASELINE

89%

FORECAST ACCURACY  
(LAST 7 DAYS)

## CONSUMPTION (LAST 7 DAYS)



## MAINTENANCE PERFORMANCE

0

OPEN SERVICE CASES

0%

SINCE YESTERDAY

TO DO

0

IN PROGRESS

0

Low Medium High Critical

## PERFORMANCE LAST 30 DAYS

1

NEW SERVICE CASES (LAST 30 DAYS)

0%

VS PREVIOUS 30 DAYS

ASSET AVAILABILITY



13%

RESPONSIVENESS

0%

RESOLUTION

0%



Something's wrong

What's the issue?

Nuisance? Snooze it

Or

Collaborate and Resolve

Let us apply our global  
expertise to help  
transform your property into a  
profit driver.



**Mariusz Dudek**

**Honeywell Building Solutions**

**[Mariusz.Dudek@Honeywell.com](mailto:Mariusz.Dudek@Honeywell.com)** Mobile:

**502196225**

**Honeywell**

THE POWER OF CONNECTED



## Panel II

# Koszty zarządzania nieruchomościami komercyjnymi i możliwości ich optymalizacji



**Jakub Wajda,**  
Business Development  
Manager regionu CEE,  
SUPREMIS -SAP Gold  
Partner



**Daniel Więckowski**  
Dyrektor ds. podatków,  
doradca podatkowy, nr 11861,  
RSM Poland



**Wojciech Osiej,**  
Kierownik ds. Kluczowych  
Klientów, Siemens



**Łukasz Gruszka,**  
Project Manager, Energy  
Solution

# THE POWER OF BEING

## UNDERSTOOD

AUDIT | TAX |  
CONSULTING

RSM Poland  
Poznań  
Warszawa  
Szczecin



# RSM – wiodąca sieć firm doradczych i audytorskich

1 globalna sieć

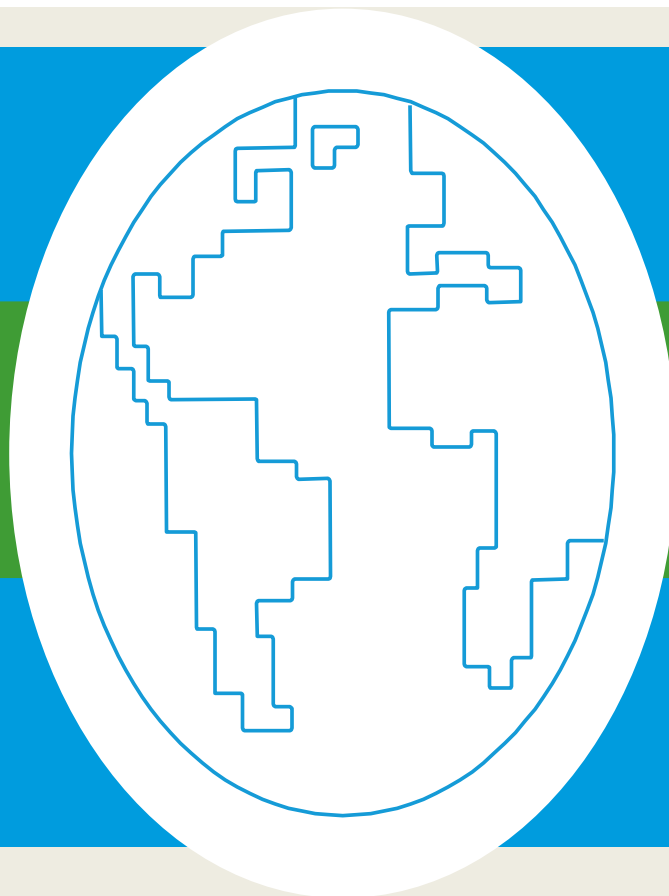
41.000 ekspertów

3.750 partnerów

750 biur

5,4 mld \$  
przychodów

116 państw



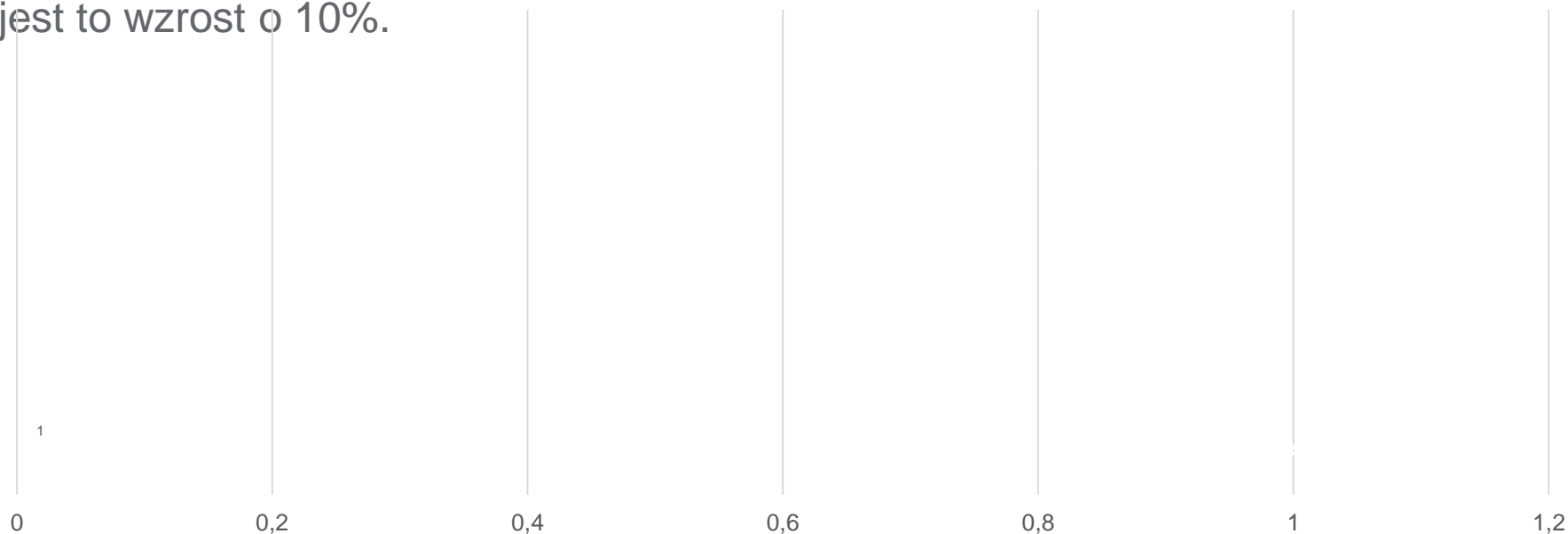


# ZATORY PŁATNICZE

Sytuacja bez wyjścia?

# Kondycja rynku

W 2018 roku opublikowano 988 orzeczeń o niewypłacalności firm. W porównaniu do roku poprzedniego, jest to wzrost o 10%.



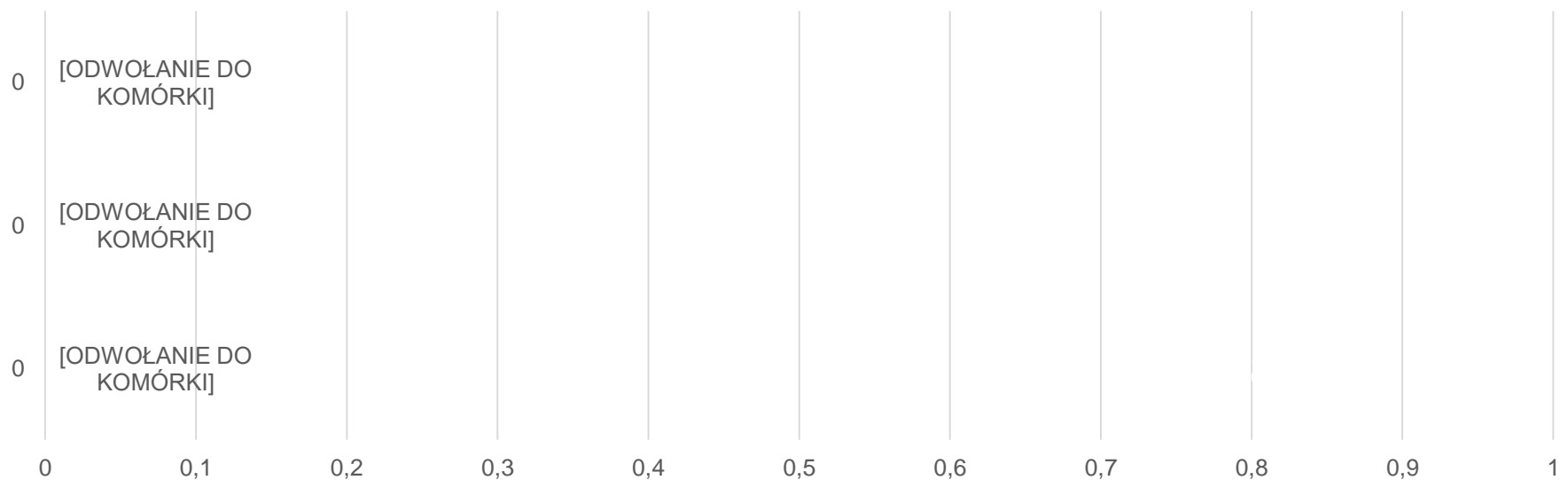
<sup>1</sup> Prognoza Euler Hermes

***Dane opracowane przez Euler Hermes, grupa Allianz na podstawie MSiG.***



# Kondycja rynku

W styczniu 2019 r. odnotowano 98 niewypłacalnych przedsiębiorstw. Dla porównania, w styczniu 2018 r. 82 ogłoszenia.



***Dane opracowane przez Euler Hermes, grupa Allianz na podstawie MSiG.***



# PODATKOWE KONSEKWENCJE NIEWYPŁACALNOŚCI DŁUŻNIKA

Podatek dochodowy



Za przychody związane z działalnością gospodarczą (...) osiągnięte w roku podatkowym (...) uważa się także należne przychody, choćby nie zostały jeszcze faktycznie otrzymane, po wyłączeniu wartości zwróconych towarów, udzielonych bonifikat i skont.

**Art. 12 ust 3 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych**



# Podatek dochodowy

## Problemy z regulowaniem płatności przez dłużnika:

- Spisanie wierzytelności jako nieściągalnych – konieczne jest udokumentowanie nieściągalności poprzez:
  - Postanowienie o nieściągalności wydane przez organ egzekucyjny;
  - Postanowienie o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości, umorzenie bądź zakończeniu postępowania upadłościowego;
  - Sporządzenie protokołu stwierdzającego, że koszty procesowe i egzekucyjne przewyższyłyby dochodzone wierzytelności.
- Utworzenie odpisów aktualizujących – konieczne jest uprawdopodobnienie nieściągalności poprzez:
  - Wykreślenie dłużnika z CEiDG, postawienie w stan likwidacji lub ogłoszenie upadłości;
  - Otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego;
  - Potwierdzenie wierzytelności prawomocnym orzeczeniem sądu i skierowanie sprawy do egzekucji;
  - Kwestionowanie wierzytelności przez dłużnika w drodze powództwa.

# Podatek dochodowy

## Problemy z regulowaniem płatności przez dłużnika:

- Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu ograniczenia zatorów płatniczych (etap: Stały Komitet Rady Ministrów):
  - Wierzyciel będzie mógł obniżyć podstawę opodatkowania/ podwyższyć stratę o wartość wierzytelności handlowej nieuregulowanej w terminie 90 dni od dnia upływu terminu płatności;
  - Warunki:
    - dłużnik i wierzyciel nie są w trakcie postępowania restrukturyzacyjnego, upadłościowego albo likwidacji;
    - od daty wystawienia faktury (rachunku) nie upłynęło więcej niż 2 lata;
    - wierzyciel i dłużnik są podatnikami mającymi miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium RP bądź też prowadzą działalność w Polsce za pośrednictwem zagranicznego zakładu.



# PODATKOWE KONSEKWENCJE NIEWYPŁACALNOŚCI DŁUŻNIKA

Podatek od towarów i usług





Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą dostawy towarów lub wykonania usługi (...).

**Art. 19a ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług**

# Podatek od towarów i usług

## Wyjątki (m. in.):

- usługi budowlane (wystawienie faktury, nie później niż 30 dni od daty wykonania usługi);
- najem, dzierżawa leasing (wystawienie faktury);
- obsługa prawna i biurowa (wystawienie faktury);
- dystrybucja energii (wystawienie faktury).

# Podatek od towarów i usług

## Problemy z regulowaniem płatności przez dłużnika:

Ulga na złe długi w VAT:

- wierzytelność nie została uregulowana w terminie 90 dni od dnia upływu terminu płatności;
- od końca roku, w którym wystawiono fakturę nie upłynęły 2 lata;
- dostawa towaru/ świadczenie usługi zostały dokonane na rzecz podatnika, zarejestrowanego jako VAT czynny, niebędącego w trakcie postępowania restrukturyzacyjnego, upadłościowego albo w trakcie likwidacji;
- na dzień poprzedzający dzień złożenia deklaracji, w której wierzyciel korzysta z ulgi:
  - wierzyciel i dłużnik są podatnikami zarejestrowanymi jako podatnicy VAT czynni;
  - dłużnik nie jest w trakcie postępowania restrukturyzacyjnego, upadłościowego albo w trakcie likwidacji.





Arek Gola

Przeglądaj również za pomocą strzałek   na klawiaturze

Praktiker w Katowicach będzie wyburzony. Jego działkę zajmie nowoczesny biurowiec [Wróć do artykułu »](#)



# CZY JEST NADZIEJA?

Dyrektywa VAT



W przypadku anulowania, wypowiedzenia, rozwiązania, całkowitego lub częściowego niewywiązania się z płatności lub też w przypadku obniżenia ceny po dokonaniu dostawy, podstawa opodatkowania jest stosownie obniżana na warunkach określonych przez państwa członkowskie

**Art. 90 ust. 1 Dyrektywy 2006/112/WE Rady**



W przypadku całkowitego lub częściowego  
niewywiązania się z płatności państwa  
członkowskie mogą odstąpić od  
zastosowania ust. 1

**Art. 90 ust. 2 Dyrektywy 2006/112/WE Rady**



# CZY JEST NADZIEJA?

Orzeczenia Trybunału Sprawiedliwości Unii  
Europejskiej





Państwa Członkowskie mają obowiązek umożliwienie podatnikowi obniżenia obrotu podlegającego opodatkowaniu i, w konsekwencji, podatku należnego, w każdym wypadku, gdzie po transakcji, część bądź całości wynagrodzenia nie została otrzymana przez podatnika.

**Wyrok z dnia 3 lipca 1997 roku**  
Goldsmiths Ltd (C-330/95)



Formalności, jakie mają spełnić podatnicy, by móc skutecznie powoływać się przed organami podatkowymi na prawo do obniżenia podstawy opodatkowania podatkiem VAT, powinny ograniczać się do formalności umożliwiających wykazanie, że po zawarciu transakcji zapłata części lub całości wynagrodzenia ostatecznie nie nastąpi. W tym względzie zadaniem sądów krajowych jest zbadanie, czy formalności nałożone przez dane państwo członkowskie spełniają ten wymóg.

**Wyrok z dnia 15 maja 2014 roku**

**Almos Agrar Kulkereskedelmi Kft (C-337/13)**



[W] celu zharmonizowania podstawy opodatkowania art. 11 część A ust. 1 lit. a) szóstej dyrektywy przewiduje, że na terytorium kraju podstawą opodatkowania jest zasadniczo wszystko, co stanowi wartość wzajemnego świadczenia, które dostawca lub usługodawca otrzymuje lub powinien otrzymać od kupującego, klienta lub osoby trzeciej. Ów przepis stanowi wyraz podstawowej zasady szóstej dyrektywy, wedle której podstawę opodatkowania stanowi świadczenie wzajemne rzeczywiście otrzymane – a w konsekwencji organy podatkowe nie mogą pobrać z tytułu podatku VAT kwoty wyższej od tej, którą otrzymał sam podatnik z tego tytułu.

**Wyrok z 23 listopada 2017 roku**  
Enzo Di Maura (C-246/16)



1) Czy przepisy dyrektywy Rady 2006/112/WE z dnia 28 listopada 2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej, (Dz. Urz. z 2006 r. Nr L347, s. 1) – w szczególności art. 90 ust. 2 tej dyrektywy – przy uwzględnieniu zasad neutralności podatkowej i proporcjonalności, zezwalają na wprowadzenie w prawie krajowym ograniczenia możliwości obniżenia podstawy opodatkowania w razie częściowego lub pełnego niewywiązania się z płatności ze względu na określony status podatkowy dłużnika i wierzyciela?

**Postanowienie NSA – pytanie prejudycjalne do TSUE z dnia 6 grudnia 2018 roku**



2) W szczególności czy prawo unijne nie stoi na przeszkodzie ustanowieniu w prawie krajowym regulacji dopuszczającej możliwość skorzystania z „ulgi na złe długi” pod warunkiem, że w dacie wykonania usługi/dostawy towarów oraz w dniu poprzedzającym dzień złożenia korekty deklaracji podatkowej w celu skorzystania

z tej ulgi:

- dłużnik nie jest w trakcie postępowania upadłościowego albo w likwidacji?
- wierzyciel i dłużnik są zarejestrowani jako podatnicy VAT czynni?

**Postanowienie NSA – pytanie prejudycjalne do TSUE z dnia 6 grudnia 2018 roku**

**I FSK 2261/15**



Co to oznacza  
dla mojej  
firmy?



# Co to oznacza dla mojej firmy?

## Jeżeli nie otrzymałem zapłaty za wystawioną fakturę:

- Na rzecz spółki w likwidacji, upadłości albo w trakcie postępowania restrukturyzacyjnego;
- Ponad 2 lata temu;
- Na rzecz podmiotu, który po sprzedaży ogłosił upadłość, likwidację albo wszczęto zostało wobec niego postępowanie restrukturyzacyjne;
- Mój dłużnik został wykreślony z rejestru podatników VAT czynnych,

to...

polskie przepisy nie pozwalają mi na  
odzyskanie  
kwoty VAT wykazanej na fakturze

...ale zawsze mam prawo powołać się na  
Dyrektywę 112.



Zaprasza  
m  
do  
kontaktu





**Daniel WIĘCKOWSKI**

**Tax Director**

Doradca podatkowy (11861)

E:

[daniel.wieckowski@rsmpland.pl](mailto:daniel.wieckowski@rsmpland.pl)

M: +48 533 064 610

**RSM Poland Spółka Doradztwa Podatkowego S.A.**

ul. Droga Dębińska 3b

61-555 Poznań

(siedziba)

ul. Miła 2

00-180 Warszawa

(oddział)

al. Wojska Polskiego 8

70-471 Szczecin

(oddział)

T: +48 61 8515 766

E: [biuro@rsmpland.pl](mailto:biuro@rsmpland.pl)

Web: [www.rsmpland.pl](http://www.rsmpland.pl)



RSM Poland is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network.

Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm, each of which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity of any description in any jurisdiction.

The RSM network is administered by RSM International Limited, a company registered in England and Wales (company number 4040598) whose registered office is at 50 Cannon Street, London EC4N 6JJ.

The brand and trademark RSM and other intellectual property rights used by members of the network are owned by RSM International Association, an association governed by article 60 et seq of the Civil Code of Switzerland whose seat is in Zug.

© RSM International Association, 2019



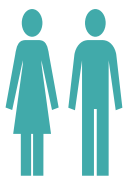
# Efektywność energetyczna jako przewaga konkurencyjna

# Pięć MEGAtrendów kształtuje nasz świat jutra



**55 miliardów**

Liczba urządzeń, które  
będą połączone online do  
2020 roku



**9.7 miliardów**

Populacja ziemi w 2050 r.  
Średnia długość życia będzie  
wówczas wynosić 83 lata



**800,000 lat temu**

To czas kiedy atmosfera Ziemi  
miała wyższe stężenie CO<sub>2</sub>



**70%**

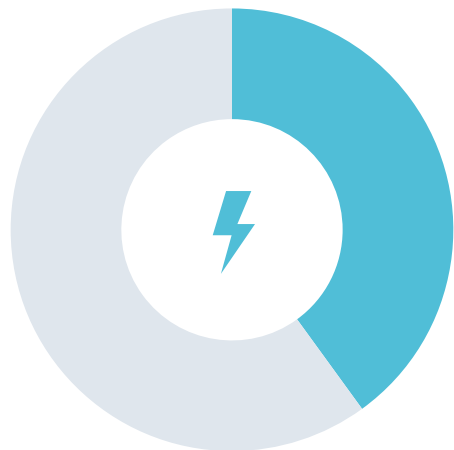
Odsetek ludności, która  
będzie mieszkać w miastach  
do 2050 roku



**200%**

Tempo wzrostu światowego  
handlu w latach 2000-2014

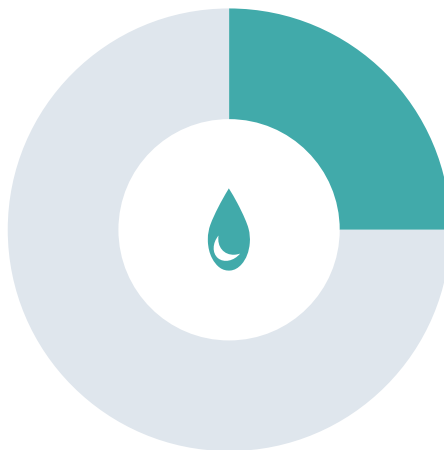
# Ogromny globalny wpływ budynków i ich infrastruktury



Konsumują

**41%**

wszystkich  
nośników  
energii



Odpowiadają  
za

**25%**

globalnego  
zużycia  
wody



Emitują

**33%**

gazów  
cieplarnianych



# Obiektowy system energetyczny oferuje ogromny potencjał integracji energetycznej, optymalizacji i cyfryzacji

Energia słoneczna

Energia wiatrowa

Optymalizacja i  
integracja strumieni  
energetycznych

Ko-, Tri-Generacja

Reagowanie na  
popyt (DSR)

Systemy ciepłe

Mikrosieci

Pompy ciepła

Magazynowanie  
energii: Elektrycznej,  
Ciepłej, Chłodniczej,  
Power-to-X

Systemy chłodnicze





# Efektywność w całym procesie energetycznym



Kiedy właściwe dane ... .. są odpowiednio użyte ... .. tworzymy  
oszczędności

# Tworzenie wartości na podstawie danych budynkowych



Ludzie



Technologie



Usługi



# Właściwa technologia...

## Navigator: oparta na chmurze platforma zarządzania energią

Oparta na chmurze  
przejrzystość  
i podejmowanie decyzji

**400  
milionów**

wartości danych gromadzone i  
analizowane każdego dnia

Wykrywanie błędów  
i diagnostyka

**~1 000**

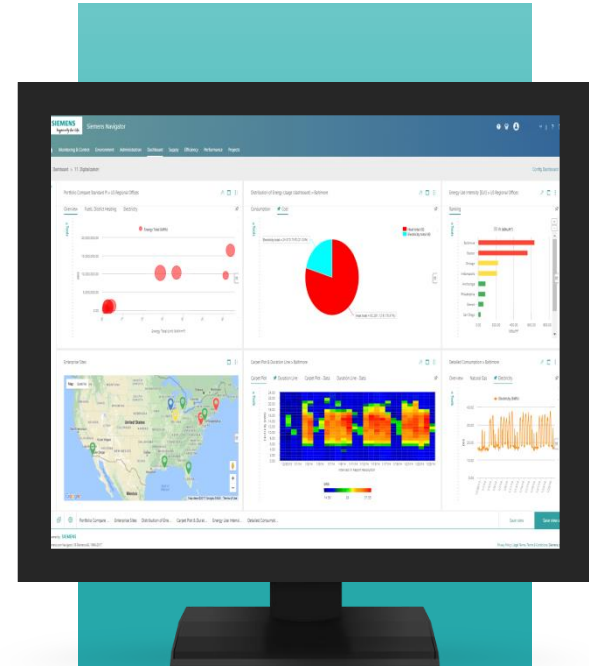
predefiniowane reguły analizy  
inteligentnego budynku

Raportowanie  
efektywności  
energetycznej i realizacji  
celów zrównoważonego  
rozwoju

**2.86**

**milionów**

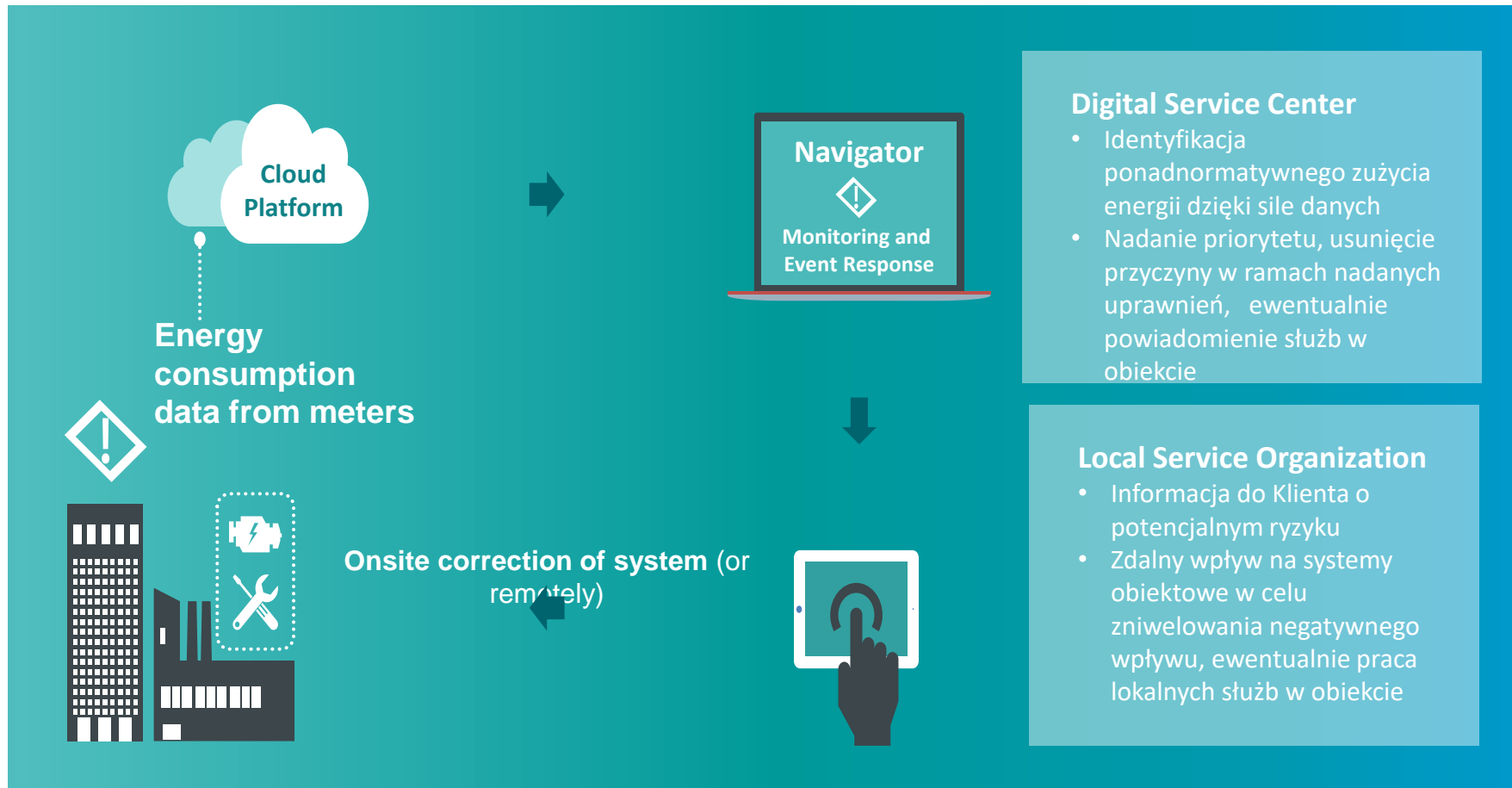
ton emisji CO2 zmniejszonych  
przez BPS w 2016 r.



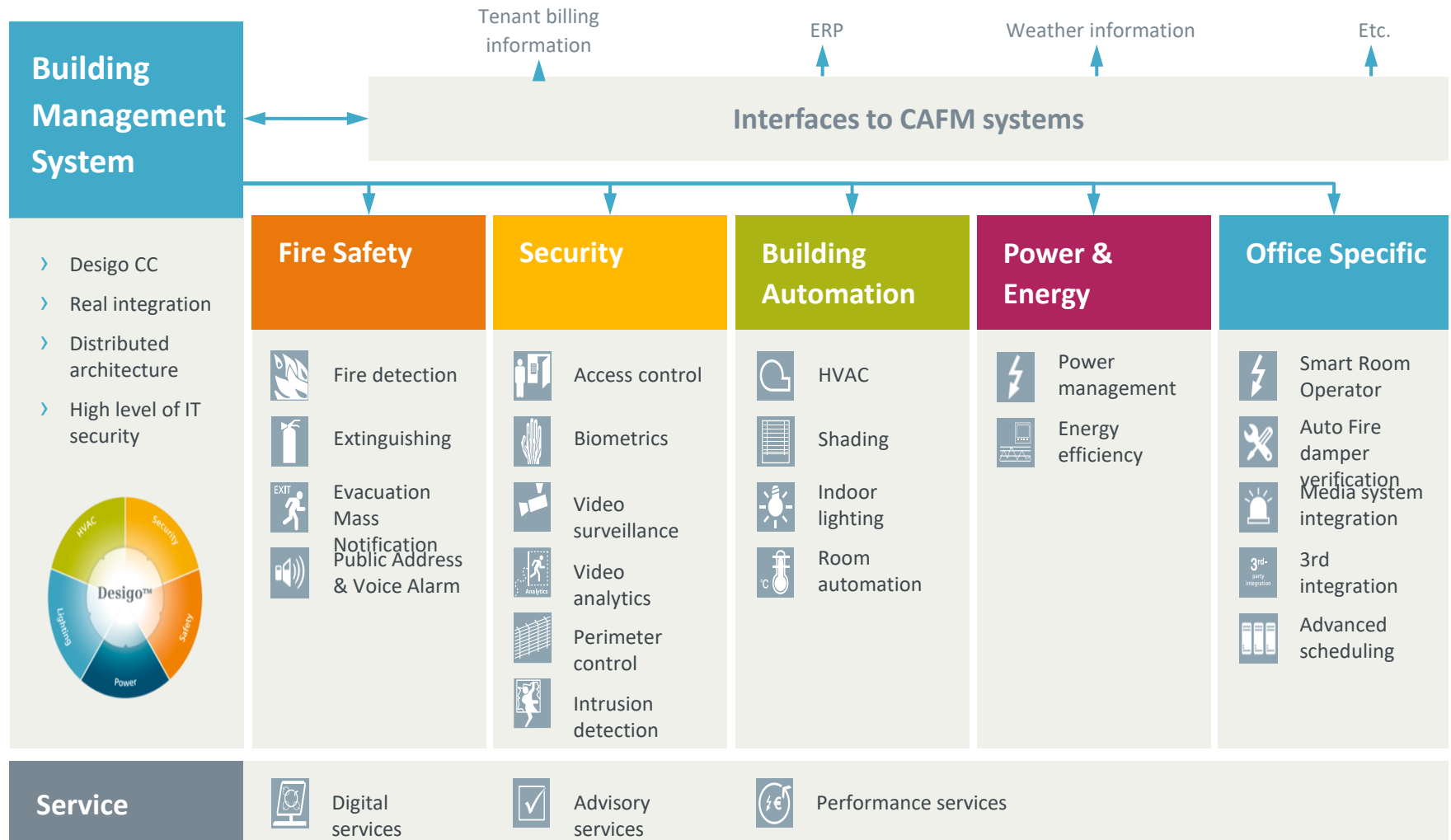
**75,000 +**  
podłączonych  
budynków

# Optymalna praca obiektu dzięki sile danych

## Raport o zwiększonym zużyciu energii



# Building Technologies



# Efektywność Energetyczna – Możliwe działania



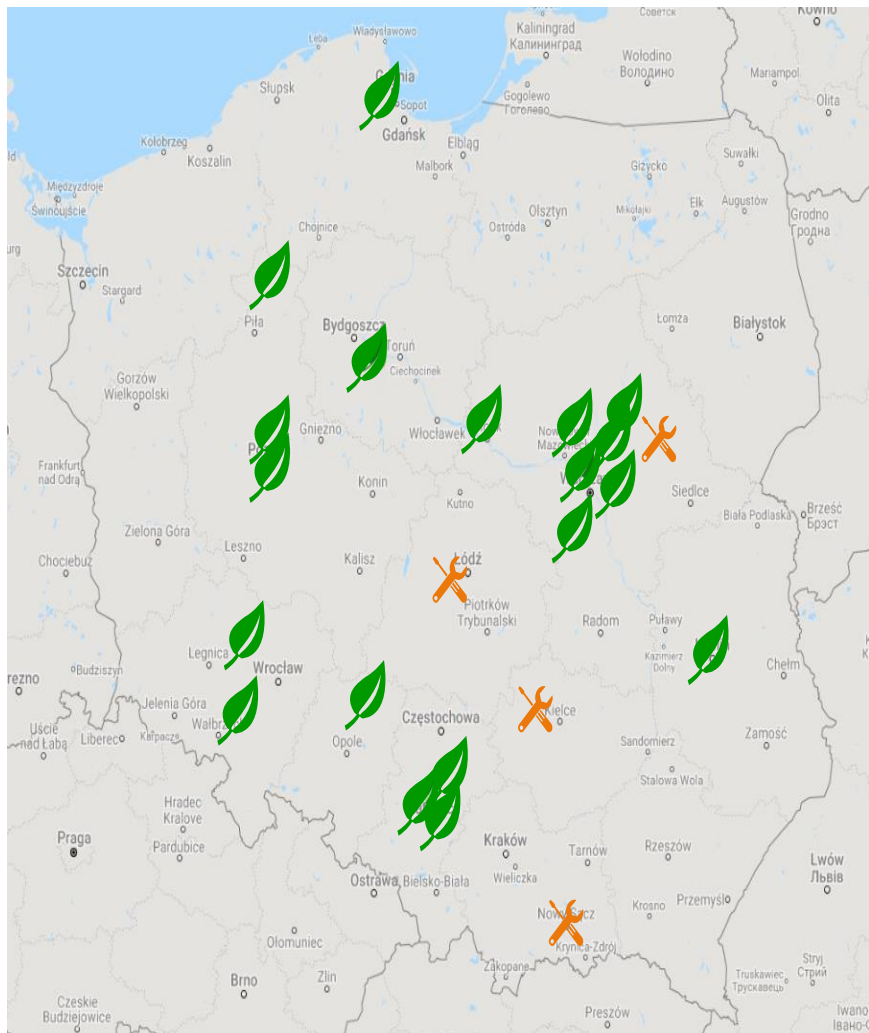
**Opcja 1**  
Brak zmian

**Opcja 2**  
Krok po kroku

**Opcja 3**  
Podejście holistyczne  
z usługą  
efektywności  
energetycznej  
(BEaaS)



# Dział Efektywności Energetycznej Siemensa



Od ponad 15 lat w Polsce

**Zdalnie zarządzane  
budynki**

~ 300

**Zarządzana  
powierzchnia**

> 2.000.000 m<sup>2</sup>

**Ilość monitorowanych  
liczników**

> 1500

**Łącznie  
zagwarantowane  
oszczędności**

> 150 mPLN

**Zmniejszony ślad  
węglowy**

> 270 tysięcy tCO<sub>2</sub>e

# A perfect place to invest.

Credit Suisse  
Szwajcaria



## Wymagania Klienta

- Portfolio ponad 1000 nieruchomości na świecie
- Zmniejszenie zużycia energii i emisji CO2 podczas eksploatacji
- Uzyskanie znaku jakości np. the NYC Green Property Certification lub podobnej certyfikacji dla wszystkich nowo budowanych budynków

## Rozwiązanie Siemens

- Audyty energetyczne i Carbon Due Diligences
- Optymalizacja procesów
- Propozycja usprawnień technicznych

## Korzyści dla Klienta

- Zmniejszenie emisji CO2 o 10%
- Wszystkie 64 największe budynki są podłączone i monitorowane w Siemens Navigator

# The perfect place for treatment.

Poznański Ośrodek Specjalistycznych Usług Medycznych  
Poznań



## Wymagania Klienta

- Potrzeba modernizacji energetycznej obiektu
- Świadomość wysokich kosztów eksploatacyjnych

## Rozwiązanie Siemens

- W efekcie modernizacji zwiększono powierzchnię grzewczą o ok. 14% tj. 1000m<sup>2</sup>
- Zwiększono komfort cieplny przez wzrost temperatury wew. o ok. 2 °C
- Znacznie zwiększono jakość i poziom oświetlenia wewnętrznego
- Obiekt po modernizacji jest chłodzony oraz wentylowany
- Połączenie z platformą Siemens Navigator

## Korzyści dla Klienta



# A perfect place to stay.

Marriott Hotels  
Europa



## Wymagania Klienta

- Zmniejszenie zużycia energii i śladu węglowego

## Rozwiązanie Siemens

- 15 projektów w zakresie efektywności energetycznej, z tego 5 umów z gwarancją oszczędności
- Połączenie z platformą Siemens Navigator
- Usługi doradcze w zakresie efektywności energetycznej

## Korzyści dla Klienta

- 6% niższe koszty energii elektrycznej i 17% niższe koszty gazu, a także 15% redukcja emisji CO<sub>2</sub>
- Roczne oszczędności: € 1,000,000
- Zgodność z EU-EED

# Czym jest Usługa Efektywności Energetycznej?

## Przykład usługi na rynku motoryzacyjnym

### Kupno samochodu



- Duża inwestycja z góry
- Utrzymanie na koszt właściciela

### Tradycyjne finansowanie



- Opłaty miesięczne


### Mobilność jako usługa



- Brak wstępnych kosztów - „płatność za używanie”
- Brak przeniesienia własności

# Building Efficiency as a Service...

## ...Usługa efektywności energetycznej z gwarancją efektu

- 
- ✓ Gwarantowane oszczędności neutralizują koszt usługi
  - ✓ Wdrożenie usprawnień bez angażowania własnych środków finansowych
  - ✓ Przeniesienie ryzyka uzyskania efektów energetycznych na Wykonawcę
  - ✓ Po zakończeniu etapu wdrożenia następuje etap zarządzania, raportowania i gwarancji efektu
  - ✓ Wysoki poziom jakości realizacji wymuszony formułą
  - ✓ Zmniejszenie śladu węglowego





Wojciech Osiej  
Dział Efektywności Energetycznej

Mobile: +48 692 929 450

E-mail: [wojciech.osiej@siemens.com](mailto:wojciech.osiej@siemens.com)

# Dziękujemy!

Białe certyfikaty -  
pomoc inwestycyjna dla  
Przedsiębiorców  
inwestujących w  
efektywność  
energetyczną

Warszawa,  
19.03.2019





# Co to jest biały certyfikat?



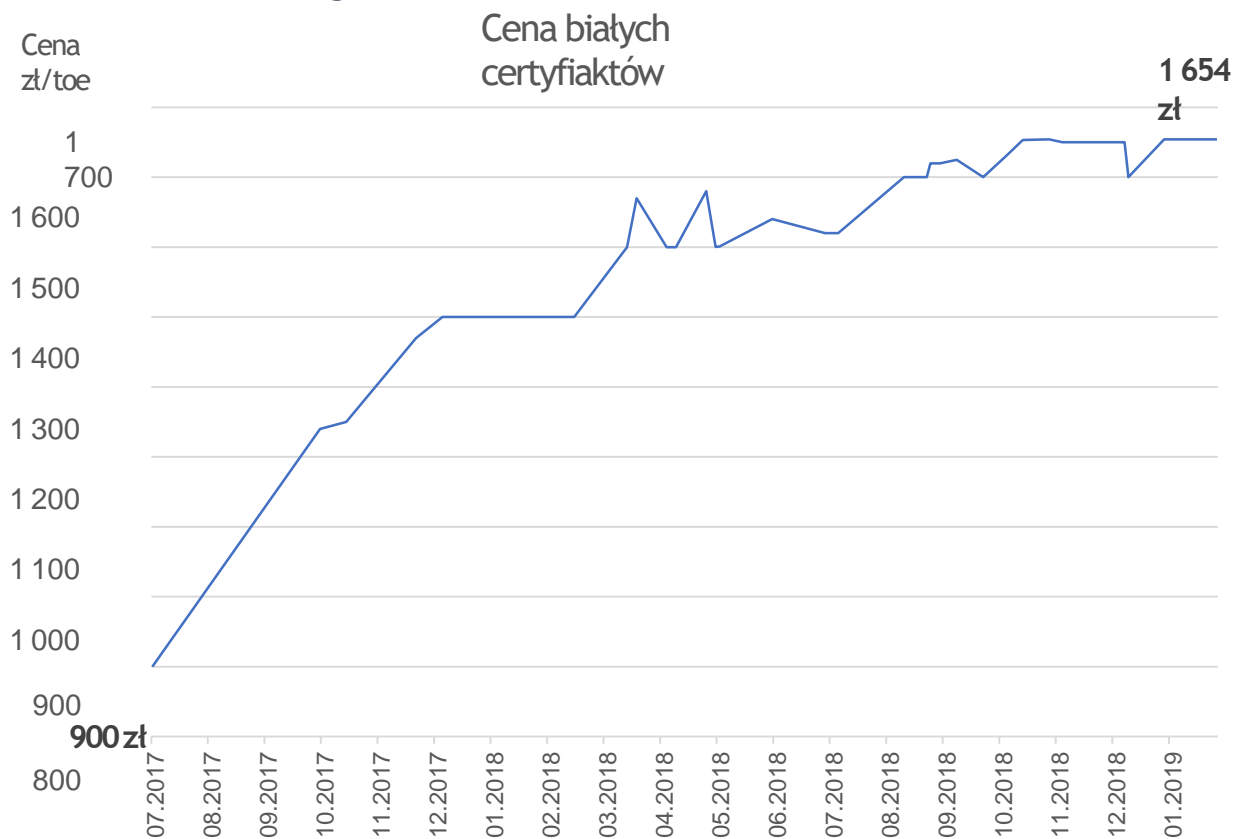
# BIAŁE CERTYFIKATY – ŚWIADECTWA EFEKTYWNOŚCI energetycznej

- 7 Ustawa o efektywności energetycznej z 20 maja 2016,
- 7 Pomoc inwestycyjna dla **każdego**, kto realizuje Przedsięwzięcia służące poprawie efektywności energetycznej,
- 7 Wielkość pomocy inwestycyjnej uzależniona jest od ilości **zaoszczędzonej energii**,
- 7 Zgłaszać można jedynie **planowane inwestycje**,
- 7 Wnioski rozpatruje URE - brak znamion konkursu, każdy poprawnie złożony Wniosek uzyskuje białe certyfikaty,
- 7 Wysokość białych certyfikatów obliczana jest w Audycie Efektywności Energetycznej,

Białe certyfikaty sprzedawane są na Towarowej Giełdzie Energii.

# Cena Białych Certyfikat ów

## CENY BIAŁYCH CERTYFIKATÓW NA TGE SA





# Jak pozyskać białe certyfikaty?





# PRZEDSIĘWZIĘCIA SŁUŻĄCE POPRAWIE EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ

- 7 Wymiana oświetlenia na LED,
- 7 Modernizacja źródła ciepła (kotłownia, węzeł cieplowniczy),
- 7 Modernizacja systemu chłodniczego (sprężarki, tunelemroźnicze),
- 7 Izolacja rurociągów,
- 7 Termomodernizacje budynków lub urządzeń (zmniejszenie strat ciepła),
- 7 Modernizacja instalacji wentylacji i klimatyzacji,
- 7 Wymiana silników lub innych urządzeń przemysłowych na bardziej efektywne,
- 7 Modernizacja linii produkcyjnej tak aby na 1 tonę produktu zużywać mniej energii,

Instalacja baterii kompensacji mocy biernej.

# ZŁOŻENIE WNIOSKU DO URE

- 7 Wniosek można złożyć jedynie na planowane Przedsięwzięcia,
- 7 Do Wniosku należy załączyć Audyt Efektywności Energetycznej wykonany przez Audytora Energetycznego,

Po zakończeniu Przedsięwzięcia należy

- 7 złożyć informacje do URE potwierdzające realizację,

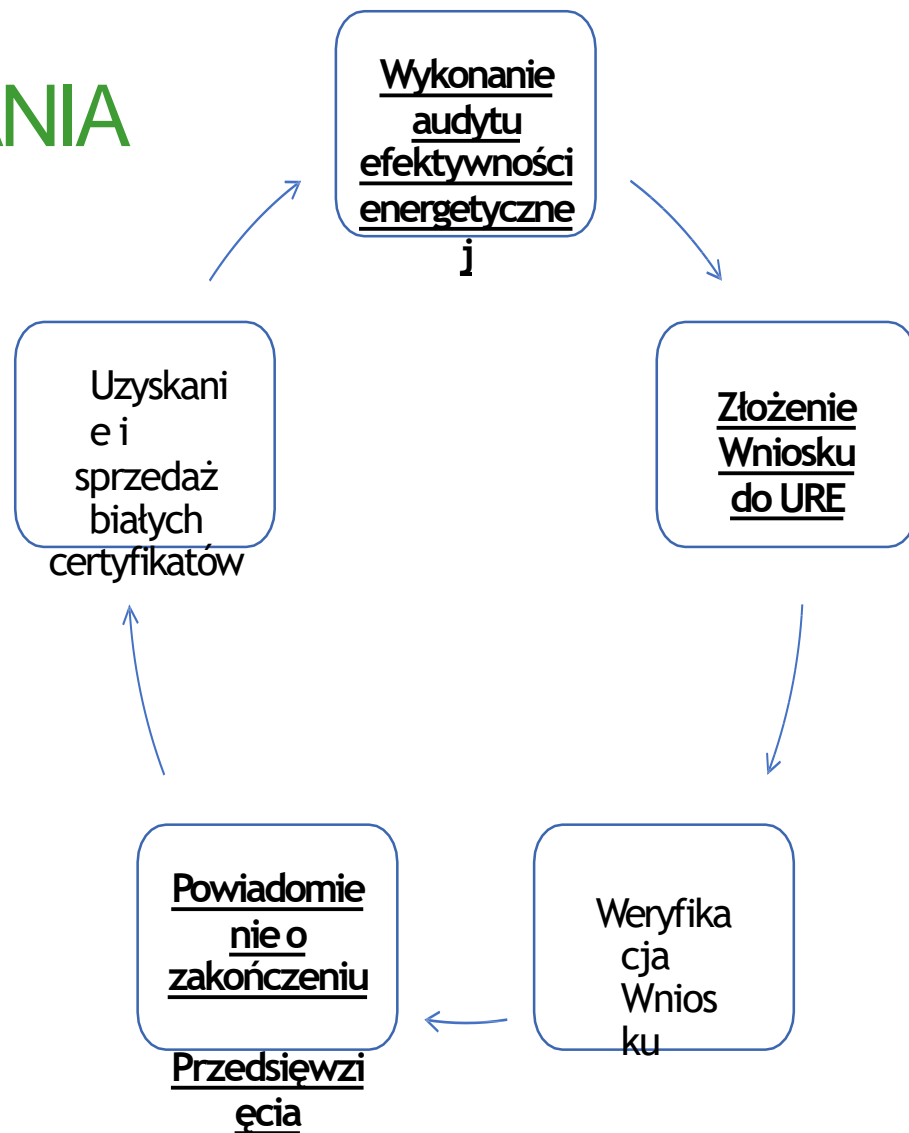
- 7 Po pozytywnej weryfikacji Wniosku URE przyznaj białe certyfikaty,

Sprzedaż białych certyfikatów na TGE.

---

# PROCES POZYSKANIA BIAŁYCH

## certykatów



# PRZYKŁADOWE WNIOSKI

## Ilość zaoszczędzonej energii z realizacji Przedsięwzięcia

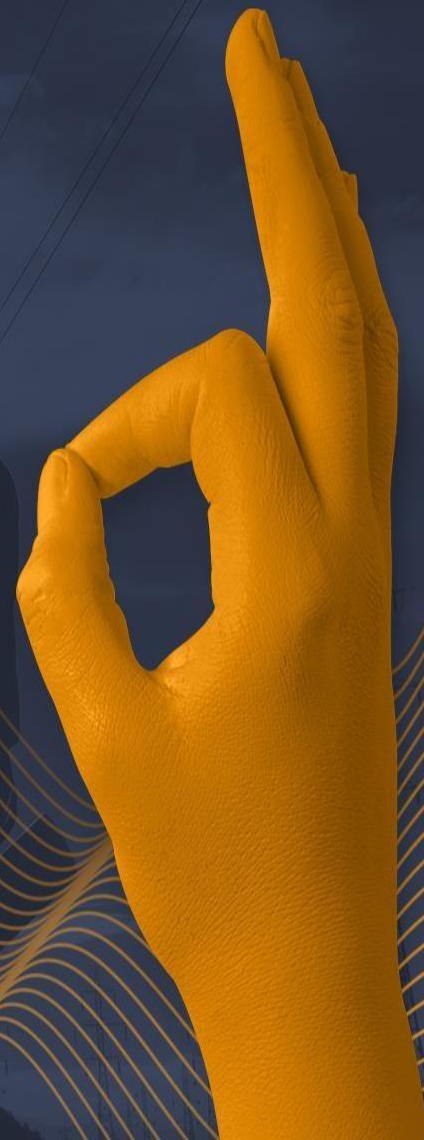
- Wymiana oświetlenia 600 opraw na LED w sklepach handlowych –  
**13 toe = 21,500 zł**
- Wymiana oświetlenia w centrum logistycznym: 2000 opraw wraz z czujkami ruchu –  
**ok. 100 toe = 165 000**



# OD CZEGO ZACZAĆ?

Podpisanie umowy z firmą audytorską.

Ustalenie planu modernizacyjnego - wytypowanie przedsięwzięcia.



# Zakres usług audytorów

## WYKONANIE AUDYTU

- 7 EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ -  
WYLICZENIE ILOŚCI BIAŁYCH  
CERTYFIKATÓW,
- 7 Złożenie Wniosku do URE,
- 7 Pozyskanie białych certyfikatów i sprzedaż  
na Towarowej Giełdzie Energii,
- 7 Rozliczenie się z Klientem na zasadach  
„success fee”,
- 7 Unikanie Audytorów, którzy z góry  
wymagają płatności za  
swoje usługi,

Na stronie URE można sprawdzić  
audytorów.



# ZAPRASZAMY DO KONTAKTU

Łukasz Gruszka

Kierownik  
Projektów/Audytora

Tel. 780 - 084 - 302

Mail:

[l.gruszka@energysolution.pl](mailto:l.gruszka@energysolution.pl)





# Jak Property Management dla SAP Business One wspiera biznes nieruchomości komercyjnych w regionie CEE?

Jakub Wajda – CEE Business Development Manager

Warszawa, 19.03.2019  
status: official

property  
management  
dla **SAP** Business  
One



Inwestujesz?

Budujesz?

Wynajmujesz?

Obsługujesz?

**centra handlowe**

**parki logistyczne**

**biurowce**

**sieci placówek**

Kiedy mój najemca ma wakacje czynszowe?

Czy właściwie zastosowałem czynsz od obrotu?

Ile mam vacantów na obiekcie?

Kiedy wygasają moje umowy?

Czy indeksowaliśmy również zabezpieczenia?

ŁATWO

Czy właściwie naliczyliśmy czynsze i opłaty?

Service charge – mogę go wyliczyć szybciej?

Jaki jest nasz NOI?

Czy najemca zapłacił swoje faktury?

EFEKTYWNIE

Jaki mamy cash-flow?

Jaki mogę dać rabat mojemu najemcy?

Czy koszty są zgodne z założonym budżetem?

# Główne obszary funkcjonalne Property Management

FK/CO	Konsolidacja	Raportowanie finansowe	Środki trwałe	Banki
	ICO		Księgowość	
	Obieg dokumentów / Ścieżki akceptacji			
	Raportowanie i kontroling			
AM/PM/FM	Opłaty wspólne	Media		Windykacja
	Kontrola kosztów	Fakturowanie (rent-roll)		Obsługa techniczna
	Indeksacje	Ubezpieczenia	Zabezpieczania	
	Inwestycje (Projekty)	Umowa	Najemcy / PH	Komercjalizacja (CRM)
			Obiekty	

Umowa najmu (Wynajmujący: OEC Computers Poland)

Numer lokalizacji: Office1, Numer Pierwotn: 2, Zarządca: [empty], Informacje dodatkowe: [empty]  
Nazwa lokalizacji: Office Center, Status: Aktywna, Podlega rozl. rocznem: [checked]  
Kod kontrahenta: PH001, Data podpisania: 01/01/18, Obowiązek dost. obrót: [checked]  
Nazwa kontrahenta: Zara, Data przekazania lokal: 01/02/18, E-faktura: [checked]  
Numer: UN/002, Data zakończenia: 30/11/22, Projekt: Projekt 1  
Typ: Najem, Regula rozdzielu: [empty]  
Przedmiot: Retail, Umowa główna: [checked]  
Oddział: SPV 1, Umowa główna - fakt: [checked]

Przedmiot umowy: [empty], Warunki umowy: [empty], Składowe: [empty], Najemca: [empty], Umowy powiązane: [empty], Dokumenty: [empty], Zabezpieczenia: [empty], Ubezpieczenia: [empty], Działalność: [empty]

Fakturowanie	#	Typ składowej	Nazwa składowej	Typ fakturowania	Typ obiektu	Obiekt	Lokal	Licznik	Jednostka m
--------------	---	---------------	-----------------	------------------	-------------	--------	-------	---------	-------------

BRAK	1	Czynsze	Czynsz pods						
OK	2	Eksploatacja	Eksploatacja						
BRAK	3	Eksploatacja	Eksploatacja						

-1	Media	Energia elek							
-2	Media	Water							

Nazwa	Progniza przychodu	Status	Zatwierdzony
Wersja	< 1	Data dokumentu	10/09/17
Rok	2018	Waluta	EUR
Typ	Czynsze	Kurs waluty	4,8200
Projekt		Indeksacja	1,0300

Objekt nadrz. - typ	PM
Objekt nadrz. - kluc	2
Objekt nadrz. - poz.	1

Układowa - stand	Układowa	Wakaty	Lokalizacje	Budynki	O
------------------	----------	--------	-------------	---------	---

#	Kontrah...	Lokal	Typ powierzchni	Data zak...	Konto	Pow
---	------------	-------	-----------------	-------------	-------	-----

1	C20000	FC001	Biurowa	15/06/20	701	162,0
2	C23900	Lok 1.01	Usługowa	31/03/19	701	40,5
3	C25000	P002	Biurowa	31/01/19	701	50,0
4	C26000	P003	Usługowa	28/02/21	701	146,9
5	C30000	P004	Biurowa	15/06/20	701	45,0
6	C30003	FC841	Magazynowa	31/01/18	701	147,8
7	C40000	HC121	Magazynowa	31/03/19	701	165,0
8	C42000	HC912	Usługowa	31/01/19	701	21,5
9	C50000	Lok 1.01	Usługowa	28/02/21	701	166,0
10	C60000	P002	Biurowa	15/06/20	701	3,99
11	C70000	P003	Biurowa	31/01/18	701	167,0
12	C99998	P004	Magazynowa	31/03/19	701	12,7
13	C99999	P005	Magazynowa	15/06/20	701	168,0
14	L10001	P0405	Magazynowa	28/02/21	701	8,34
15	L10002	FC001	Usługowa	15/06/20	701	169,0
16	PH001	Lok 1.01	Usługowa	31/01/18	701	152,0
17	PH002	P002	Biurowa	31/03/19	701	170,0
18	PH004	P003	Biurowa	31/01/19	701	153,0
19	PH005	P004	Biurowa	28/02/21	701	171,0
20	PRAC01	FC841	Magazynowa	15/06/20	701	36,4
21	T0001	HC121	Magazynowa	31/01/18	701	172,320
22	V10000	HC912	Usługowa	31/03/19	701	6,080
23	V1010	Lok 1.01	Usługowa	31/01/19	701	173,320

#	Od	Do
---	----	----

6	01/01/19	31/12/2
7	01/09/18	31/12/1
3	01/07/18	31/08/1
5	01/03/18	30/06/1
4	01/02/18	28/02/1
1	01/01/18	31/01/1
2	01/01/17	31/12/1
8	01/01/16	01/01/1

OK	Anuluj
----	--------

Aktualizuj	Anuluj
------------	--------

Odsetki	[checked]
---------	-----------

Kod podatku	F23
-------------	-----

Aktualizuj	Anuluj
------------	--------

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

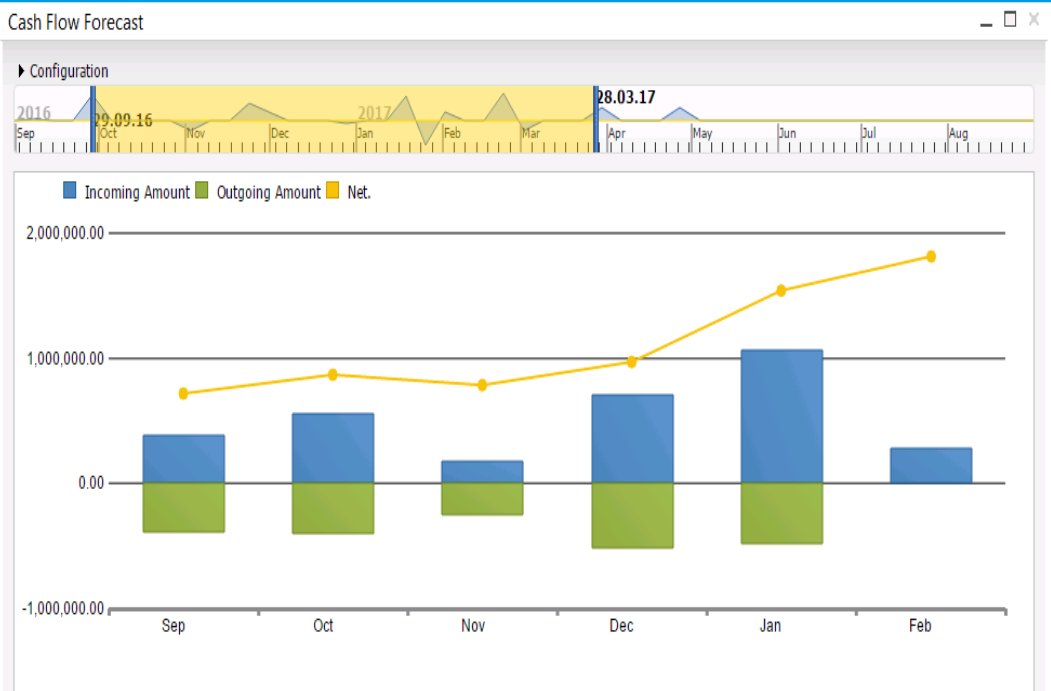
Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---



Obj. Type	No. of Document	Opening Bal.	Incoming Amount	Outgoing Amount	Certainty Level
Purchase Orders	6	GBP 0.00	GBP 0.00	GBP 2,066,690.73	1
Cheques	0	GBP 170,754.89	GBP 0.00	GBP 0.00	3
Credit Card	0	GBP 28,994.62	GBP 0.00	GBP 0.00	2
Cash Accounts	0	GBP -2,032,773.24	GBP 0.00	GBP 0.00	1
Sales Orders	9	GBP 0.00	GBP 3,142,712.98	GBP 0.00	1
Outgoing Payments	0	GBP 181,187.61	GBP 0.00	GBP 0.00	1
Incoming Payments	0	GBP 5,112,177.61	GBP 0.00	GBP 0.00	1

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---

Przelicz po aktualnym kursie i inde...	Generuj umowy i wak...	3
--	------------------------	---



# Nasi Klienci

## przykłady wdrożeń



Należymy do



Polska Rada  
Centrów Handlowych  
Polish Council  
of Shopping Centres

### profil firm

- 1 - 90+ użytkowników
- 1- 150+ SPV
- właściele, inwestorzy, developerzy
- firmy zarządzające
- operatorzy sieci placówek
- developerzy i generalni wykonawcy
- znane marki i lokalne firmy
- powierzchnie handlowe, biurowe, magazynowe, mix-used

### użytkownicy

- menadżerowie i administratorzy nieruchomości
- asset menadżerowie
- służby finansowo-księgowe
- działy sprzedaży / najmu
- dział prawny
- przedstawiciele inwestorów

# Property Management dla SAP Business One

cały biznes w jednym systemie, główne zasady przy tworzeniu i wdrożeniu rozwiązania

## 1 Integruje najważniejsze funkcje biznesu

Zarządzaj całym biznesem – m.in. stanem posiadania, dokumentacją, umowami, najmem, rozliczeniami a także księgowość w jednym systemie

## 2 Upraszcza eliminując powtórzenia

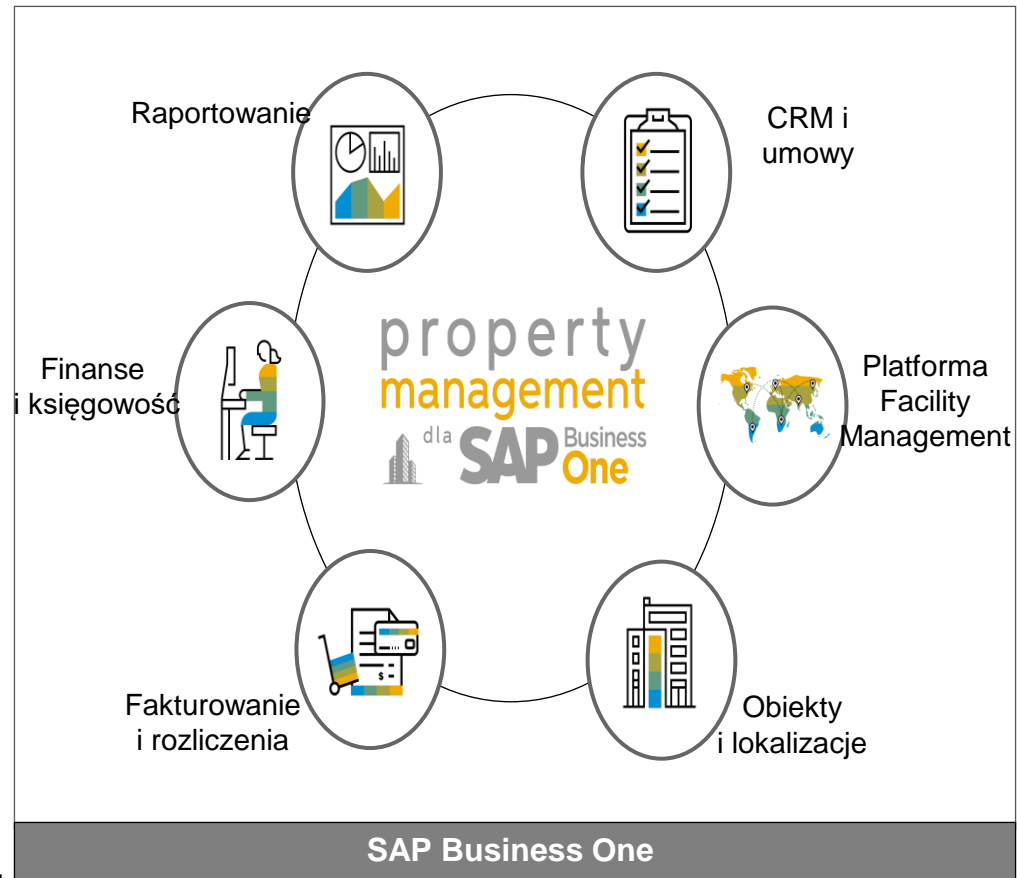
Wprowadzone informacje są na bieżąco dostępne w całym systemie eliminując wielokrotne wprowadzanie danych i zmniejszając liczbę błędów.

## 3 Oszczędza koszty dzięki automatyzacji

Typowe operacje jak fakturowanie umów czynszowych i mediów, indeksacje stawek, rozliczenia opłat wspólnych wykonywane są błyskawicznie dzięki dedykowanym kreatorom

## 4 Zapewnia przejrzystość działania

Alarmy monitorują i zawiadamiają, gdy zdarzy się coś ważnego, raportowanie dostosowane do potrzeb poszczególnych grup użytkowników, procedury obiegu dokumentów dla zapewnienia przepływu pracy. Wskaźniki monitorują najważniejsze procesy.



**200+**  
projektów  
wdrożeniowych

**14+**  
lat doświadczenia

**75+**  
osób w zespole



Najwyższy status partnerski - **Złoty Partner SAP**



Certyfikat **SAP**® Recognized Expertise  
in SAP Business One



Diamant Miesięcznika **Forbes**  
**2019**



Certyfikat **SAP Active Quality Management Program**



**Partner Roku 2017, 2018 SAP**  
Business One Polska, CEE



Wyróżnione wdrożenia **SAP Innovation**

**A** GRUPA **CAPITAL PARK**

**6 mln+**

GLA w zarządzaniu

**250 mln +**

Przychodów fakturowanych  
miesięcznie

**20.000+**

umów najmu

**1.200+**

SPV

property  
management

dla **SAP** Business  
One



# Dziękujemy i czekamy na pytania!



Jakub Wajda  
Business Development  
Manager  
jakub.wajda@supremis.  
pl

+48 885 259 299



[property.supremis.pl](http://property.supremis.pl)  
+48 22 29 27 500  
[info@supremis.pl](mailto:info@supremis.pl)



[www.facebook.com/  
SUPREMIS.Partner.  
SAP.com](https://www.facebook.com/SUPREMIS.Partner.SAP.com)



[www.linkedin.  
com/  
company/supr  
emis-sp--z-o-o](https://www.linkedin.com/company/supremis-sp-z-o-o)



[https://www.instagra  
m.com/supremis\\_sa  
p](https://www.instagram.com/supremis_sa_p)



Akademia  
SAP Business  
One



## Panel III

# Koszty zarządzania nieruchomościami komercyjnymi AD2019



**Agnieszka Krzekotowska,**  
Dyrektor Działu  
Zarządzania  
Nieruchomościami,  
Colliers International



**Andrzej Borówka,**  
Head of Property  
Management, Avestus  
Real Estate



**Karolina Kucharczyk,**  
Regional Property  
Management Director,  
GTC



**Tomasz Torłop,**  
Dyrektor ds.  
technicznych, EPP  
Property Management



**Łukasz Szacherski,**  
Dyrektor Działu Wdrożeń Systemów  
dla Nieruchomości, SUPREMIS –SAP  
Gold Partner

## Panel IV

### co-working, co-leasing, co-living



**Dorota Wierzbicka – Kot,**  
Operation Officer for Financial  
Advisory in Poland, Deloitte  
and Promoter of Chief  
Happiness Officer concept



**Piotr Lagowski,**  
Head of Growth,  
WeWork CEE



**Wojciech Walania,**  
Director, Olivia Business  
Center, President of the  
Board, IFMA Polska Chapter



**Przemysław  
Chimczak,**  
Co-Founder, think co. -  
real estate research lab



**Monika Kaczmarczyk,**  
Managing Director Adgar Conference  
Group and Brain Embassy,  
Adgar Poland

---

Partner Honorowy:

Organizator:



---

Partner Strategiczny:

Partnerzy:



---

Współpraca:



---

Partoni Medialni:

