

# **GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2021 ROKU**

Warszawa, 29 września 2021 roku



WHITE STONE DEVELOPMENT Sp. z o.o., ul. Żaryna 2B bud D, 02-593 Warszawa

Spółka wpisana do Sądu Rejonowego dla M.ST. Warszawy w Warszawie XIII Krajowego Rejestru Sądowego  
NIP 108-000-41-46, KRS 292881, Kapitał Zakładowy: 171 600 000 zł

## WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

White Stone Development Sp. z o.o. („Spółka” lub „Jednostka Dominująca”) została zawiązana aktem założycielskim w formie aktu notarialnego (Rep. A 13460/2007) w dniu 7 listopada 2007 roku. Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000292881.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 141210596 oraz Numer Identyfikacji Podatkowej 108-000-41-46.

Siedziba Spółki mieści się przy ulicy Żaryna 2B w Warszawie.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- obsługa nieruchomości,
- działalność rachunkowo – księgową, z wyłączeniem doradztwa podatkowego,
- badanie rynku i opinii publicznej,
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- reklama,
- rekrutacja i udostępnianie pracowników,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii,
- budownictwo,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- roboty budowlane specjalistyczne,
- działalność wspomagająca usługi finansowe
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii, badania i analizy techniczne.

Spółka została powołana do życia w celu wspomagania spółek celowych, tworzonych w ramach Grupy, w zakresie doradztwa inwestycyjnego oraz administracyjnego.

### 2. WYKAZ JEDNOSTEK OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje White Stone Development Sp. z o.o. oraz następujące jednostki, wchodzące w skład Grupy White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: „Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”):

Lp.	Nazwa Siedziba	Numer KRS	Przedmiot działalności	Udział w kapitale/ Udział w liczbie głosów	Wartość netto udziałów
1	ABC SPV Sp. z o.o. Warszawa	621949	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	12 000 000,00 zł
2	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o. Warszawa	506218	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	4 500 604,47 zł
3	Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o. w likwidacji Warszawa	627629	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	1 000 000,00 zł
4	Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o. w likwidacji Warszawa	633419	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
5	Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o. Warszawa	717746	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
6	Zielone Zamienie Sp. z o.o. Warszawa	844799	Realizacja projektów deweloperskich w Zamieniu	100%	76 169 237,70 zł
7	Ornament Szczecin Sp. z o.o. Warszawa	573499	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	500 000,00 zł
8	Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o. Warszawa	644694	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	50 000,00 zł
9	Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o. Warszawa	700390	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	50 000,00 zł
10	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. Warszawa	841658	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	4 872 000,00 zł
11	WSD Investment Sp. z o.o. Warszawa	851956	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	21 924 000,00 zł
12	SPS Construction Sp. z o.o. Kielce	243762	Budownictwo, obsługa nieruchomości	75%	26 554 900,76 zł
13	MAAT 4 Sp. z o.o. Warszawa	612345	Technologie, elektroenergetyka, budownictwo	70%	4 072 880,00 zł
14	WS Ext 1 Sp. z o.o. Warszawa	704707	Profesjonalne usługi doradcze dla GK	100%	25 000,00 zł
15	WSD SPV 1 Sp. z o.o. Warszawa	721244	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	10 000 000,00 zł
16	WSD SPV 2 Sp. z o.o. Warszawa	722585	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	7 000 000,00 zł
17	WSD SPV 3 Sp. z o.o. Warszawa	722437	Realizacja projektu deweloperskiego w Józefostawiu	100%	2 750 000,00 zł
18	WSD SPV 4 Sp. z o.o. Warszawa	732392	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	1 000 000,00 zł
19	WSD SPV 5 Sp. z o.o. Warszawa	732129	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
20	WSD SPV 6 Sp. z o.o. Warszawa	837668	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
21	WSD SPV 7 Sp. z o.o. Warszawa	837350	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
22	WSD SPV 8 Sp. z o.o. Warszawa	837411	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	3 300 000,00 zł
23	WSD SPV 9 Sp. z o.o. Warszawa	851589	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	500 000,00 zł
24	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. Warszawa	563399	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	3 005 000,00 zł

Z uwagi na brak materialnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, Zarząd Jednostki Dominującej podjął decyzję o odstąpieniu od konsolidowania spółki De Zuniga Investments Sp. z o.o., której 10% udziałów posiada spółka SPS Construction Sp. z o.o.

W 2021 roku spółka SPS Construction Sp. z o.o. zbyła udziały spółki De Zuniga Investment Sp. z o.o.

### 3. INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

#### 3.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 217, dalej „UoR”).

Wartości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy zostały zaprezentowane w polskich złotych.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

#### 3.2 Elementy składowe skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz zakres danych porównawczych

Na skonsolidowane sprawozdanie finansowe składają się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2021 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdania finansowe jednostkowe zostały sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 217, dalej „UoR”). Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości opisane w punktach 6.1 – 6.21 były stosowane w sposób ciągły i były zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w okresie porównawczym.

#### 3.3 Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych” lub „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Okres amortyzacji wartości firmy wynosi 5 lat. Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

### 4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Wobec powzięcia uchwały w sprawie rozwiązania i otwarcia likwidacji spółek Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o., Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o., Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o. i Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o. ich sprawozdania zostały sporządzone przy założeniu braku kontynuacji działalności. Pozostałe sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości.

W razie wystąpienia niekorzystnych zdarzeń stanowiących zagrożenie dla kontynuacji działalności przez spółki zależne Zarząd jest gotów przedsięwziąć środki zaradcze w postaci dokapitalizowania lub połączenia zagrożonej spółki z podmiotem będącym w lepszej kondycji finansowej.

Wobec powyższego skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli co najmniej do dnia 30 czerwca 2022 roku.

## 5. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jak również w okresie porównawczym, żadna ze spółek Grupy nie połączyła się z inną jednostką gospodarczą (bądź z jej zorganizowaną częścią).

Grupa Kapitałowa została utworzona w 2015 roku.

## 6. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

### 6.1. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Cenę nabycia wartości niematerialnej powiększają koszty jej ulepszenia.

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową, drogą systematycznego, planowego rozłożenia jego wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu wartości niematerialnej do użytkowania, a jej zakończenie – nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową wartości niematerialnej lub przeznaczenia jej do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto.

Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności składników wartości niematerialnych i prawnych. Poprawność przyjętych okresów i stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji.

Roczne stawki amortyzacji dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| ▪ licencje i programy | 50% |
|-----------------------|-----|

W przypadku gdy wartość początkowa jest równa lub niższa niż 10.000 złotych netto, spółka traktuje takie niskocenne składniki jako aktywa amortyzowane jednorazowo w miesiącu następującym po miesiącu przyjęcia do użytkowania lub zalicza bezpośrednio w ciężar kosztów w momencie ich zakupu. Decyzja co do sposobu kwalifikacji jest podejmowana indywidualnie, w zależności od potrzeb informacyjnych i biznesowych zarządu spółki.

### 6.2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy

Wartość firmy to nadwyżka wartości udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów netto wycenionych według wartości godziwych, wykazywana jest w aktywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji aktywów trwałych jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Ujemna wartość firmy to nadwyżka odpowiedniej części aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych nad wartością udziałów, wykazywana jest w pasywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Od wartości firmy dokonywane są odpisy amortyzacyjne w okresie nie dłuższym niż 5 lat. Odpisów dokonuje się metodą liniową. W uzasadnionych przypadkach kierownik jednostki może wydłużyć okres amortyzacji, wydłużenie okresu należy podać w informacji dodatkowej wraz z jego uzasadnieniem.

### 6.3. Środki trwałe

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Cenę nabycia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową, drogą systematycznego, planowego rozłożenia wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania, a jej zakończenie nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową lub przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego.

Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego. Poprawność przyjętych okresów i stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji.

Spółka stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne dla poszczególnych grup środków trwałych:

▪ budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1,5% - 10%
▪ urządzenia techniczne i maszyny	10% - 30%
▪ środki transportu	20%
▪ pozostałe środki trwałe	10% - 30%

W przypadku gdy wartość początkowa jest równa lub niższa niż 10.000 netto, spółka traktuje takie niskocenne składniki jako aktywa amortyzowane jednorazowo w miesiącu następującym po miesiącu przyjęcia do użytkowania lub zalicza bezpośrednio w ciężar kosztów w momencie ich zakupu. Decyzja co do sposobu kwalifikacji jest podejmowana indywidualnie, w zależności od potrzeb informacyjnych i biznesowych zarządu spółki.

O ile jest to możliwe, spółka korzysta ze zwolnienia określonego w art. 3 ust. 6 UoR i kwalifikuje umowy, na mocy których przyjęła do używania obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne do odpłatnego używania lub pobierania pożytków na czas oznaczony według zasad określonych w przepisach podatkowych.

#### 6.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W uzasadnionych przypadkach składnikiem ceny nabycia lub kosztu wytworzenia są także różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań oraz odsetki od zobowiązań finansujących zakup lub wytworzenie środka trwałego.

Do środków trwałych w budowie zalicza się także nieruchomości inwestycyjne w fazie budowy do momentu oddania ich do użytkowania.

#### 6.5. Nieruchomości inwestycyjne

Inwestycje w nieruchomości wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Do inwestycji w nieruchomości, obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania oraz budynki i budowle, zalicza się także nieruchomości, których spółka nie użytkuje na własne potrzeby, a które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów z najmu.

W okresie od rozpoczęcia budowy lub zakupu do momentu oddania nieruchomości do użytkowania, prezentowana jest ona jako środki trwałe w budowie.

## 6.6. Długoterminowe aktywa finansowe

Nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia albo powstania, według ceny nabycia albo ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.

Odpisu wyrażającego trwałą utratę wartości inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych dokonuje się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego.

Skutki przeszacowania inwestycji zaliczonych do długoterminowych aktywów finansowych, powodujące wzrost ich wartości do poziomu cen rynkowych, zwiększają kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny. Obniżenie wartości inwestycji uprzednio przeszacowanej do wysokości kwoty, o którą podwyższono z tego tytułu kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, jeżeli kwota różnicy z przeszacowania nie była do dnia wyceny rozliczona, zmniejsza ten kapitał (fundusz). W pozostałych przypadkach skutki obniżenia wartości inwestycji zalicza się do kosztów finansowych. Wzrost wartości danej inwestycji bezpośrednio wiążący się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe.

Jeżeli wartość zbytej inwestycji zaliczonej do aktywów trwałych była uprzednio przeszacowana albo wyceniana w cenie (wartości) rynkowej, lub w cenie nabycia, w zależności od tego, która z nich była niższa, zaś skutki takiej wyceny ujęto w sposób określony powyżej, to nadwyżkę z tytułu przeszacowania ustala się i rozlicza z kapitałem (funduszem) z aktualizacji wyceny.

Inwestycje zaliczone do aktywów trwałych na dzień ich przekwalifikowania do inwestycji krótkoterminowych wycenia się:

- w wartości księgowej albo cenie nabycia, w zależności od tego, która z nich jest niższa – jeżeli inwestycje krótkoterminowe wycenia się w wartości rynkowej lub cenie nabycia, zależnie od tego, która z nich jest niższa,
- według wartości księgowej – jeżeli inwestycje krótkoterminowe wycenia się w wartości rynkowej.

Jeżeli przekwalifikowana inwestycja długoterminowa była uprzednio przeszacowana, a skutki przeszacowania ujęte są w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny, to nierozliczoną na dzień przekwalifikowania nadwyżkę z tytułu przeszacowania inwestycji długoterminowej zalicza się do kosztów lub przychodów finansowych.

## 6.7. Zapasy

Zapasy są to aktywa przeznaczone do sprzedaży, będące w trakcie produkcji przeznaczonej na taką sprzedaż lub mające postać materiałów lub dostaw surowców zużywanych w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług.

Zapasy wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia lub też według wartości netto możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot jest niższa.

Jako zapasy spółka kwalifikuje koszty poniesione w związku z projektem, do realizacji którego została powołana, w szczególności są to:

- prowizje oraz odsetki od kredytów i pożyczek zaciągniętych w celu realizacji projektu,
- koszty obsługi prawnej kredytów i pożyczek,
- nakłady na projekty architektoniczne,
- nakłady na prace budowlane,
- koszty nadzoru budowlanego,
- koszty zastępstwa inwestycyjnego,
- koszty podatków i opłat związanych z realizowanym projektem.

Rozchód zapasów ewidencjonowany jest na podstawie rozliczenia kosztu własnego sprzedaży, w proporcji, w jakiej pozostaje wielkość sprzedanej powierzchni do całkowitej powierzchni, na którą poniesiono koszty wytworzenia lub ilość sprzedanych miejsc postojowych do wszystkich miejsc postojowych, na które poniesiono koszty wytworzenia. W przypadku, gdy nie można wiarygodnie wyznaczyć kosztu wytworzenia poszczególnych elementów projektu, proporcję stosuje się syntetycznie, dla wszystkich elementów łącznie.

## 6.8. Należności

Należności, będące składnikiem aktywów spółki, są to kontrolowane przez spółkę aktywa finansowe o wiarygodnie określonej wartości, powstałe w wyniku zdarzeń przeszłych, które spowodują w przyszłości wpływ do spółki korzyści ekonomicznych.

W sprawozdaniu finansowym należności wykazywane są w podziale na należności długoterminowe i krótkoterminowe oraz od podmiotów powiązanych i pozostałych.

Należności długoterminowe obejmują pozycje należności, których termin płatności przypada w okresie dłuższym od jednego roku od dnia bilansowego, inne niż należności z tytułu dostaw i usług.

Należności krótkoterminowe obejmują ogół należności z tytułu dostaw i usług oraz całość lub część należności z innych tytułów niezaliczonych do aktywów finansowych, które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. W bilansie należności z tytułu dostaw prezentowane są w podziale na należności o okresie spłaty do 12 miesięcy i ponad 12 miesięcy.

Za należności publicznoprawne spółka uznaje należności od urzędów skarbowych, urzędów celnych, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz jednostek samorządu terytorialnego. W szczególności, jako należność publicznoprawną uważa się nadwyżkę naliczonego podatku od towarów i usług nad należnym. Jednakże podatek od towarów i usług objęty procedurą zgodnie z art. 89b ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, którego prawo do odliczenia jest zawieszane do momentu zapłaty, prezentowany jest jako inne rozliczenia międzyokresowe.

Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, i wykazuje się w wartości netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Wartość należności podlega aktualizacji wyceny przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Za należności przeterminowane uważa się wszystkie należności, których termin spłaty przekroczył 180 dni (licząc od daty wymagalności), a także należności uznane za wątpliwe z innych przyczyn niż przekroczenie terminu spłaty o 180 dni i nie mające charakteru należności spornych (np. w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego).

Na należności przeterminowane tworzy się odpisy aktualizacyjne w wysokości połowy kwoty należności (o ile przeterminowanie wynosi od 181 do 365 dni) lub całej kwoty należności (o ile przeterminowanie wynosi powyżej 365 dni). Od zasady tej odstępuje się w uzasadnionych przypadkach, po dokonaniu analizy sytuacji finansowej danego klienta i prawdopodobieństwa zapłaty lub w przypadku, gdy przeterminowana należność pochodzi od jednostki powiązanej. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis.

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość należności, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

Należności wyrażone w walutach obcych ujmuje się w księgach i wycenia na dzień bilansowy zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie „Transakcje w walutach obcych”.



## 6.9. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, spółka klasyfikuje instrumenty finansowe w dniu ich nabycia lub powstania do następujących kategorii:

- aktywa finansowe i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Kryterium, na podstawie którego następuje przydział instrumentów do poszczególnych kategorii stanowi zamierzone, ekonomiczne wykorzystanie danego instrumentu, a więc intencja, jaką spółka miała w momencie jego pozyskania (w przypadku aktywów finansowych) lub wydania (w przypadku zobowiązań finansowych). W przypadku zmiany decyzji co do celu utrzymywania danych instrumentów, należy taką decyzję udokumentować oraz odpowiednio odzwierciedlić w księgach, jeśli konieczna jest zmiana wyceny.

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych, a także pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku gdy spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu są inwestycjami krótkoterminowymi i obejmują instrumenty finansowe o terminie zwrotu nie dłuższym niż 3 miesiące. Aktywa te są zawsze notowane na rynku. Do tej grupy zalicza się także instrumenty pochodne, które nie spełniają wymagań stawianych zabezpieczeniu. Instrumenty takie zawsze są kwalifikowane do przeznaczonych do obrotu, niezależnie od intencji ich zakupu.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych, pod warunkiem, że zawarty kontrakt powoduje powstanie aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego albo instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron oraz z kontraktu wynikają skutki gospodarcze, a przewidywany okres obowiązywania kontraktu nie przekracza 12 miesięcy, np. udzielone pożyczki, dłużne papiery wartościowe nabyte od emitenta.

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się nie zakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem, że spółka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne. Najczęściej w tej grupie mieszczą się dłużne papiery wartościowe (obligacje, bony skarbowe itp.) lub wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek, jeśli spółka zamierza utrzymywać te inwestycje do terminu wymagalności.

Pozostałe aktywa finansowe, nie spełniające warunków zaliczenia do powyższych kategorii, zalicza się do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. Zaliczane tu będą te aktywa inwestycyjne, do których spółka nie ma sprecyzowanych zamiarów. Inwestycje te mogą być w każdej chwili sprzedane, ale nie jest to jednoznaczne z warunkiem ich upłynnienia w ciągu trzech miesięcy.

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez jednostkę koszty transakcji.

Aktywa finansowe, w tym zaliczone do aktywów instrumenty pochodne, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej bez jej pomniejszania o koszty transakcji, jakie spółka poniosłaby, zbywając te aktywa lub wyłączając je z ksiąg rachunkowych z innych przyczyn, chyba że wysokość tych kosztów byłaby znacząca, z wyjątkiem:

- składników aktywów finansowych, dla których nie istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa nie może być ustalona w inny wiarygodny sposób (wycena w cenie nabycia),
- składników aktywów finansowych objętych zabezpieczeniem (pozycji zabezpieczanych).

Skutki przeszacowania aktywów finansowych, odpisy aktualizujące ich wartość, jak również związane z tymi aktywami nabyte kupony odsetkowe i przychody odsetkowe wykazuje się w bilansie w pozycjach, do których zakwalifikowano aktywa finansowe.

#### 6.10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym utrzymywane w ramach lokat bankowych. Ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności, łatwo wymienne na określone kwoty oraz narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości, w tym należne odsetki od lokat bankowych. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyceniane są według wartości nominalnych. W jednostkach realizujących projekty deweloperskie, jako środki pieniężne prezentuje się również środki zdeponowane na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Z uwagi na fakt, iż zgodnie z założeniami Krajowego Standardu Rachunkowości nr 1 „Rachunek Przepływów Pieniężnych” środków tych nie prezentuje się w rachunku przepływów pieniężnych, powstała pomiędzy bilansem a rachunkiem przepływów pieniężnych różnicę wyjaśnia się w nocie do sprawozdania finansowego.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyrażone w walutach obcych ujmuje się w księgach i wycenia na dzień bilansowy zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie „Transakcje w walutach obcych”.

#### 6.11. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w celu zapewnienia współmierności przychodów i kosztów, dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów klasyfikuje się jako długoterminowe, jeżeli czas ich rozliczenia jest dłuższy niż 12 miesięcy.

W szczególności do rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

- aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – szczegółowo opisane w sekcji „Opodatkowanie”,
- niezafakturowane przychody wynikające z okresów bezczynszowych,
- niezafakturowane przychody wynikające z rozliczenia opłat eksploatacyjnych,
- rozliczane w czasie koszty pozyskania najemcy,
- koszty ubezpieczeń, podatków, prenumerat,
- podatek od towarów i usług objęty procedurą zgodnie z art. 89b ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

#### 6.12. Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wysokości określonej w akcie założycielskim i wpisanej w rejestrze sądowym (Krajowym Rejestrze Sądowym).

Kapitały własne stanowią kapitały tworzone przez spółkę zgodnie z obowiązującym prawem tj. właściwymi ustawami i aktem założycielskim. Do kapitałów własnych zaliczane są także niepodzielone zyski i niepokryte straty z lat ubiegłych.

### 6.13. Rezerwy

Rezerwy tworzone są w przypadku, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek, prawny lub zwyczajowo oczekiwany, wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego zobowiązania, przy czym kwoty tego zobowiązania lub termin jego wymagalności nie są pewne.

Rezerwy na ryzyka specyficzne tworzone są jedynie w przypadkach, kiedy prawdopodobny jest wypływ korzyści ekonomicznych ze spółki, a szacunek może zostać przeprowadzony w sposób wiarygodny, a w szczególności na stratę z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych lub skutków toczącego się postępowania sądowego. W przypadku gdy spółka byłaby stroną „uciążliwej umowy”, w wyniku której nieuniknione jest, że koszty wypełnienia obowiązków umownych przewyższą korzyści ekonomiczne spodziewane w wyniku realizacji umowy, w ramach rezerwy można ująć przewidywane koszty będące rezultatem teraźniejszego obowiązku wynikającego z niniejszej umowy, przy założeniu spełnienia warunków zawartych w definicji rezerwy.

Jeżeli spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną w jakikolwiek sposób zwrócone, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy gdy istnieje pewność, że zwrot ten nastąpi.

Spółka, zgodnie z art. 39 ust. 2 pkt 2 zawiązuje rezerwy na zobowiązania wynikające z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych oraz świadczeń urlopowych. Wartość rezerwy urlopowej stanowi suma iloczynów niewykorzystanych dni urlopu dla każdego pracownika oraz jego dziennej stawki wynagrodzenia brutto powiększonej o koszty ubezpieczeń społecznych po stronie pracodawcy. Wartość rezerwy emerytalnej obliczana jest na podstawie wieku pracownika, wskaźnika rotacji zatrudnionych w spółce (prawdopodobieństwo pracy do emerytury w spółce) oraz czynnika dyskontującego, za który przyjęto wartość oprocentowania dziesięcioletnich obligacji skarbowych emitowanych w terminie najbliższym dniu, na który sporządzono niniejsze sprawozdanie finansowe.

Rezerwy w bilansie wykazywane są w podziale na długie i krótkoterminowe.

### 6.14. Zobowiązania

Za zobowiązania uznaje się wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów spółki.

Do zobowiązań długoterminowych zalicza się ogół zobowiązań o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy, innych niż zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Do zobowiązań krótkoterminowych zalicza się ogół zobowiązań z tytułu dostaw i usług, a także całość lub część zobowiązań, która staje się wymagalna w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Do pozycji „Zobowiązania krótkoterminowe” zalicza się w szczególności:

- kredyty i pożyczki otrzymane,
- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych,
- inne zobowiązania finansowe,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług (w tym o okresie wymagalności dłuższym niż 12 miesięcy),
- zaliczki otrzymane na dostawy,
- zobowiązania wekslowe,
- zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń,
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń,
- pozostałe zobowiązania.

Przez zobowiązanie finansowe rozumie się zobowiązanie spółki do wydania aktywów finansowych albo do wymiany instrumentu finansowego z inną spółką na niekorzystnych warunkach.

Do zobowiązań finansowych zalicza się w szczególności otrzymane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych oraz inne zobowiązania (np. ujemna wycena instrumentów pochodnych). Zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Zobowiązania finansowe, z wyjątkiem pozycji zabezpieczających, wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia. Ponadto zobowiązania finansowe przeznaczonych do obrotu wycenia się w wartości godziwej. Różnice w wartości otrzymanych finansowych składników aktywów, a zobowiązaniem zapłaty za nie są uwzględniane w wycenie zobowiązania według skorygowanej ceny nabycia, np.: pobrana prowizja przy udzielaniu kredytu zmniejsza wysokość przekazanych spółce środków pieniężnych. Aktywa i zobowiązania finansowe w bilansie nie mogą być kompensowane ze sobą.

Zobowiązania wyrażone w walutach obcych ujmuje się w księgach i wycenia na dzień bilansowy zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie „Transakcje w walutach obcych”.

#### 6.15. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikający w szczególności:

- ze świadczeń wykonanych na rzecz spółki przez kontrahentów, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osobami, których kwotę można oszacować, mimo iż data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu w ciężar kosztów działalności operacyjnej. Czas i sposób rozliczenia uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Zobowiązania ujęte jako bierne rozliczenia międzyokresowe zmniejszają koszty okresu sprawozdawczego, w którym stwierdzono, że zobowiązania te powstały. Ewentualna nadwyżka wartości rozliczeń nad faktycznie poniesionymi kosztami koryguje odpowiednie pozycje kosztów operacyjnych.

Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się w szczególności:

- koszty oszacowanych niezafakturowanych usług,
- koszty wynikające z rozliczenia opłat eksploatacyjnych,
- wysoce prawdopodobne inne koszty dotyczące działalności operacyjnej.

#### 6.16. Międzyokresowe rozliczenia przychodów

Międzyokresowe rozliczenia przychodów dokonywane są w celu wykazania przychodów w okresie, którego dotyczą. Oprócz tego rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują:

- ujemną wartość firmy,
- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w kolejnych okresach sprawozdawczych,
- przewidziane do umorzenia zobowiązania do czasu uznania przez banki lub wierzycieli ugody (układu) o spłacie zobowiązań za zrealizowaną,
- wartość dotacji otrzymanych na sfinansowanie zakupu środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów trwające dłużej niż 12 miesięcy od dnia bilansowego traktowane są jako długoterminowe.

#### 6.17. Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych i którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi spółka nie ma pełnej kontroli).

Zobowiązanie warunkowe nie jest prezentowane w bilansie, ale jest ujawniane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

#### 6.18. Przychody i zyski

Przez przychody rozumie się uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Główne tytuły przychodów operacyjnych (w skali grupy kapitałowej) to przychody z realizacji kontraktów budowlanych, sprzedaży wytworzonych wyrobów gotowych, najmu powierzchni komercyjnych, a także świadczenia usług pomiędzy spółkami w związku z polityką funkcjonalnego alokowania zadań pomiędzy jednostkami w grupie kapitałowej.

Pozostałe przychody operacyjne obejmują przychody związane pośrednio z działalnością operacyjną spółki, a w szczególności przychody związane:

- z działalnością socjalną,
- ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych (nadwyżka ceny sprzedaży nad wartością netto zbywanych składników majątku),
- z odpisaniem zobowiązań przedawnionych, umorzonych, z wyjątkiem zobowiązań o charakterze publicznoprawnym nie obciążających kosztów,
- z rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
- z rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość aktywów i ich korektami,
- z uzyskanymi odszkodowaniami, karami i grzywnami,
- z otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych.

**Przychody finansowe** obejmują przychody związane z działalnością finansową spółki, a w szczególności przychody związane:

- z uzyskanymi odsetkami od pożyczek udzielonych oraz innych aktywów finansowych,
- z przyznanymi dywidendami,
- z rozwiązaniem rezerw, związanych z operacjami finansowymi,
- z rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych i ich korektami,
- z uzyskanymi przychodami w zyskach innych jednostek,
- ze zrealizowanymi i naliczonymi na dzień bilansowy dodatnimi różnicami kursowymi (w sprawozdaniu finansowym ujmowana jest nadwyżka dodatnich nad ujemnymi różnicami kursowymi).

#### 6.19. Koszty i straty

Koszty i straty obejmują uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Koszty działalności ujmowane są zgodnie z zasadą współmierności do osiągniętych przychodów.

**Koszty działalności operacyjnej** obejmują ogół kosztów związanych z funkcjonowaniem spółki i prowadzoną przez nią działalnością. Spółka ewidencjonuje koszty zarówno w układzie porównawczym, jak i kalkulacyjnym, jednak dla celów sprawozdawczych wykorzystuje rodzajowy układ kosztów.

**Pozostałe koszty operacyjne** obejmują koszty związane pośrednio z działalnością operacyjną spółki, a w szczególności koszty związane:

- z działalnością socjalną,
- ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych (nadwyżka wartości netto nad ceną sprzedaży zbywanych składników majątkowych),
- z odpisaniem należności przedawnionych, umorzonych,
- z utworzeniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
- z utworzeniem odpisów aktualizujących wartość aktywów i ich korektami,
- z zapłaconymi odszkodowaniami, karami i grzywnami,
- z przekazaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych.

**Koszty finansowe** obejmują koszty związane z działalnością finansową spółki, a w szczególności koszty związane:

- z naliczonymi odsetkami od kredytów i pożyczek oraz od innych zobowiązań finansowych, nie podlegających kapitalizacji,
- z utworzeniem rezerw, związanych z operacjami finansowymi,
- z utworzeniem odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych i ich korektami,
- ze zrealizowanymi i naliczonymi na dzień bilansowy ujemnymi różnicami kursowymi (w sprawozdaniu finansowym ujmowana jest nadwyżka ujemnych nad dodatnimi różnicami kursowymi).

#### 6.20. Transakcje w walutach obcych

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie:

- faktycznie zastosowanym w tym dniu, wynikającym z charakteru operacji - w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań,
- średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień - w przypadku zapłaty należności lub zobowiązań, jeżeli nie jest zasadne zastosowanie kursu, o którym mowa w punkcie powyżej, a także w przypadku pozostałych operacji.

Pozycje aktywów i zobowiązań wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Jeżeli aktywa i pasywa są wyrażone w walutach, dla których Narodowy Bank Polski nie ogłasza kursu, to kurs tych walut określa się w relacji do wskazanej przez spółkę waluty odniesienia, której kurs jest ogłaszany przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe na dzień wyceny składników aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

#### 6.21. Opodatkowanie

Obciążenie z tytułu podatku dochodowego obejmuje podatek dochodowy od osób prawnych ustalony zgodnie z zasadami przewidzianymi w przepisach podatkowych.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, spółka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, którego jest podatnikiem.

Wartość podatkowa aktywów jest to kwota wpływająca na pomniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przypadku uzyskania z nich, w sposób pośredni lub bezpośredni, korzyści ekonomicznych. Jeżeli uzyskanie korzyści ekonomicznych z tytułu określonych aktywów nie powoduje pomniejszenia podstawy obliczenia podatku dochodowego, to wartość podatkowa aktywów jest ich wartością księgową.

Wartością podatkową pasywów jest ich wartość księgową pomniejszona o kwoty, które w przyszłości pomniejszą podstawę podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Wpływający na wynik finansowy podatek dochodowy za dany okres sprawozdawczy obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczone stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

## 6.22. Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną spółki),
- wynik operacji finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest spółka, i płatności z nimi zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

**SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA**

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>257 997 236,31</b>	<b>194 237 143,54</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>		<b>1 976 707,78</b>	<b>2 280 816,93</b>
1	Wartość firmy – jednostki zależne		1 976 707,78	2 280 816,93
2	Wartość firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>2</b>	<b>77 891 370,86</b>	<b>15 874 022,13</b>
<b>1</b>	<b>Środki trwałe</b>		<b>4 806 526,83</b>	<b>4 611 313,89</b>
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		1 566 947,71	1 591 316,83
c	urządzenia techniczne i maszyny		106 951,67	146 662,16
d	środki transportu		2 824 057,64	2 495 356,14
e	inne środki trwałe		308 569,81	377 978,76
<b>2</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>		<b>73 084 844,03</b>	<b>11 262 708,24</b>
<b>3</b>	<b>Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Należności długoterminowe</b>		<b>825 617,50</b>	<b>800 617,50</b>
1	Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Od jednostek pozostałych		825 617,50	800 617,50
<b>V</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>3</b>	<b>166 282 775,56</b>	<b>165 072 375,92</b>
<b>1</b>	<b>Nieruchomości</b>		<b>164 812 071,78</b>	<b>164 021 875,92</b>
<b>2</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3</b>	<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>		<b>1 470 703,78</b>	<b>1 050 500,00</b>
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		500,00	1 000 500,00
c	w pozostałych jednostkach		1 470 203,78	50 000,00
<b>2</b>	<b>Inne inwestycje długoterminowe</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>11 020 764,61</b>	<b>10 209 311,06</b>
<b>1</b>	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		<b>8 520 665,63</b>	<b>8 404 566,76</b>
<b>2</b>	<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>2 500 098,98</b>	<b>1 804 744,30</b>
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>309 793 095,23</b>	<b>319 596 410,24</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>4</b>	<b>199 684 952,87</b>	<b>204 413 552,93</b>
1	Materiały		189 115,08	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku		195 944 254,61	168 694 640,39
3	Produkty gotowe		3 096 290,07	11 796 505,47
4	Towary		13 170,18	14 251,98
5	Zaliczki na dostawy		442 122,93	23 908 155,09
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>		<b>45 385 618,75</b>	<b>48 653 312,65</b>
<b>1</b>	<b>Należności od jednostek powiązanych</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
<b>3</b>	<b>Należności od pozostałych jednostek</b>		<b>45 385 618,75</b>	<b>48 653 312,65</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		36 726 475,56	40 242 544,48
	- do 12 miesięcy		29 274 681,57	33 468 867,73
	- powyżej 12 miesięcy		7 451 793,99	6 773 676,75
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		4 746 588,17	4 935 772,76
c	inne		3 912 555,02	3 474 995,41
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00



**SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA – C.D.**

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>55 068 898,54</b>	<b>60 249 231,59</b>
<b>1</b>	<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>		<b>55 068 898,52</b>	<b>60 249 231,59</b>
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach		1 207 095,55	1 179 325,65
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	<b>12</b>	53 861 802,97	59 069 905,94
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		47 954 512,94	56 348 113,74
	- inne środki pieniężne		5 907 290,03	2 721 792,20
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Inne inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>9 653 625,07</b>	<b>6 280 313,07</b>
<b>C</b>	<b>NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D</b>	<b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>567 790 331,54</b>	<b>513 833 553,78</b>

**SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa**

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>		<b>208 341 291,40</b>	<b>203 275 682,01</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	5	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy		41 674 125,47	41 099 872,52
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną		0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		0,00	0,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne		0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	6	(9 998 443,46)	(13 906 576,43)
VIII	Zysk (strata) netto	6	5 065 609,39	4 482 385,92
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
<b>B</b>	<b>KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI</b>		<b>8 617 044,65</b>	<b>11 136 192,58</b>
<b>C</b>	<b>UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH</b>		<b>15 414 713,97</b>	<b>14 685 393,35</b>
<b>D</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>335 417 281,52</b>	<b>284 736 285,84</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	7	11 655 535,19	11 632 864,96
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 473 506,50	6 679 517,14
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	7	661 965,00	414 300,00
	- długoterminowa		53 388,00	36 820,00
	- krótkoterminowa		608 577,00	377 480,00
3	Pozostałe rezerwy	7	3 520 063,69	4 539 047,82
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		3 520 063,69	4 539 047,82
II	Zobowiązania długoterminowe	8	146 236 671,18	134 719 610,05
1	Wobec jednostek powiązanych		17 051 071,48	12 371 779,40
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		129 185 599,70	122 347 830,65
a	kredyty i pożyczki		90 616 361,16	95 802 919,12
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		35 059 873,54	24 266 332,50
c	inne zobowiązania finansowe		532 926,23	438 395,60
d	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e	pozostałe		2 976 438,77	1 840 183,43
III	Zobowiązania krótkoterminowe	8	67 978 612,88	64 697 806,06
1	Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek		67 978 612,88	64 697 806,06
a	kredyty i pożyczki		5 376 022,20	5 167 098,49
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		265 920,00	164 500,00
c	inne zobowiązania finansowe		1 066 486,86	1 620 405,73
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		58 065 475,37	53 931 458,16
	- do 12 miesięcy		42 826 647,33	42 334 180,74
	- powyżej 12 miesięcy		15 238 828,04	11 597 277,42
e	zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	637 000,00
f	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		1 724 199,54	1 975 383,83
h	z tytułu wynagrodzeń		3 392,56	66 347,53
i	inne		1 477 116,35	1 135 612,32
3	Fundusze specjalne		0,00	0,00

**SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA – C.D.**

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>10</b>	<b>109 546 462,28</b>	<b>73 686 004,77</b>
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		109 546 462,28	73 686 004,77
	- długoterminowe		5 209 279,31	0,00
	- krótkoterminowe		104 337 182,97	73 686 004,77
	<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>567 790 331,54</b>	<b>513 833 553,78</b>

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Paulina Bagard – Główna Księgowa  
White Stone Development Sp. z o. o.

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 września 2021 r.

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)**

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2021 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>		<b>140 897 310,49</b>	<b>151 038 542,21</b>
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	11	123 253 722,56	139 897 864,84
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		17 260 201,69	10 773 311,74
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	11	383 386,24	367 365,62
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>		<b>134 111 709,91</b>	<b>148 587 973,43</b>
I	Amortyzacja		3 487 801,03	3 376 589,60
II	Zużycie materiałów i energii		32 148 286,16	23 867 347,47
III	Usługi obce		85 894 077,83	109 139 523,19
IV	Podatki i opłaty, w tym:		2 768 699,67	2 677 369,03
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		7 144 868,14	6 689 665,90
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		1 698 832,37	1 552 533,60
	- emerytalne		429 015,62	681 250,73
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		969 144,70	1 043 449,64
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	241 495,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>		<b>6 785 600,58</b>	<b>2 450 568,78</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>2 920 827,49</b>	<b>2 200 688,59</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		13 567,85	1 293 169,40
II	Dotacje		316 783,66	31 672,08
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		833,68	30 219,92
IV	Inne przychody operacyjne		2 589 642,30	845 627,19
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>		<b>758 774,91</b>	<b>454 605,20</b>
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		303 329,57	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		15 135,54	2 385,92
III	Inne koszty operacyjne		440 309,80	452 219,28
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>		<b>8 947 653,16</b>	<b>4 196 652,17</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>		<b>3 975 542,01</b>	<b>1 253 376,61</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a	od jednostek powiązanych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:		2 882 573,62	1 197 416,61
	- od jednostek powiązanych		2 767 503,83	862 798,78
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
V	Inne		1 092 968,39	55 960,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>		<b>2 638 900,78</b>	<b>7 106 978,68</b>
I	Odsetki, w tym:		2 199 439,28	1 739 007,99
	- dla jednostek powiązanych		0,00	16 855,33
II	Strata ze zbycia inwestycji, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	379 574,76
IV	Inne		439 461,50	4 988 395,15
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>J</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>		<b>10 284 294,39</b>	<b>(1 656 949,90)</b>

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY) – C.D.**

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2021 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.
<b>K</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>		<b>304 109,15</b>	<b>304 110,00</b>
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne		304 109,15	304 110,00
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>L</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne		0,00	0,00
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>M</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) brutto (I±J-K+L±M)</b>		<b>9 980 185,24</b>	<b>(1 961 059,90)</b>
<b>O</b>	<b>Podatek dochodowy</b>		<b>2 433 723,78</b>	<b>(468 395,80)</b>
<b>P</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R</b>	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>		<b>2 480 852,07</b>	<b>555 859,87</b>
<b>S</b>	<b>Zysk (strata) netto (N-O-P±R)</b>		<b>5 065 609,39</b>	<b>(2 048 523,97)</b>

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Paulina Bagard – Główna Księgowa  
White Stone Development Sp. z o. o.

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 września 2021 r.

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2021 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.
<b>A Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
I	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>5 065 609,39</b>	<b>(2 048 523,97)</b>
II	<b>Korekty razem</b>	<b>21 054 270,68</b>	<b>(26 065 946,05)</b>
1	Zyski (straty) mniejszości	2 480 852,07	555 859,87
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3	Amortyzacja	3 487 801,03	3 376 589,58
4	Odpisy wartości firmy	304 109,15	304 110,00
5	Odpisy ujemnej wartości firmy	729 320,62	348 946,84
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(2 607 457,58)	4 735 393,06
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 696 431,63	2 604 843,56
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	71 302,76	(1 231 434,96)
9	Zmiana stanu rezerw	22 670,23	(178 974,77)
10	Zmiana stanu zapasów	(18 326 776,89)	(43 192 608,54)
11	Zmiana stanu należności	3 242 693,90	(31 726,93)
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 660 637,32	(6 452 972,21)
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	25 702 530,29	13 103 316,93
14	Inne korekty z działalności operacyjnej	(1 409 843,85)	(7 288,48)
III	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>26 119 880,07</b>	<b>(28 114 470,02)</b>
<b>B Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
I	<b>Wpływy</b>	<b>1 246 818,70</b>	<b>2 270 000,00</b>
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	183 818,70	0,00
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	63 000,00	2 200 000,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	1 000 000,00	70 000,00
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	1 000 000,00	70 000,00
	- zbycie aktywów finansowych	1 000 000,00	70 000,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	0,00	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II	<b>Wydatki</b>	<b>(49 483 273,87)</b>	<b>(8 882 981,57)</b>
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(108 349,37)	(1 533 011,08)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(42 974 924,50)	(5 349 970,49)
3	Na aktywa finansowe, w tym:	(1 400 000,00)	(500 000,00)
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	(1 400 000,00)	(500 000,00)
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	(1 400 000,00)	(500 000,00)
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom)	(5 000 000,00)	(1 500 000,00)
5	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(48 236 455,17)</b>	<b>(6 612 981,57)</b>

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA) – C.D.**

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2021 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.
<b>C</b>	<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>		<b>25 513 419,24</b>	<b>21 884 618,38</b>
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		14 916 919,24	20 387 255,38
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		10 596 500,00	0,00
4	Inne wpływy finansowe		0,00	1 497 363,00
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>		<b>(14 578 108,77)</b>	<b>(4 584 884,21)</b>
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	0,00
4	Splaty kredytów i pożyczek		(11 405 930,87)	(2 864 423,23)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(838 482,79)	(247 521,99)
8	Odsetki		(2 333 695,11)	(1 472 938,99)
9	Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>		<b>10 935 310,47</b>	<b>17 299 734,17</b>
<b>D</b>	<b>Przeplwy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)</b>		<b>(11 181 264,63)</b>	<b>(17 427 717,42)</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>		<b>(11 181 264,63)</b>	<b>(17 427 717,42)</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>53 590 079,18</b>	<b>76 745 611,27</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>12</b>	<b>42 408 814,55</b>	<b>59 317 893,85</b>
	o ograniczonej możliwości dysponowania		5 907 290,03	2 187 411,87
	- wartość środków pieniężnych na rachunkach VAT		1 110 359,03	307 403,65

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Paulina Bagard – Główna Księgowa  
White Stone Development Sp. z o. o.

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 września 2021 r.

**ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2021 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2020 r.
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu</b>	<b>203 275 682,01</b>	<b>198 793 296,09</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
<b>I.a</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po korektach</b>	<b>203 275 682,01</b>	<b>198 793 296,09</b>
<b>1</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>171 600 000,00</b>	<b>171 600 000,00</b>
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu emisji udziałów (akcji)	0,00	0,00
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
<b>1.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>171 600 000,00</b>	<b>171 600 000,00</b>
<b>2</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>41 099 872,52</b>	<b>31 971 109,49</b>
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	574 252,95	9 128 763,03
a	zwiększenie	20 325 491,12	9 128 763,03
	- z tytułu podziału zysku	20 325 491,12	6 737 068,68
	- reklasyfikacji na kapitał zapasowy z (zysk) strata z lat ubiegłych	0,00	2 391 694,35
	- korekta błędów podstawowych		0,00
b	zmniejszenie	19 751 238,17	0,00
	- z tytułu pokrycia straty		0,00
	- wypłata dywidendy z kapitału zapasowego	5 000 000,00	0,00
	- reklasyfikacja kapitału zapasowego na (zysk) strata z lat ubiegłych	14 743 181,18	0,00
	- z tytułu uproszczeń konsolidacyjnych	8 056,99	0,00
<b>2.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu</b>	<b>41 674 125,47</b>	<b>41 099 872,52</b>
<b>3</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
<b>3.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu niezarejestrowanej na dzień bilansowy wartości podwyższenia kapitału w Jednostce Dominującej	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	0,00	0,00
<b>4.2</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



**ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM – C.D.**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2021r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2020r.
<b>5</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>(9 424 190,51)</b>	<b>(4 777 813,40)</b>
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	(9 424 190,51)	(4 777 813,40)
a	zwiększenie	(20 325 491,12)	(9 128 763,03)
	- z tytułu przeniesienia zysku na kapitał zapasowy	(20 325 491,12)	(6 737 068,68)
	- reklasyfikacji na kapitał zapasowy z (zysk) strata z lat ubiegłych	0,00	(2 391 694,35)
	- korekta błędów podstawowych	0,00	0,00
b	zmniejszenie	(19 751 238,17)	0,00
	- z tytułu pokrycia strat kapitałem zapasowym	0,00	0,00
	- wypłata dywidendy z kapitału zapasowego	(5 000 000,00)	0,00
	- reklasyfikacja kapitału zapasowego na (zysk) strata z lat ubiegłych	(14 743 181,18)	0,00
	- z tytułu uproszczeń konsolidacyjnych	(8 056,99)	0,00
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(19 751 238,17)	(13 906 576,43)
<b>5.7</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>(9 998 443,46)</b>	<b>(13 906 576,43)</b>
<b>6</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>5 065 609,39</b>	<b>4 482 385,92</b>
a	zysk netto	5 065 609,39	4 482 385,92
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	<b>208 341 291,40</b>	<b>203 275 682,01</b>
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>208 341 291,40</b>	<b>203 275 682,01</b>

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Paulina Bagard – Główna Księgowa  
White Stone Development Sp. z o. o.

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 września 2021 r.

**Nota nr 1****Wartości niematerialne i prawne****1) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2020-31.12.2020**

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	243 509,93	0,00	243 509,93
a	Zwiększenia	0,00	0,00	12 423,00	0,00	12 423,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	46 831,73	0,00	46 831,73
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	209 101,20	0,00	209 101,20
<b>Skumulowana amortyzacja</b>						
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	241 120,01	0,00	241 120,01
a	Zwiększenia	0,00	0,00	14 813,00	0,00	14 813,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	46 831,81	0,00	46 831,81
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	209 101,20	0,00	209 101,20
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	2 389,92	0,00	2 389,92
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**2) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2021-30.06.2021**

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	209 101,20	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	209 101,20	0,00	0,00
<b>Skumulowana amortyzacja</b>						
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	209 101,20	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	209 101,20	0,00	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartość netto na początek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Wartość netto na koniec	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## Nota nr 2

## Środki trwałe i środki trwałe w budowie

## 1) Zmiany w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie 01.01.2020-31.12.2020

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
<b>Wartość brutto</b>							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 077 394,99	772 786,68	6 046 113,01	2 608 269,80	6 118 222,51
a	Zwiększenia	0,00	923 826,62	99 986,25	635 349,70	131 519,51	5 144 485,73
b	Zmniejszenia	0,00	195 069,92	64 817,42	294 244,57	298 408,79	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 806 151,69	807 955,51	6 387 218,14	2 441 380,52	11 262 708,25
<b>Skumulowana amortyzacja</b>							
3	Bilans otwarcia	0,00	298 675,43	548 557,92	2 647 000,89	2 106 794,58	0,00
a	Zwiększenia	0,00	46 369,36	166 973,89	1 363 584,46	255 015,97	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	130 209,93	54 238,46	118 723,35	298 408,79	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	214 834,86	661 293,35	3 891 862,00	2 063 401,76	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartość netto na początek	0,00	778 719,56	224 228,76	3 399 112,12	501 475,22	6 118 222,51
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	1 591 316,83	146 662,16	2 495 356,14	377 978,76	11 262 708,24

## 2) Zmiany w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie 01.01.2021-30.06.2021

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
<b>Wartość brutto</b>							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 828 241,12	692 563,55	4 886 171,11	2 470 888,61	2 409 172,45
a	Zwiększenia	0,00	0,00	95 850,37	675 685,32	12 499,00	60 347 212,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	149 065,87	23 569,11	131 386,86	10 270,69
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 828 241,12	964 647,42	7 416 717,32	2 352 000,75	73 084 844,03
<b>Skumulowana amortyzacja</b>							
3	Bilans otwarcia	0,00	151 041,53	551 331,04	3 092 541,35	2 092 909,85	0,00
a	Zwiększenia	0,00	24 369,12	85 710,01	346 983,82	68 158,09	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	99 215,02	23 569,11	117 637,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	261 293,41	857 695,75	4 592 659,68	2 043 430,94	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartość netto na początek	0,00	778 719,56	224 228,76	3 399 112,12	501 475,22	6 118 222,52
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	1 566 947,71	106 951,67	2 824 057,64	308 569,81	73 084 844,03

**3) Wartość netto środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub leasingu**

Wartość netto środków trwałych używanych na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosi 2.543.824,23 zł.

Wartość początkowa środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub leasingu operacyjnego na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosi 2.835.814,92 zł.

**4) Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli**

Na dzień 30 czerwca 2021 roku nie występowały zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

**Nota nr 3****Inwestycje długoterminowe****1) Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych 01.01.2020-31.12.2020**

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Inwestycje długoterminowe razem
<b>1</b>	<b>Bilans otwarcia</b>	<b>158 200 445,14</b>	<b>0,00</b>	<b>2 444 225,29</b>	<b>0,00</b>	<b>160 644 670,43</b>
<b>2</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>19 683 901,64</b>	<b>0,00</b>	<b>50 000,37</b>	<b>0,00</b>	<b>19 733 902,01</b>
a	zakup / utworzenie	19 683 901,64	0,00	0,00	0,00	19 683 901,64
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	50 000,37	0,00	50 000,37
<b>3</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>13 862 470,86</b>	<b>0,00</b>	<b>1 443 725,66</b>	<b>0,00</b>	<b>15 306 196,52</b>
a	sprzedaż	906 830,60	0,00	0,00	0,00	906 830,60
b	likwidacja	4 833,23	0,00	0,00	0,00	4 833,23
c	amortyzacja	5 494 919,58	0,00	0,00	0,00	5 494 919,58
d	pozostałe	7 455 887,25	0,00	1 443 725,66	0,00	8 899 612,91
<b>4</b>	<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>164 021 875,92</b>	<b>0,00</b>	<b>1 050 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>165 072 375,92</b>

**2) Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych 01.01.2021-30.06.2021**

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Inwestycje długoterminowe razem
<b>1</b>	<b>Bilans otwarcia</b>	<b>164 021 875,92</b>	<b>0,00</b>	<b>1 050 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>165 072 375,92</b>
<b>2</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>4 246 699,89</b>	<b>0,00</b>	<b>1 420 203,78</b>	<b>0,00</b>	<b>5 666 903,67</b>
a	zakup / utworzenie	4 246 699,89	0,00	1 420 203,78	0,00	5 666 903,67
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,37	0,00	0,37
<b>3</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>4 016 351,74</b>	<b>0,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 016 351,74</b>
a	sprzedaż	460 979,71	0,00	1 000 000,00	0,00	1 460 979,71
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	amortyzacja	2 952 343,54	0,00	0,00	0,00	2 952 343,54
d	pozostałe	603 028,29	0,00	0,00	0,00	603 028,29
<b>4</b>	<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>164 812 071,78</b>	<b>0,00</b>	<b>1 470 703,78</b>	<b>0,00</b>	<b>166 282 775,56</b>

**1) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto**

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosi 23.026.921,04 zł

**Nota nr 4****Zapasy****1) Zmiany w stanie zapasów**

Lp.	Tytuł	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy
<b>1</b>	<b>Bilans otwarcia</b>	<b>0,00</b>	<b>168 694 640,39</b>	<b>11 796 505,47</b>	<b>14 251,98</b>	<b>23 908 155,09</b>
<b>2</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>189 115,08</b>	<b>27 249 614,22</b>	<b>627 662,66</b>	<b>0,00</b>	<b>442 122,93</b>
a	zakup / utworzenie	189 115,08	27 249 614,22	0,00	0,00	0,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	627 662,66	0,00	442 122,93
<b>3</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>189 115,08</b>	<b>0,00</b>	<b>9 327 878,06</b>	<b>1 081,80</b>	<b>23 908 155,09</b>
a	sprzedaż	0,00	0,00	9 327 878,06	1 081,80	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	23 908 155,09
<b>4</b>	<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>189 115,08</b>	<b>195 944 254,61</b>	<b>3 096 290,07</b>	<b>13 170,18</b>	<b>442 122,93</b>

W marcu 2020 roku Spółka WSD SPV 5 Sp. z o. o. zapłaciła zaliczkę w kwocie 23.074.000 zł brutto na poczet zakupu nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Bielany.

Zaliczka na poczet zakupu nieruchomości po podpisaniu ostatecznej umowy zakupu została przeksięgowana z zaliczek na dostawy na środki trwale w budowie, w zmianach stanów zapasów została zaprezentowana jako zmniejszenia pozostałe zaliczek.

**2) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto**

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosi 64.665.161,65 zł

**Nota nr 5****Kapitał podstawowy**

Udziałowiec	Ilość udziałów	Wartość nominalna	Wartość nominalna	Udział % w kapitale	Udział % w liczbie
Alphington Limited	343 200	500,00	171 600 000,00	100%	100%
<b>RAZEM</b>			<b>171 600 000,00</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

W okresie, za który sporządzono niniejsze sprawozdanie nie wystąpiły zmiany w wartości kapitału podstawowego, ani zmiany w strukturze udziałowców.

**Nota nr 6****Proponowany podział wyniku finansowego**

Tytuł	Wartość
Skonsolidowany wynik finansowy za bieżący okres	5 065 609,39
Nie podzielone wyniki za lata poprzednie	(9 998 443,46)
<b>Propozycja podziału</b>	
Pokrycie strat z lat ubiegłych	5 065 609,39
<b>Wynik nie podzielony</b>	<b>0,00</b>

**Nota nr 7****Rezerwy na zobowiązania**

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2020 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 30.06.2021 r.
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	770 920,51	608 577,00	770 920,51	608 577,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	36 820,00	53 388,00	36 820,00	53 388,00
3	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 863 411,25	0,00	0,00	1 863 411,25
4	Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	6 679 517,14	793 989,36	0,00	7 473 506,50
5	Pozostałe rezerwy	2 282 196,06	0,00	625 543,62	1 656 652,44
	<b>RAZEM</b>	<b>11 632 864,96</b>	<b>1 455 954,36</b>	<b>1 433 284,13</b>	<b>11 655 535,19</b>

**Nota nr 8****Zobowiązania długoterminowe i zobowiązania krótkoterminowe**

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 30.06.2021 r.				Stan na 31.12.2020 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
<b>1</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>0,00</b>	<b>2 007 888,46</b>	<b>15 043 183,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12 371 779,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	kredyty i pożyczki	0,00	2 007 888,46	15 043 183,02	0,00	0,00	12 371 779,40	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>52 739 784,82</b>	<b>64 445 250,51</b>	<b>53 261 223,12</b>	<b>26 717 954,13</b>	<b>53 100 528,64</b>	<b>51 474 251,97</b>	<b>21 941 739,90</b>	<b>60 529 116,23</b>
a	kredyty i pożyczki	5 376 022,17	10 637 183,94	53 261 223,12	26 717 954,13	5 167 098,49	17 618 453,52	17 655 349,37	60 529 116,23
b	z tytułu dostaw i usług	42 826 647,33	15 238 828,04	0,00	0,00	42 334 180,74	7 310 886,89	4 286 390,53	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	265 920,00	35 059 873,54	0,00	0,00	164 500,00	24 266 332,50	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	1 066 486,86	532 926,23	0,00	0,00	1 620 405,73	438 395,60	0,00	0,00
e	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 724 199,54	0,00	0,00	0,00	1 975 383,83	0,00	0,00	0,00
f	z tytułu wynagrodzeń	3 392,56	0,00	0,00	0,00	66 347,53	0,00	0,00	0,00
g	inne	1 477 116,35	2 976 438,77	0,00	0,00	1 772 612,32	1 840 183,46	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>52 739 784,82</b>	<b>66 453 138,97</b>	<b>68 304 406,14</b>	<b>26 717 954,13</b>	<b>53 100 528,64</b>	<b>63 846 031,37</b>	<b>21 941 739,90</b>	<b>60 529 116,23</b>

W ramach zobowiązań finansowych Grupa Kapitałowa prezentuje między innymi pożyczki od udziałowca, inwestycyjne kredyty bankowe, zobowiązania z tytułu leasingu oraz zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji:

- **seria D** – wyemitowano 25.000 obligacji o wartości nominalnej 1000 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie wynosi 6%
- **seria E** – wyemitowano 11.000 obligacji o wartości nominalnej 1000 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie wynosi 6,6%

**Nota nr 9****Wykaz zobowiązań pozabilansowych zabezpieczonych na majątku spółek Grupy Kapitałowej**

- pełnomocnictwa do rachunków bankowych;
- pełnomocnictwa do sprzedaży lokali;
- hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 82.000 tys. złotych i 37.996 tys. euro;
- cesje wierzytelności, w szczególności z umów najmu i umów ubezpieczeń;
- środki pieniężne zablokowane jako rezerwa obsługi długu;
- zastawy finansowe na udziałach;
- zastawy finansowe na rachunkach bankowych;
- zastawy rejestrowe na udziałach;
- zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych;
- zastawy rejestrowe na zbiorze rzeczy i praw z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia;
- umowy cesji praw, w szczególności z kontraktów budowlanych i umów ubezpieczenia;
- umowy podporządkowania wierzytelności;
- umowy wsparcia projektów, poręczenia i umowy podporządkowania;
- weksle oraz udzielone gwarancje z tytułu należytego wykonania umowy lub usunięcia usterek w okresie gwarancji: weksle na kwotę 2.014 tys. zł i gwarancje na kwotę 13.093 tys. zł. – dotyczy zwyczajowych zabezpieczeń udzielonych w toku działalności w zakresie budownictwa;
- kaucje gwarancyjne do umów gwarancji ubezpieczeniowych do kwoty 7.952 tys. złotych
- kaucje gwarancyjne do umowy o limit gwarancji bankowej 119 tys. zł;
- zabezpieczenia w postaci oświadczeń o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego;
- poręczenie wekslowe za weksel in blanco wystawiony przez BMJBC Sp. z o.o. Dotyczy umów leasingu, łączna wartość przedmiotu leasingu wynosi 750.726,80 zł;
- gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego do 60% kwoty kredytu (zabezpieczona wekslem in blanco i deklaracją wekslową).

**Nota nr 10****Rozliczenia międzyokresowe**

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 31.12.2020r.
<b>1</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>5 209 279,31</b>	<b>0,00</b>
a	przychody przyszłych okresów	5 209 279,31	0,00
<b>2</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>104 337 182,97</b>	<b>73 686 004,77</b>
a	przychody przyszłych okresów	97 364 223,40	63 333 566,20
b	rozliczenia z tytułu wyceny kontraktów budowlanych	6 972 959,57	10 352 438,57
c	pozostałe	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>109 546 462,28</b>	<b>73 686 004,77</b>



**Nota nr 11****Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów****1) Struktura rzeczowa**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2021 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.
<b>1</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży usług, w tym:</b>	<b>123 253 722,56</b>	<b>139 897 864,84</b>
a	sprzedaż usług budowlanych	101 067 603,57	104 125 640,47
b	sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich	13 448 657,55	25 332 818,14
c	sprzedaż usług najmu	8 178 973,42	10 329 303,03
d	pozostała sprzedaż	558 488,02	110 103,20
<b>2</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>0,00</b>	<b>367 365,62</b>
a	towary	0,00	367 365,62
b	materiały	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>123 253 722,56</b>	<b>140 265 230,46</b>

**2) Struktura terytorialna**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2021 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.
<b>1</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>123 253 722,56</b>	<b>140 265 230,46</b>
a	Kraj	123 253 722,56	140 265 230,46
b	Eksport	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	Kraj	0,00	0,00
b	Eksport	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>123 253 722,56</b>	<b>140 265 230,46</b>

**Nota nr 12****Środki pieniężne**

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2021r.	Stan na 31.12.2020r.
1	środki pieniężne na koniec okresu w rachunku przepływów pieniężnych	42 408 814,55	53 590 079,18
2	środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powiemicznych	11 452 988,42	5 479 826,77
	<b>RAZEM</b>	<b>53 861 802,97</b>	<b>59 069 905,94</b>

**Nota nr 13****Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym**

W okresie od 1 stycznia do 31 czerwca 2021 roku Grupa Kapitałowa nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności.

Grupa Kapitałowa nie planuje także zaniechać żadnego rodzaju działalności w roku kolejnym.

**Nota nr 14****Kursy przyjęte do wyceny aktywów i pasywów w walutach obcych**

Tytuł	30.06.2021r.	31.12.2020r.
kurs EUR/PLN	4,5208	4,6148
kurs USD/PLN	3,8035	3,7584

Do wyceny transakcji ujętych w rachunku zysków i strat zastosowano kursy wymiany walut obowiązujące na dzień dokonania transakcji zgodnie z zasadami opisanymi we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

**Nota nr 15****Zatrudnienie**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku przeciętna liczba zatrudnionych w Grupie Kapitałowej w przeliczeniu na pełne etaty wyniosła 135,76 osoby.

**Nota nr 16****Wynagrodzenie członków organów zarządzających i nadzorczych**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 378.140,00 zł.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

**Nota nr 17****Informacje o transakcjach zawartych przez spółki z Grupy Kapitałowej na warunkach innych niż rynkowe z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku, spółki Grupy Kapitałowej nie dokonały transakcji na warunkach innych niż rynkowe z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

**Nota nr 18****Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Wszystkie zdarzenia, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a dotyczyły okresu sprawozdawczego, zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W 2019 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła rozmowy mające na celu zakup gruntu pod projekty komercyjne w Warszawie w dzielnicy Bielany. Efektem tych negocjacji jest zawarcie w marcu 2020 roku przedwstępnej umowy zakupu gruntu a w kwietniu 2021 roku ostateczna umowa zakupu dotyczącej części działek. Dnia 30 sierpnia 2021 roku Spółki WSD SPV 6 Sp. z o.o., WSD SPV 7 Sp. z o.o. i WSD SPV 8 Sp. z o.o. zrealizowały ostateczny zakup pozostałej części działek nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Bielany.

W lipcu 2021 roku spółka White Stone Development Sp. z o.o. wyemitowała obligacje serii F na kwotę 18.000.000,00 złotych. W sierpniu 2021 roku spółka White Stone Development Sp. z o.o. wyemitowała obligacje serii G na kwotę 17.249.000,00 złotych.

W dniu 19 sierpnia 2021 roku zostało złożone oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na zabezpieczenie emisji obligacji serii G.

na podstawie uchwał Nadzwyczajnych Zgromadzeń Wspólników z dnia 28 czerwca 2021 roku, z dniem 1 lipca 2021 roku spółki Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o. i Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o. decyzją Zarządu zostały postawione w stan likwidacji.

Początek 2020 oraz 2021 rok przyniósł rozprzestrzenienie się choroby COVID-19 (wywoływanej przez koronawirusa SARS-CoV-2) w wielu krajach, w tym na terenie Polski, czego skutkiem było ogłoszenie przez rządy wielu krajów, w tym Polski, stanu epidemii oraz podjęcie działań ukierunkowanych na zmniejszenie liczby zakażeń. Stan epidemii nie wpłynął w znaczący sposób na zainteresowanie klientów na rynku nieruchomości mieszkaniowych, sprzedaż mieszkań nie spadła w istotny sposób w stosunku do roku ubiegłego. Wydłużone zostały procesy administracyjne dotyczące pozyskiwania decyzji związanych z realizacją projektów, jak również widoczne jest spowolnienie działania organów państwa takich jak sądy wieczystoksięgowe. W przypadku rynku nieruchomości komercyjnych stan pandemii wpłynął na zmniejszenie zainteresowania wynajmem nieruchomości komercyjnych wśród nowych klientów, wśród obecnych klientów wynajmujących powierzchnie komercyjne nie przełożył się na rozwiązywanie umów bądź problemy z nieregulowaniem zobowiązań. W przypadku rynku usług budowlanych spadła ilość podpisywanych kontraktów budowlanych, z uwagi na zmniejszenie zainteresowania inwestycjami wśród klientów.

## **Nota nr 19**

### **Zmiana zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku nie dokonywano zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej.

## **Nota nr 20**

### **Porównywalność danych finansowych**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

## **Nota nr 21**

### **Informacje o wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji**

Nie występuje.

## **Nota nr 22**

### **Informacja o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna**

Na dzień 30 czerwca 2021 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki Alphington Limited z siedzibą na Cyprze.

**Nota nr 23****Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi niebędącymi członkami Grupy Kapitałowej****1) Pozycje bilansowe**

Lp.	Nazwa jednostki	Inwestycje długoterminowe	Inwestycje krótkoterminowe	Należności	Zobowiązania
1	Alphington Ltd.	0,00	0,00	0,00	17 051 071,48
	<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17 051 071,48</b>

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi miały charakter rynkowy. Z uwagi na charakter Spółek funkcjonujących w ramach Grupy, przychody z usług budowlanych odpowiadające skapitalizowanym kosztom spółek celowych są eliminowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyłącznie do wysokości zrealizowanej bądź budżetowanej marży.

**Nota nr 24****Informacje o transakcjach z jednostkami pozostałymi, w których Grupa Kapitałowa posiada zaangażowanie w kapitale lub nie mniej niż 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki**

Nie występuje.

**Nota nr 25****Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Grupę Kapitałową umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy Kapitałowej.**

Na dzień 30 czerwca 2021 roku nie występują umowy, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

**Nota nr 26****Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku żadna ze spółek Grupy nie poniosła kosztów zakończonych prac rozwojowych.

**Nota nr 27****Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT**

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT we wszystkich spółkach objętych sprawozdaniem skonsolidowanym na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosił 1.110.359,03 zł.

## Nota nr 28

### Informacja o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny

W roku obrotowym nie zostały rozpoznane tego rodzaju przychody i koszty.

Odstąpiono od ujawnień wymogów, które nie dotyczą lub nie występują w Grupie Kapitałowej White Stone Development.

## Nota nr 29

### Możliwość kontynuacji działalności

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Grupa Kapitałowa prowadzi kilka projektów deweloperskich i komercyjnych, kolejne są w przygotowaniu. Niezależnie od powyższego, ważnym elementem Grupy Kapitałowej jest spółka budowlana SPS Construction Sp. z o.o., która realizuje kontrakty zarówno na rzecz Grupy Kapitałowej, jak i na rzecz podmiotów niepowiązanych oraz spółka MAAT 4 Sp. z o.o., która jest firmą technologiczną, działającą w obszarze data center, elektroenergetyki, zintegrowanych systemów bezpieczeństwa i teleinformatyki. Nieruchomości pod wynajem przynoszą oczekiwane dochody i nie ma planów zmian ich przeznaczenia w najbliższym czasie. Kredyty udzielone spółkom z Grupy Kapitałowej są obsługiwane zgodnie z umowami i Zarząd Jednostki Dominującej nie widzi zagrożeń dla dalszego utrzymania takiego stanu rzeczy. Zobowiązania z tytułu odsetek od obligacji również są terminowo regulowane. Mając powyższe na uwadze, Zarząd Jednostki Dominującej jednoznacznie stwierdza, że Grupa Kapitałowa będzie kontynuowała działalność w dającej się przewidzieć przyszłości, w tym co najmniej przez 12 miesięcy od dnia bilansowego.

---

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Paulina Bagard – Główna Księgowa  
White Stone Development Sp. z o. o.

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 września 2021 r.