

GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2024 ROKU**

Warszawa, 23 maja 2025 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. DANE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ

Firma:	White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”)
Data założenia:	07 listopada 2007 r.
Data wpisu do rejestru sądowego:	20 listopada 2007 r.
Właściwy rejestr sądowy:	Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer w rejestrze sądowym:	0000292881
Numer REGON:	141210596
Numer identyfikacji podatkowej:	1080004146
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
Faktyczny przedmiot działalności:	wspomaganie spółek celowych, tworzonych w ramach Grupy, w zakresie doradztwa inwestycyjnego oraz administracyjnego.
Czas trwania działalności:	nieoznaczony

2. INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

2.1 Okres, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku.

2.2 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami, dalej „UoR”).

Przyjęte przez spółki do sporządzenia jednostkowych sprawozdań finansowych zasady rachunkowości opisane w punktach 5.1 – 5.21 były stosowane w sposób ciągły i były zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w okresie porównawczym.

Wartości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w polskich złotych.

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

2.3 Elementy składowe sprawozdania finansowego oraz zakres danych porównawczych

Na niniejsze sprawozdanie finansowe składają się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku,
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

2.4 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.

3. JEDNOSTKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ORAZ ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

Lp.	Nazwa	Numer KRS	Udział w kapitale
1	Fort Mokotów 99 Sp. z o. o.	506218	100%
2	Lesznowola SPV 4 Sp. z o. o. w likwidacji	717746	100%
3	MAAT 4 Sp. z o. o.	612345	70%
4	Ornament Szczecin Sp. z o. o. w likwidacji	573499	100%
5	Ornament Szczecin 4 Sp. z o. o.	841658	100%
6	WS Ext 1 Sp. z o.o.	704707	100%
7	WSD Investment Sp. z o. o.	851956	100%
8	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	722437	100%
9	WSD SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji	732392	100%
10	WSD SPV 5 Sp. z o. o.	732129	100%
11	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	837668	100%
12	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	837350	100%
13	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	837411	100%
14	WSD SPV 10 Sp. z o.o.	1063911	100%
15	WSD SPV 11 Sp. z o.o.	1104331	100%
16	Zielone Zamienie Sp. z o. o.	844799	100%
17	Zielone Zamienie 2 Sp. z o. o.	1092274	100%
18	Zielone Zamienie 3 Sp. z o. o.	1093904	100%
19	Zielone Zamienie 4 Sp. z o. o.	1091125	100%
20	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. w likwidacji	563399	100%
RAZEM			

W dniu 8 lutego 2024 roku zostały utworzone nowe spółki, w których Spółka na dzień bilansowy posiada 100% udziałów:

- Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.,
- Zielone Zamienie 3 Sp. z o.o.,
- Zielone Zamienie 4 Sp. z o.o.

W dniu 24 kwietnia 2024 roku Spółka jako jedyny udziałowiec WSD SPV 1 Sp. z o.o. oraz WSD SPV 2 Sp. z o.o. powzięła uchwały o postawieniu tych spółek w stan likwidacji ze skutkiem od dnia 1 maja 2024 roku. Wobec braku sprzeciwu wobec likwidacji WSD SPV 1 Sp. z o.o. oraz WSD SPV 2 Sp. z o.o., w dniu 19 grudnia 2024 roku spółki zostały zlikwidowane i nastąpił podział ich majątku.

W dniu 24 kwietnia 2024 roku została utworzona nowa spółka, w której Spółka na dzień bilansowy posiada 100% udziałów – WSD SPV 11 Sp. z o.o.

W dniu 18 listopada 2024 roku została powzięta uchwała w sprawie połączenia spółki WSD Investment Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) ze spółkami: Ornament Szczecin Sp. z o.o. w likwidacji (jako spółką przejmowaną), WSD SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji (jako spółką przejmowaną), Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji (jako spółką przejmowaną), Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. w likwidacji (jako spółką przejmowaną). Połączenie spółek zostało zarejestrowane w KRS spółki przejmującej z dniem 4 lutego 2025 roku.

4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdania finansowe (z wyjątkiem sprawozdań spółek postawionych w stan likwidacji) stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki gospodarcze 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 31 grudnia 2025 roku.

5. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

5.1 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.

5.2 Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne oraz 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 powiększają koszty jej ulepszenia.

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową, drogą systematycznego, planowego rozłożenia wartości początkowej składnika aktywów na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu składnika aktywów do używania, a jej zakończenie – nie później niż z chwilą:

- zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z jego wartością początkową lub

- przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru.

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

Roczne stawki amortyzacji dla wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych są następujące:

- | | |
|---|------------|
| • licencje i programy | 50% |
| • 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 złotych netto, jednostka 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 danej jednostki.

O ile jest to możliwe, jednostka 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.

5.3 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.

5.4 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 jednostka 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.

5.5 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.

5.6 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 jednostka 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.

W tym przypadku, 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.

5.7 Należności

Należności, będące składnikiem aktywów jednostki, są to kontrolowane przez jednostkę aktywa finansowe o wiarygodnie określonej wartości, powstałe w wyniku zdarzeń przeszłych, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki 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 jednostka 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 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.

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”.

5.8 Krótkoterminowe aktywa finansowe

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 jednostka 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 zabezpieczeniom. 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 jednostka 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 jednostka 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 jednostka nie ma sprecyzowanych zamiarów. Inwestycje te mogą być w każdej chwili sprzedane, ale nie jest to jednoznaczne z warunkiem ich upłynięcia 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 jednostka 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.

5.9 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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 wykazywane są również środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Zgodnie z postanowieniami Krajowego Standardu Rachunkowości nr 1 „Rachunek przepływów pieniężnych”, środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych nie podlegają prezentacji w rachunku przepływów pieniężnych. W związku z powyższym, różnica pomiędzy saldem środków pieniężnych wykazanym w bilansie a saldem prezentowanym w rachunku przepływów pieniężnych wynika głównie z uwzględnienia środków zdeponowanych na tych rachunkach.

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”.

5.10 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 beczynszowych;
- 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.

5.11 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 jednostkę zgodnie z obowiązującym prawem tj. właściwymi ustawami i aktem założycielskim. Do kapitałów własnych zaliczane są także niepodzielone zyski i niepokryte straty z lat ubiegłych.

5.12 Rezerwy

Rezerwy tworzone są w przypadku, gdy na jednostce 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 wpływ korzyści ekonomicznych z jednostki, 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 jednostka 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 jednostka 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.

Jednostka, 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 jednostce (prawdopodobieństwo pracy do emerytury w jednostce) oraz czynnika dyskontującego, jeżeli jego zastosowanie jest racjonalnie uzasadnione.

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

5.13 Zobowiązania

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

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 jednostki do wydania aktywów finansowych albo do wymiany instrumentu finansowego z inną jednostką 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. Jednostka stosuje uproszczenie dotyczące niestosowania przepisów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. W szczególności w zakresie odstąpienia od wyceny odsetek od pożyczek otrzymanych według efektywnej stopy procentowej.

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

5.14 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 jednostki przez kontrahentów, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osób, 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 rozliczania 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 nie 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.

5.15 Rozliczenia międzyokresowe 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.

5.16 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 Jednostka nie ma pełnej kontroli).

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

5.17 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.

Przychody z tytułu refakturowanych kosztów wykazywane są w rachunku wyników per saldo w wysokości kosztu poniesionego przez jednostkę.

Pozostałe przychody operacyjne obejmują przychody związane pośrednio z działalnością operacyjną jednostki, 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 jednostki, 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).

Jednostka odstąpiła od wyceny odsetek od pożyczek udzielonych według efektywnej stopy procentowej, różnice na tej wycenie uważa za nieistotne.

5.18 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.

Przychody z tytułu refakturowanych kosztów wykazywane są w rachunku wyników per saldo w wysokości kosztu poniesionego przez jednostkę.

Koszty działalności operacyjnej obejmują ogół kosztów związanych z funkcjonowaniem jednostki i prowadzoną przez nią działalnością. Jednostka 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 jednostki, 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 jednostki, 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).

Jednostka odstąpiła od wyceny odsetek od pożyczek otrzymanych według efektywnej stopy procentowej, różnice na tej wycenie uważa za nieistotne.

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. W układzie tym wyróżniane są kategorie:

- amortyzacja,
- zużycie materiałów i energii,

- usługi obce,
- podatki i opłaty,
- wynagrodzenia,
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia,
- pozostałe koszty rodzajowe,
- wartość sprzedanych towarów.

Na zmianę stanu produktów jednostki wpływa różnica między wartością początkową a końcową danego okresu na pozycjach czynnych rozliczeń międzyokresowych, biernych rozliczeń międzyokresowych oraz rezerw. Zarząd Spółek podjął decyzję o wyborze wariantu porównawczego rachunku zysków i strat aby zachować porównywalność prezentacji z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej, dla celów analizy rachunkowości zarządczej wariant porównawczy został uznany jako bardziej pożądanym.

Zgodnie z przepisami Krajowego Standardu Rachunkowości nr 3 „Niezakończone roboty budowlane” Spółki budowlane wchodzące w skład Grupy Kapitałowej rozpoznają skutki niezakończonych umów budowlanych kierując się poniższymi zasadami:

- 1) przychody i koszty są ustalane dla każdej umowy oddzielnie,
- 2) dla ustalenia stopnia zaawansowania niezakończonych umów stosowana jest metoda kosztowa, polegająca na określeniu na dzień bilansowy stopnia zaawansowania prac w takim procencie, jaki stanowi udział poniesionych od rozpoczęcia umowy do dnia bilansowego kosztów umowy w całkowitej kwocie kosztów wykonania umowy obejmującej koszty już poniesione oraz wynikające z aktualnego globalnego budżetu kosztów koszty wymagające jeszcze poniesienia dla pełnego wykonania umowy.

5.19 Transakcje w walutach obcych

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmują 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 jednostkę 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.

5.20 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, Jednostka 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 księgowa 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 w 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.

Z uwagi na fakt, że podmioty wchodzące w skład Grupy są opodatkowane różnymi stawkami podatku dochodowego od osób prawnych, a proporcje podstaw opodatkowania są zmienne w kolejnych okresach Grupa nie dokonuje analizy odchylenia wartości podatku dochodowego wykazanego w rachunku zysków i strat z podatkiem oszacowanym wg jednej ze stawek.

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

5.21 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 jednostki),
- wynik operacji finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka, i płatności z nimi zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
A	AKTYWA TRWAŁE		164 320 239,04	193 373 130,68
I	Wartości niematerialne i prawne	1	9 764,00	0,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		9 764,00	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	35	0,00	456 156,93
1	Wartość firmy – jednostki zależne		0,00	456 156,93
2	Wartość firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
III	Rzeczowe aktywa trwałe	2	131 949 326,22	146 159 254,69
1	Środki trwałe		4 209 613,20	3 361 510,19
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		865 576,17	890 110,33
c	urządzenia techniczne i maszyny		212 816,67	63 952,02
d	środki transportu		3 052 702,10	2 305 907,15
e	inne środki trwałe		78 518,26	101 540,69
2	Środki trwałe w budowie		127 099 468,41	142 779 614,42
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		640 244,61	18 130,08
IV	Należności długoterminowe		500 000,00	3 175 807,46
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		500 000,00	3 175 807,46
V	Inwestycje długoterminowe	3	30 525 950,75	37 105 710,29
1	Nieruchomości		30 525 950,75	36 088 288,65
2	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe		0,00	1 017 421,64
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	1 017 421,64
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
VI	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 335 201,07	6 476 201,31
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		571 780,52	5 663 206,60
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	6	763 420,55	812 994,71

SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
B	AKTYWA OBROTOWE		242 117 653,48	311 712 104,41
I	Zapasy	4	147 326 917,33	181 627 336,64
1	Materiały		1 083 558,10	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku		143 036 804,00	58 316 229,84
3	Produkty gotowe		1 840 148,94	121 783 595,05
4	Towary		82 509,60	608 682,81
5	Zaliczki na dostawy		1 283 896,69	918 828,95
II	Należności krótkoterminowe		48 841 547,95	29 359 703,36
1	Należności od jednostek powiązanych		25 547,89	192 648,54
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		25 547,89	192 648,54
	- do 12 miesięcy		25 547,89	192 648,54
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
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
3	Należności od pozostałych jednostek		48 816 000,06	29 167 054,82
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		36 236 938,62	23 349 581,24
	- do 12 miesięcy		35 700 574,24	23 025 106,38
	- powyżej 12 miesięcy		536 364,38	324 474,86
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		9 497 752,63	5 271 209,59
c	inne		3 081 308,81	546 263,99
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	5	45 035 503,29	99 652 085,64
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe		45 035 503,29	99 652 085,64
a	w jednostkach powiązanych		3 600 785,46	1 844 314,40
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		3 600 785,46	1 844 314,40
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		41 434 717,83	97 807 771,72
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		38 999 650,06	61 571 024,85
	- inne środki pieniężne		2 435 067,77	36 236 746,87
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	913 684,61	1 072 978,77
C	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY		0,00	0,00
D	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM		406 437 892,52	505 085 235,09

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		258 485 064,06	248 365 098,81
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	8	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		68 139 115,15	68 167 219,08
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		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	9	(7 862 311,33)	(16 108 528,41)
VI	Zysk (strata) netto		26 608 260,25	24 706 408,14
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B	KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI		2 996 782,15	2 664 906,77
C	UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH		0,00	0,00
D	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		144 956 046,30	254 055 229,51
I	Rezerwy na zobowiązania	10	3 321 650,48	3 005 220,18
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		331 549,67	1 648 918,58
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		495 829,00	474 045,00
	- długoterminowa		77 211,00	61 252,00
	- krótkoterminowa		418 618,00	412 793,00
3	Pozostałe rezerwy		2 494 271,81	882 256,60
	- długoterminowa		0,00	0,00
	- krótkoterminowa		2 494 271,81	882 256,60
II	Zobowiązania długoterminowe	11	49 822 348,40	56 322 761,44
1	Wobec jednostek powiązanych		156 123,62	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		49 666 224,30	56 322 761,30
a	kredyty i pożyczki		0,00	12 914 519,77
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		45 267 811,08	41 150 678,24
c	inne zobowiązania finansowe		2 222 358,81	1 101 101,77
d	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e	pozostałe		2 176 054,41	1 156 461,52

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
III	Zobowiązania krótkoterminowe	11	58 838 926,38	45 693 878,05
1	Wobec jednostek powiązanych		618 948,85	1 280 458,62
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		18 948,80	454,30
	- do 12 miesięcy		18 948,80	454,30
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	Inne		600 000,05	1 280 004,32
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
3	Wobec pozostałych jednostek		58 219 977,53	44 413 419,43
a	kredyty i pożyczki		16 744 273,75	1 916 409,22
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		546 460,00	11 859 081,92
c	inne zobowiązania finansowe		822 714,02	466 706,90
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		33 582 444,69	19 261 715,15
	- do 12 miesięcy		32 721 609,40	16 629 366,20
	- powyżej 12 miesięcy		860 835,29	2 632 348,95
e	zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	187 259,78
f	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		5 258 948,62	7 542 330,63
h	z tytułu wynagrodzeń		4 012,93	0,00
i	Inne		1 261 123,52	3 179 915,83
4	Fundusze specjalne		0,00	0,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	6	32 973 121,04	149 033 369,84
1	Ujemna wartość firmy	35	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		32 973 121,04	149 033 369,84
	- długoterminowe		9 669 869,69	0,00
	- krótkoterminowe		23 303 251,35	149 033 369,84
PASYWA RAZEM			406 437 892,52	505 085 235,09

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres	
			01.01.2024 r.-31.12.2024 r.	01.01.2023 r.-31.12.2023 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		235 273 828,58	274 439 705,12
	- od jednostek powiązanych		2 019 543,33	1 717 315,95
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	13	289 648 723,99	261 797 705,54
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		(56 631 607,80)	12 364 707,65
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów	13	2 256 712,39	277 291,93
B	Koszty działalności operacyjnej		205 701 209,27	275 302 416,30
I	Amortyzacja		4 193 357,70	7 229 655,00
II	Zużycie materiałów i energii		51 159 010,62	71 883 495,62
III	Usługi obce		129 646 973,88	169 256 840,98
IV	Podatki i opłaty, w tym:		3 480 440,13	4 172 198,91
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		11 739 274,51	16 949 722,80
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		2 251 640,51	3 730 389,47
	- emerytalne		924 915,15	706 027,40
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		1 517 123,35	1 858 429,34
VIII	Wartość sprzedanych towarów		1 713 388,57	221 684,17
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		29 572 619,31	(862 711,18)
D	Pozostałe przychody operacyjne	15	13 602 772,08	25 674 529,63
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		12 755 616,82	24 896 808,01
II	Dotacje		0,00	41 888,88
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	133 814,33
IV	Inne przychody operacyjne		847 155,26	602 018,41
E	Pozostałe koszty operacyjne	16	9 561 713,84	5 264 826,04
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		1 486 680,76	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		15 996,60	177 781,49
III	Inne koszty operacyjne		8 059 036,48	5 087 044,55
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		33 613 677,55	19 546 992,41
G	Przychody finansowe	17	4 972 159,43	21 272 219,03
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:		1 726 865,93	1 419 565,67
	- od jednostek powiązanych		239 046,73	705 264,93
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	18 366 580,17
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		1 691 908,72	0,00
V	Inne		1 553 384,78	1 486 073,19
H	Koszty finansowe	18	3 368 170,07	11 481 413,27
I	Odsetki, w tym:		825 080,81	195 731,55
	- dla jednostek powiązanych		0,00	195 731,52
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	1 247 034,47
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	2 000 000,00
IV	Inne		2 543 089,31	8 038 647,25
I	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek		0,00	0,00
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H±I)		35 217 666,91	29 337 798,17

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres	
			01.01.2024 r.-31.12.2024 r.	01.01.2023 r.-31.12.2023 r.
K	Odpis wartości firmy	35	456 156,93	608 220,00
I	Odpis wartości firmy – jednostki zależne		456 156,93	608 220,00
II	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
L	Odpis ujemnej wartości firmy		0,00	0,00
I	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		0,00	0,00
II	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
M	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		0,00	0,00
N	Zysk (strata) brutto (J-K+L±M)		34 761 509,98	28 729 578,17
O	Podatek dochodowy		7 821 374,35	2 970 510,72
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
R	Zyski (straty) mniejszości		331 875,38	1 052 659,31
S	Zysk (strata) netto (N-O-P±R)		26 608 260,25	24 706 408,14

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	36		
I	Zysk (strata) netto		26 608 260,25	24 706 408,14
II	Korekty razem		(94 371 811,76)	49 261 790,39
1	Zyski (straty) mniejszości		331 875,38	1 055 727,80
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		0,00	0,00
3	Amortyzacja		4 193 357,70	7 229 655,00
4	Odpisy wartości firmy		456 156,93	608 220,00
5	Odpisy ujemnej wartości firmy		0,00	0,00
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		14 053,10	(4 469 045,72)
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		1 186 359,89	3 323 626,86
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(11 708 445,07)	(42 478 920,41)
9	Zmiana stanu rezerw		316 430,30	(3 073 803,72)
10	Zmiana stanu zapasów		36 859 378,79	(14 954 954,52)
11	Zmiana stanu należności		(17 100 056,92)	(14 789 872,16)
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		10 990 038,52	10 831 177,44
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(119 872 665,38)	77 856 451,84
14	Inne korekty z działalności operacyjnej		(38 295,00)	28 123 527,98
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		(67 763 551,51)	73 968 198,53
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I	Wpływy		36 172 266,41	101 519 850,29
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		34 154 266,41	0,00
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		2 018 000,00	91 000 000,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:		0,00	10 519 850,29
a	w jednostkach powiązanych		0,00	10 519 850,29
b	w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		0,00	0,00
	- 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	Wydatki		(4 126 339,30)	(24 061 096,33)
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 795 454,74)	(4 021 350,59)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		(591 837,86)	(17 869 745,74)
3	Na aktywa finansowe, w tym:		(739 046,70)	(1 630 000,00)
a	w jednostkach powiązanych		(739 046,70)	(1 630 000,00)
b	w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe		0,00	0,00
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		0,00	(540 000,00)
5	Inne wydatki inwestycyjne		0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		32 045 927,11	77 458 753,96

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA) – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I	Wpływy		49 004 862,02	286 154,82
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		11 362 401,93	286 154,82
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		37 642 460,09	0,00
4	Inne wpływy finansowe		0,00	0,00
II	Wydatki		(80 054 853,33)	(83 788 458,30)
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(15 850 000,00)	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	0,00
4	Spląty kredytów i pożyczek		(9 169 090,62)	(46 226 207,86)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		(45 953 000,00)	(23 441 365,00)
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(1 083 607,27)	(1 068 660,59)
8	Odsetki		(7 999 155,44)	(13 052 224,85)
9	Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(31 049 991,31)	(83 502 303,48)
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)		(66 767 615,71)	67 924 649,02
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		(66 767 615,71)	67 924 649,02
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu		96 887 704,67	28 963 055,65
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym		30 120 088,95	96 887 704,67
	o ograniczonej możliwości dysponowania		3 167 859,87	2 326 483,62
	- środki pieniężne na rachunkach VAT		2 009 896,91	1 189 616,20

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	248 365 098,80	223 658 690,66
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po korektach	248 365 098,80	223 658 690,66
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	171 600 000,00	171 600 000,00
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
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	171 600 000,00	171 600 000,00
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	68 167 219,07	60 973 281,68
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	(28 103,93)	7 193 937,39
a	zwiększenie	15 821 896,07	7 193 937,39
	- z tytułu podziału zysku	15 821 896,07	7 193 937,39
b	zmniejszenie	15 850 000,00	0,00
	- wypłata na rzecz udziałowca z kapitału zapasowego	15 850 000,00	0,00
2.2	Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	68 139 115,14	68 167 219,07
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	8 597 879,73	(8 914 591,02)
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	8 597 879,73	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	(38 295,00)	0,00
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	8 559 584,73	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b	zmniejszenie	16 421 896,07	0,00
	- z tytułu przeniesienia na kapitał zapasowy	16 421 896,07	0,00
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	(7 862 311,33)	0,00
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	8 914 591,02
	- 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	0,00	8 914 591,02
a	zwiększenie	0,00	7 193 937,39
	- z tytułu przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	7 193 937,39
b	zmniejszenie	0,00	0,00
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	16 108 528,41
5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(7 862 311,33)	(16 108 528,41)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – C.D.

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.
6	Zysk (strata) netto	26 608 260,25	24 706 408,14
a	zysk netto	26 608 260,25	24 706 408,14
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	258 485 064,06	248 365 098,80
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	258 485 064,06	248 365 098,80

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA NR 1: WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

1) *Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.*

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne
Wartość brutto					
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	184 147,18	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	47 422,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	231 569,18	0,00
Skumulowana amortyzacja					
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	184 147,18	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	37 658,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	221 805,18	0,00
Odpisy aktualizujące					
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na początek okresu		0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu		0,00	0,00	9 764,00	0,00

2) *Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2023 r.*

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne
Wartość brutto					
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	222 093,31	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	5 048,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	42 994,13	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	184 147,18	0,00
Skumulowana amortyzacja					
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	222 093,31	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	5 048,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	42 994,13	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	184 147,18	0,00
Odpisy aktualizujące					
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na początek okresu		0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu		0,00	0,00	0,00	0,00

NOTA NR 2: ŚRODKI TRWAŁE I ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE

1) *Zmiany stanu środków trwałych i środków trwałych w budowie w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.*

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
Wartość brutto							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 150 337,06	572 494,22	3 838 730,62	843 617,01	142 779 614,43
a	zwiększenia	0,00	7 262,00	423 823,39	1 859 105,34	62 788,81	16 158 830,88
b	zmniejszenia	0,00	0,00	112 327,81	389 971,16	31 684,99	31 838 976,90
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 157 599,06	883 989,80	5 307 864,80	874 720,83	127 099 468,41
Skumulowana amortyzacja							
3	Bilans otwarcia	0,00	260 226,73	508 542,20	1 532 823,47	742 076,32	0,00
a	zwiększenia	0,00	31 796,16	274 958,74	1 090 338,86	85 811,24	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	112 327,81	367 999,63	31 684,99	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	292 022,89	671 173,13	2 255 162,70	796 202,57	0,00
Odpisy aktualizujące							
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
	Wartość netto na początek okresu	0,00	890 110,33	63 952,02	2 305 907,15	101 540,69	142 779 614,43
	Wartość netto na koniec okresu	0,00	865 576,17	212 816,67	3 052 702,10	78 518,26	127 099 468,41

2) *Zmiany stanu środków trwałych i środków trwałych w budowie w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2023 r.*

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
Wartość brutto							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 395 555,06	789 864,16	7 130 746,00	2 271 898,92	139 357 492,21
a	zwiększenia	0,00	430 782,00	183 822,00	1 965 934,03	117 941,85	12 820 358,49
b	zmniejszenia	0,00	676 000,00	401 191,94	5 257 949,41	1 546 223,76	9 398 236,27
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 150 337,06	572 494,22	3 838 730,62	843 617,01	142 779 614,43
Skumulowana amortyzacja							
3	Bilans otwarcia	0,00	267 718,81	720 510,12	4 769 978,26	1 896 704,51	0,00
a	zwiększenia	0,00	45 481,06	179 061,63	684 475,03	121 773,39	0,00
b	zmniejszenia	0,00	52 973,14	391 029,55	3 921 629,82	1 276 401,58	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	260 226,73	508 542,20	1 532 823,47	742 076,32	0,00
Odpisy aktualizujące							
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
	Wartość netto na początek okresu	0,00	1 127 836,25	69 354,04	2 360 767,74	375 194,41	139 357 492,21
	Wartość netto na koniec okresu	0,00	890 110,33	63 952,02	2 305 907,15	101 540,69	142 779 614,43

3) *Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym*

Na dzień bilansowy łączna wartość gruntów użytkowanych wieczystie prezentowana jako środki trwałe w budowie wynosi 90.983.147,48 zł.

4) *Wartość nieamortyzowanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych*

Na dzień bilansowy łączna wartość nieamortyzowanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych w Grupie Kapitałowej wynosi 1.082.411,60 zł.

NOTA NR 3: INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

1) *Zmiany stanu inwestycji długoterminowych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.*

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe
1	Bilans otwarcia	36 088 288,65	0,00	1 017 421,64	0,00
a	zakup / utworzenie	591 837,86	0,00	0,00	0,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00
c	amortyzacja	(2 672 794,70)	0,00	0,00	0,00
d	sprzedaż	(3 481 383,76)	0,00	0,00	0,00
e	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
f	odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00
g	pozostałe (w tym reklasyfikacje)	0,00	0,00	(1 017 421,64)	0,00
2	Bilans zamknięcia	30 525 948,05	0,00	0,00	0,00

2) *Zmiany stanu inwestycji długoterminowych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2023 r.*

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe
1	Bilans otwarcia	163 782 022,48	0,00	0,00	0,00
a	zakup / utworzenie	1 640 205,45	0,00	(3,02)	0,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00
c	amortyzacja	(5 804 015,17)	0,00	0,00	0,00
d	sprzedaż	(61 670 228,12)	0,00	0,00	0,00
e	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
f	odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00
g	pozostałe (w tym reklasyfikacje)	(63 131 713,07)	0,00	1 017 424,66	0,00
2	Bilans zamknięcia	36 088 288,65	0,00	1 017 421,64	0,00

3) *Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym*

Na dzień bilansowy łączna wartość gruntów użytkowanych wieczyście prezentowana jako inwestycje długoterminowe wynosi 11.888.209,82 zł.

NOTA NR 4: ZAPASY

1) *Zmiany stanu zapasów w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.*

Lp.	Tytuł	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy
1	Bilans otwarcia	0,00	58 316 229,84	121 783 595,05	608 682,81	918 828,95
a	Zakup	0,00	114 262 531,69	0,00	0,00	0,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	Sprzedaż	0,00	(26 279 451,16)	(119 943 446,11)	(526 173,21)	0,00
d	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e	odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f	pozostałe (w tym reklasyfikacje)	1 083 558,10	(3 438 599,50)	0,00	0,00	365 067,74
2	Bilans zamknięcia	1 083 558,10	143 036 804,00	1 840 148,94	82 509,60	1 283 896,69

2) *Zmiany stanu zapasów w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2023 r.*

Lp.	Tytuł	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy
1	Bilans otwarcia	0,00	150 016 089,46	9 459 704,62	4 110,84	1 818 262,71
a	zakup	0,00	40 319 713,62	0,00	676 000,00	0,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	sprzedaż	0,00	(9 857 027,12)	(9 785 273,16)	(20 102,00)	0,00
d	likwidacja	0,00	(862 693,12)	0,00	0,00	0,00
e	odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	(47 215,19)	0,00
f	pozostałe (w tym reklasyfikacje)	0,00	(121 299 853,00)	122 109 163,59	0,00	(899 433,76)
2	Bilans zamknięcia	0,00	58 316 229,84	121 783 595,05	608 682,81	918 828,95

3) *Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym*

Na dzień bilansowy łączna wartość gruntów użytkowanych wieczyście prezentowana jako zapasy wynosi 38.820.546,91 zł.

NOTA NR 5: ŚRODKI PIENIĘŻNE

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
1	środki pieniężne na koniec okresu wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	30 120 088,95	96 887 704,66
2	środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	11 314 628,88	920 067,06
RAZEM		41 434 717,83	97 807 771,72

Na dzień bilansowy łączna wartość środków na rachunkach płatności podzielonej wynosi 2 009 896,91 zł.

NOTA NR 6: ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

1) Aktywa z tytułu rozliczeń międzyokresowych inne niż aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 677 105,16	1 885 973,48
a	długoterminowe	763 420,55	812 994,71
	- koszty komercjalizacji rozliczane w czasie	470 580,33	573 607,71
	- koszty kontrybucji rozliczane w czasie	204 039,79	199 949,95
	- ubezpieczenia	83 777,92	16 774,93
	- inne	5 022,51	22 662,13
b	krótkoterminowe	913 684,61	1 072 978,77
	- aktywa z tytułu rozliczenia umów budowlanych	0,00	291 391,56
	- koszty komercjalizacji rozliczane w czasie	203 946,47	209 400,60
	- koszty kontrybucji rozliczane w czasie	169 222,49	106 199,89
	- ubezpieczenia	366 988,33	222 069,94
	- oprogramowanie komputerowe	24 860,03	59 983,31
	- inne	148 667,29	183 933,47
2	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	0,00	0,00
	RAZEM	1 677 105,16	1 885 973,48

2) Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
1	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	0,00	0,00
2	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	32 973 121,04	149 033 369,84
a	długoterminowe	9 669 869,69	0,00
	- przychody przyszłych okresów	9 669 869,69	0,00
b	krótkoterminowe	23 303 251,35	149 033 369,84
	- przychody przyszłych okresów	21 440 521,68	144 601 499,18
	- przychody z tytułu wyceny kontraktów budowlanych	1 862 729,67	4 431 870,66
	RAZEM	32 973 121,04	149 033 369,84

NOTA NR 7: INFORMACJA O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH

Lp.	Przedmiot	Stan na 31.12.2023 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku		Stan na 31.12.2024 r.
				Wykorzystanie	Rozwiązanie	
1	wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	nieruchomości	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00	0,00
4	należności	2 184 702,51	0,00	0,00	2 089 496,53	95 205,98
5	zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	inwestycje długoterminowe	6 266 752,88	0,00	0,00	6 266 752,88	0,00
7	inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM		10 451 455,39	0,00	0,00	10 356 249,41	95 205,98

NOTA NR 8: KAPITAŁ PODSTAWOWY

Udziałowiec Jednostki Dominującej	Ilość udziałów	Wartość nominalna jednego udziału (zł)	Wartość nominalna udziałów (zł)	Udział % w kap. zakładowym	Udział % w liczbie głosów
BMJ Capital S.A.	343 200 szt.	500,00	171 600 000,00	100%	100%
RAZEM			171 600 000,00	100%	100%

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

NOTA NR 9: PROPOZYCJA PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

Tytuł	Wartość
Skonsolidowany wynik finansowy za 2024 rok	26 608 260,25
Propozycja podziału zysku	
Pokrycie straty z lat ubiegłych	7 862 311,33
Przekazanie na kapitał zapasowy	18 745 948,92
WYNIK NIEPODZIELONY	0,00

NOTA NR 10: REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2023 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 31.12.2024 r.
1	rezerwa na niewykorzystane urlopy	412 793,00	106 057,00	0,00	518 850,00
2	rezerwa na świadczenia emerytalne	61 252,00	15 959,00	0,00	77 211,00
3	rezerwa na naprawy gwarancyjne	0,00	1 419 432,59	62 160,40	1 357 272,19
4	pozostałe rezerwy	882 256,60	1 036 767,62	882 256,60	1 036 767,62
	RAZEM	1 356 301,60	2 578 216,21	944 417,00	2 990 100,81

NOTA NR 11: ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

1) *Zobowiązania finansowe według pozostałego od dnia bilansowego okresu spłaty na dzień 31 grudnia 2024 r.*

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2024 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	600 000,00	0,00	156 124,15	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	600 000,00	0,00	156 124,15	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	19 378 584,22	49 666 224,30	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	16 744 273,75	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	546 460,00	45 267 811,08	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	822 714,02	2 222 358,81	0,00	0,00
d	z tytułu wynagrodzeń	4 012,93	0,00	0,00	0,00
e	inne	1 261 123,52	2 176 054,41	0,00	0,00
RAZEM		19 978 584,22	49 666 224,30	156 124,15	0,00

2) *Zobowiązania finansowe według pozostałego od dnia bilansowego okresu spłaty na dzień 31 grudnia 2023 r.*

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2023 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	1 280 458,62	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	1 280 004,32	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	454,30	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	17 422 113,87	55 550 696,05	158 846,25	613 219,01
a	kredyty i pożyczki	1 916 409,22	12 914 519,78	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 859 081,92	41 150 678,24	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	466 706,90	1 101 101,77	0,00	0,00
d	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	3 179 915,83	384 396,26	158 846,25	613 219,01
RAZEM		18 702 572,49	55 550 696,05	158 846,25	613 219,01

3) *Informacja uzupełniająca dotycząca zobowiązań finansowych*

Spółka jest emitentem obligacji notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyt.

W dniu 17 maja 2024 roku nastąpił przedterminowy całościowy wykup nieumorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 11.250.000,00 złotych.

W dniu 21 czerwca 2024 roku nastąpił przedterminowy całościowy wykup obligacji serii G (zasymilowanych uprzednio z obligacjami serii H) o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 22.000.000,00 złotych.

W dniu 28 czerwca 2024 roku nastąpił przydział 25.000 sztuk obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 25.000.000 złotych. Są to obligacje 3-letnie, oprocentowanie wyniosło WIBOR 3M + 4,40%, stopa redukcji wyniosła 53,25%.

W dniu 10 lipca 2024 roku nastąpiło umorzenie części obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 7.297.000 złotych.

W dniu 19 lipca 2024 roku nastąpił przedterminowy całościowy wykup nieumorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 12.703.000,00 złotych.

Na wartość zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wykazywanych w bilansie składają się:

- wartość nominalna wyemitowanych obligacji;
- rezerwa na kwotę naliczonych lecz niezapłaconych na dzień bilansowy odsetek od wyemitowanych obligacji (*in plus*);
- koszty emisji obligacji rozliczane w czasie, przez okres od dnia emisji do dnia wykupu (*in minus*).

NOTA NR 12: WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ POZABILANSOWYCH I WARUNKOWYCH ZABEZPIECZONYCH NA MAJĄTKU SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA

Na dzień bilansowy występowały następujące zabezpieczenia związane ze Spółką:

- Hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 269.002.340,00 złotych i 6.826.500,00 euro.
- Fort Mokotów 99 Sp. z o.o. -zabezpieczenia z umowy kredytowej z dnia 19 lutego 2015 r.:
zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków bankowych; pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków Spółki; potwierdzona cesja wierzytelności z umów najmu od najemców lokali w nieruchomości, zgodnie z odrębną umową o przelew wierzytelności; zastaw na udziałach Spółki zgodnie z odrębną umową zastawu rejestrowego; cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości; Kaucja zgodnie z odrębną umową o ustanowienie rezerwy obsługi kredytu; oświadczenie o poddaniu się egzekucji.
- WSD SPV 8 Sp. z o.o.- zabezpieczenie z umowy kredytowej z dnia 29 listopada 2023 r.:
pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz innych rachunków bankowych Spółki, poręczenie cywilne udzielone przez udziałowca White Stone Development Sp. z o.o., poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki i udziałowca, potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, cichy przelew wierzytelności z tyt. umów sprzedaży lokali mieszkalnych, sądowy zastaw rejestrowy na udziałach spółki WSD SPV 8 Sp. z o.o.; zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków bankowych; notarialne pełnomocnictwo dla banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej, gwarancja pokrycia kosztów realizacji PD przez udziałowca; podporządkowanie wierzytelności wynikających z pożyczek kredytobiorcy.
- Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.- zabezpieczenia z umowy kredytowej z dnia 26 marca 2024 r.:
pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz innych rachunków bankowych Spółki, poręczenie cywilne udzielone przez udziałowca White Stone Development Sp. z o.o., poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki i udziałowca, potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, cichy przelew wierzytelności z tyt. umów sprzedaży lokali mieszkalnych, sądowy zastaw rejestrowy na udziałach spółki Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.; zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków bankowych; notarialne pełnomocnictwo dla banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej, gwarancja pokrycia kosztów realizacji PD przez udziałowca; podporządkowanie wierzytelności wynikających z pożyczek kredytobiorcy.
- Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.-zabezpieczenie z umowy kredytowej z dnia 27 września 2024 r.:
pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz innych rachunków bankowych Spółki, poręczenie cywilne udzielone przez udziałowca White Stone Development Sp. z o.o., poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki i udziałowca, potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, cichy przelew wierzytelności z tyt. umów sprzedaży lokali mieszkalnych, sądowy zastaw rejestrowy na udziałach spółki Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.; zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków bankowych; notarialne pełnomocnictwo dla banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej, gwarancja pokrycia kosztów realizacji PD przez udziałowca; podporządkowanie wierzytelności wynikających z pożyczek kredytobiorcy.

- MAAT4 Sp. z o.o.- pełnomocnictwo udzielone na rzecz Alior Bank S.A. do dysponowania środkami na rachunku bieżącym prowadzonym przez ten bank oraz weksel in blanco poręczony przez udziałowca spółki White Stone Development Sp. z o.o., stanowiący zabezpieczenie kredytu do kwoty 4.000.000 zł.

NOTA NR 13: PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I TOWARÓW

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	289 648 723,99	261 797 705,54
a	sprzedaż usług budowlanych	116 450 645,14	231 650 535,37
b	sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich	159 760 829,23	13 028 981,32
c	sprzedaż usług najmu	10 435 907,22	15 279 066,95
d	projekt PRS	2 886 234,89	0,00
e	pozostała sprzedaż	115 107,51	1 839 121,90
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów	2 256 712,39	277 291,93
	RAZEM, w tym:	291 905 436,38	262 074 997,47
	sprzedaż krajowa	291 905 436,38	262 074 997,47
	eksport	0,00	0,00

NOTA NR 14: INFORMACJA DOTYCZĄCA UMÓW BUDOWLANYCH SPÓŁEK BUDOWLANYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

1) Aktywa i pasywa związane z niezakończonymi robotami budowlanymi

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
a	przychody z tytułu należności niezafakturowanych	12 712 080,92	2 610 245,83
b	KWS przypadający na należności niezafakturowane	10 875 978,76	1 833 125,74
c	wynik finansowy z tytułu należności niezafakturowanych	0,00	777 120,00
d	rezerwy z tytułu podatku odroczonego	9 095,00	346 108,00
e	czynne rozliczenia międzyokresowe	0,00	245 183,74
f	bierne rozliczenia międzyokresowe	1 862 729,67	4 431 870,00

2) Informacja o przychodach i kosztach realizowanych umów budowlanych w roku obrotowym

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody ustalone według KSR nr 3	Przychody zafakturowane	Rezerwa na straty
		Koszty ustalone według KSR nr 3	Koszty poniesione	Sumy Zatrzymane
1	Umowy o usługi budowlane ogółem, w tym:	107 869 080,63	95 123 604,53	0,00
		85 894 330,84	85 894 330,84	0,00
a	umowy niezakończone	95 598 530,87	83 689 449,78	0,00
		79 248 381,21	79 248 381,21	0,00
		0,00	0,00	0,00
b	umowy niezakończone ustalane metodą zysku zerowego	0,00	0,00	0,00

NOTA NR 15: POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	12 755 616,82	24 896 808,01
2	Dotacje	0,00	41 888,88
3	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	133 814,33
4	Pozostałe, w tym:	847 155,26	602 018,41
a	korekta VAT za rok poprzedni	0,00	88 958,52
b	otrzymane odszkodowania	57 210,73	224 366,97
c	kara z tyt. zwłoki w zakończeniu prac	147 003,16	0,00
d	rozliczenie odpisów aktualizujących należności	204 669,96	124 879,24
e	inne	438 271,41	163 813,68
	RAZEM	13 602 772,08	25 674 529,63

NOTA NR 16: POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.
1	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 486 680,76	0,00
2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	15 996,60	177 781,49
a	odpisanie i spisanie należności	15 996,60	177 781,49
3	Pozostałe, w tym:	8 059 036,48	5 087 044,55
a	darowizny przekazane	142 000,00	35 000,00
b	odszkodowania zapłacone	37 846,12	203 700,62
c	rozliczenie nakładów	5 266 143,74	4 610 644,83
d	rozliczenie likwidacji	1 692 508,72	0,00
e	zwrot leasingu	397 106,37	0,00
f	VAT od przekazanej infrastruktury	294 400,00	0,00
g	inne	229 031,53	237 699,10
	RAZEM	9 561 713,84	5 264 826,04

NOTA NR 17: PRZYCHODY FINANSOWE

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.
1	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
2	Odsetki	1 726 865,93	1 419 565,67
3	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	18 366 580,17
4	Aktualizacja wartości inwestycji	1 691 908,72	0,00
5	Inne przychody finansowe	1 553 384,78	1 486 073,19
a	odsetki IRS	0,00	1 402 288,25
b	wynagrodzenie za udzielenie gwarancji i poręczeń	1 553 384,78	0,00
c	pozostałe	0,00	83 784,94
	RAZEM	4 972 159,43	21 272 219,03

NOTA NR 18: KOSZTY FINANSOWE

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.
1	Odsetki	825 080,81	195 731,55
2	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	1 247 034,47
3	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	2 000 000,00
4	Inne koszty finansowe	2 543 089,31	8 038 647,25
a	różnice kursowe	1 887 815,44	5 494 404,03
b	koszty nieodsetkowe obligacji	0,00	617 400,00
c	prowinzje bankowe	0,00	147 317,90
d	wycena IRS	294 019,79	2 114 102,49
e	odsetki IRS	335 873,45	0,00
f	pozostałe, w tym koszty gwarancji	25 380,63	0,00
RAZEM		3 368 170,07	11 481 413,27

NOTA NR 19: AKTYWO NA ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY OD STRAT PODATKOWYCH

Lp.	Stawka podatkowa, wg której zostało ustalone aktywo	Wartość strat podatkowych do rozliczenia	Wartość aktywa na podatek odroczony
a	19%	13 743 918,27	2 611 344,45
b	9%	5 694 218,65	512 479,68
RAZEM		19 438 136,92	3 123 824,13

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zachodzą przesłanki braku realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego, w tym w szczególności aktywa z tytułu rozliczenia straty podatkowej lat ubiegłych w spółkach z Grupy Kapitałowej. Straty, zgodnie z planami rozwoju działalności poszczególnych spółek w Grupie zostaną rozliczone w kolejnych okresach.

NOTA NR 20: 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 grudnia 2024 roku Grupa Kapitałowa nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności. Grupa Kapitałowa nie planuje także zaniechać żadnego rodzaju działalności w roku kolejnym.

NOTA NR 21: ŁĄCZNE NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

Tytuł	Poniesione w bieżącym roku	Planowane na kolejny rok
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym:	5 543 414,05	8 550 000,00
- na ochronę środowiska	0,00	0,00

NOTA NR 22: KOSZT WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE

Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.
Nakłady na wytworzenie środków trwałych w budowie, w tym:	9 532 204,18	2 731 033,16
- na odsetki oraz różnice kursowe	7 198 394,08	210 599,07

NOTA NR 23: KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW W WALUTACH OBCYCH

Tytuł	31.12.2024 r.	31.12.2023 r.
kurs EUR/PLN	4,2730	4,3480
kurs USD/PLN	4,1012	3,9350

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 24: ZATRUDNIENIE

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku przeciętna łączna liczba zatrudnionych w spółkach Grupy Kapitałowej w przeliczeniu na pełne etaty wyniosła 88,78.

NOTA NR 25: WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 408.000,00 zł.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

NOTA NR 26: INFORMACJE O POŻYCZKACH, KREDYTACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTRZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

NOTA NR 27: 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 31 grudnia 2024 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie dokonała transakcji na warunkach innych niż rynkowe z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

NOTA NR 28: INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH LAT UBIEGŁYCH, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2023 roku nie występują istotne zdarzenia, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

NOTA NR 29: 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 sprawozdaniu finansowym.

W dniu 21 lutego 2025 roku Jednostka Dominująca przeprowadziła emisję obligacji serii L o wartości 25.000.000 złotych. Są to obligacje 3-letnie, oprocentowanie wyniosło WIBOR 3M + 4,40%, stopa redukcji wyniosła 72,77%.

W dniu 25 lutego 2025 roku należąca do Grupy Kapitałowej spółka Fort Mokotów 99 Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy kredytowej zawartej z BNP Paribas Bank Polska S.A. (dawniej: Raiffeisen Bank Polska S.A.), na mocy którego nastąpiło podwyższenie kwoty finansowania do 5.500.000 EUR oraz ustalenie nowego harmonogramu spłaty kredytu z ratą balonową płatną w lutym 2030 roku.

NOTA NR 30: WPŁYW ZDARZEŃ GEOPOLITYCZNYCH NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ SPÓŁKI

W lutym 2022 roku Federacja Rosyjska zaatakowała zbrojnie terytorium Ukrainy, co spowodowało odpływ pracowników narodowości ukraińskiej z Polski. Pomimo że Spółki z Grupy Kapitałowej nie zatrudniają Ukraińców, to sytuacja ta wywarła wpływ na ogólną sytuację makroekonomiczną.

Nalożone sankcje na Rosję wpłynęły na zmianę sytuacji gospodarczej, powodując wzrost cen surowców i materiałów wykorzystywanych w produkcji budowlanej, takich jak miedź i aluminium, co z kolei może skutkować wzrostem kosztów wytworzenia zleceń. Z uwagi na odpływ pracowników, pojawiły się obawy o brak dostępności materiałów i siły roboczej. W odpowiedzi na te wydarzenia, Zarząd dokładnie przeanalizował różne scenariusze dotyczące płynności, finansowania oraz zabezpieczenia kontynuacji działalności operacyjnej Spółki. Jednym z czynników ograniczających ryzyko jest możliwość rekompensaty ewentualnych strat poprzez zgłoszenie roszczeń pokrycia istotnego wzrostu cen przez zamawiających.

Działania wojenne w kraju sąsiadującym i sankcje gospodarcze mogą przekładać się na ogólny klimat inwestycyjny w Polsce, zarówno dla inwestorów zagranicznych, jak i krajowych.

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego, nie zidentyfikowano jednak istotnego wpływu konfliktu na bieżącą działalność Grupy Kapitałowej. Zarząd Jednostki Dominującej jest świadomy potencjalnych skutków i przygotowany do zarządzania ryzykiem oraz podejmowania odpowiednich działań w celu minimalizacji negatywnych skutków.

NOTA NR 31: ZMIANA ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku nie dokonywano zmian w zasadach (polityce) rachunkowości Grupy Kapitałowej.

NOTA NR 32: PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

NOTA NR 33: INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH NIEPODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Nie dotyczy.

NOTA NR 34: 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 31 grudnia 2024 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki BMJ Capital S.A. z siedzibą w Warszawie.

NOTA NR 35: ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY I UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY

Lp.	Tytuł	RAZEM	
WARTOŚĆ FIRMY			
1	Bilans otwarcia	456 156,93	456 156,93
a	zwiększenia	0,00	0,00
	- w tym nabycie nowych udziałów	0,00	0,00
b	zmniejszenia	456 156,93	456 156,93
	- w tym odpisy wartości firmy	456 156,93	456 156,93
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00
UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY			
		0,00	0,00
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00
	- w tym odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00

Wartość firmy została rozpoznana w wyniku nabycia udziałów w Spółce MAAT 4 Sp. z o.o. i stanowiła nadwyżkę ceny nabycia ponad odpowiadającą jej część aktywów netto wycenionych według wartości godziwej na dzień przejęcia. Wartość ta podlegała amortyzacji metodą liniową przez okres 5 lat. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wartość firmy została w całości zamortyzowana.

W trakcie okresu sprawozdawczego nie stwierdzono przesłanek trwałej utraty wartości. Ujemna wartość firmy nie wystąpiła.

NOTA NR 36: OBJAŚNIENIE STRUKTURY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	Pozycja rachunku przepływów pieniężnych	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.
1	Zyski (straty) mniejszości	331 875,38
2	Amortyzacja	4 193 357,70
a	amortyzacja środków trwałych	4 193 357,70
3	Odpisy wartości firmy	456 156,93
4	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00
5	Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	14 053,10
a	wycena pożyczek	(279 966,69)
b	wycena IRS	294 019,79
6	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 186 359,89
a	odsetki od leasingu finansowego	186 906,14
b	odsetki od kredytów otrzymanych	999 453,75
7	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(11 708 445,07)
a	wynik na sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych, środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	(11 708 445,07)
8	Zmiana stanu rezerw – bilansowa	316 430,30
9	Zmiana stanu zapasów – bilansowa	36 859 378,79
a	bilansowa zmiana stanu zapasów	34 300 419,31
b	odsetki od obligacji	5 505 472,62
c	odsetki od pożyczek otrzymanych	(2 946 512,93)
10	Zmiana stanu należności – bilansowa	(17 100 056,92)
11	Zmiana stanu zobowiązań – bilansowa	10 990 038,52
12	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych – bilansowa	(119 872 665,38)
a	bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych	5 300 294,40
b	bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych	(114 778 397,97)
c	zmiana stanu na rachunkach powierniczych	(10 394 561,82)
13	Inne korekty działalności operacyjnej	(38 295,00)
a	korekta błędów podstawowych na kapitale	(38 295,00)

NOTA NR 37: INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI NIEBĘDĄCYMI CZŁONKAMI GRUPY KAPITAŁOWEJ

1) *Pozycje bilansowe*

Lp.	Nazwa jednostki	Długoterminowe aktywa finansowe	Krótkoterminowe aktywa finansowe	Należności	Zobowiązania
1	BMJ CAPITAL S.A.	0,00	3 600 785,76	0,00	0,00
2	BMJ Hospitality Sp. z o.o.	0,00	0,00	340,43	175 072,42
3	Udziałowcy MAAT4	0,00	0,00	0,00	600 000,00
RAZEM		0,00	3 600 785,76	340,43	775 072,47

2) *Pozycje wynikowe*

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne	Koszty finansowe
1	BMJ Capital S.A.	122 654,60	239 046,73	600,00	0,00
2	BMJ Hospitality Sp. z o.o.	1 896 888,73	0,00	64 773,20	0,00
RAZEM		2 019 543,33	239 046,73	65 373,20	0,00

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi miały charakter rynkowy.

NOTA NR 38: INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POZOSTAŁYMI, W KTÓRYCH GRUPA KAPITAŁOWA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITAŁE LUB NIE MNIEJ NIŻ 20% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM SPÓŁKI

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku Spółka nie zawarła transakcji z jednostkami pozostałymi, w których Grupa Kapitałowa posiada zaangażowanie w kapitale lub nie mniej niż 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki.

NOTA NR 39: NABYTE UDZIAŁY WŁASNE

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku żadna ze spółek z Grupy Kapitałowej nie nabyła udziałów własnych.

NOTA NR 40: INFORMACJA O WYNAGRODZENIU FIRMY AUDYTORSKIEJ, WYPŁACONYM LUB NALEŻNYM ZA ROK OBROTOWY

Lp.	Rodzaj usług	Wysokość wynagrodzenia
1	Badanie jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego Jednostki Dominującej	30 000,00
2	Badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej	97 000,00
RAZEM		127 000,00

NOTA NR 41: CHARAKTER I CEL GOSPODARCZY ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI

Nie dotyczy.

NOTA NR 42: STRUKTURA I WARTOŚĆ POSIADANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ PRAW MAJĄTKOWYCH

Nie dotyczy.

NOTA NR 43: CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

W związku z wyemitowanymi papierami dłużnymi Spółka identyfikuje ryzyko stóp procentowych oraz ryzyko utraty wartości aktywów zabezpieczonych hipotekami. Ryzyka te monitorowane są na bieżąco przez Zarząd Spółki oraz minimalizowane w przypadku wzrostu poziomu ryzyka.

NOTA NR 44: WYJAŚNIENIE ISTOTNYCH RÓŻNIC POMIĘDZY PROGNOZĄ KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH A ZOBOWIĄZANIAM FINANSOWYMI WYNIKAJĄCYMI Z KSIĄG RACHUNKOWYCH

Prognozowane zobowiązania finansowe na dzień bilansowy opublikowane na stronie internetowej na podstawie art. 35 ust. 1a Ustawy z dn. 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 708) miały wynosić 90.273.000,00 złotych. Rzeczywiste zobowiązania finansowe wynikające z ksiąg rachunkowych wynoszą 65.603.617,66 złotych.

Różnica wynosi ok. -24,7 mln złotych i wynika z następujących czynników:

- łączna wartość wyemitowanych przez grupę obligacji była niższa od prognozowanej – różnica około -23,5 mln złotych
- w prognozie nie uwzględniono księgowego rozliczenia kosztów emisji – różnica około +0,8 mln złotych

- łączna wartość otrzymanych kredytów deweloperskich była niższa od prognozowanej – różnica około -4,6 mln zł,
- przyjęto wyższy kurs walutowy dla kredytu inwestycyjnego niż ostateczny – różnica około -0,4 mln zł,
- w prognozie nie ujęto kosztów związanych z leasingiem finansowym – różnica około 3,0 mln zł.

NOTA NR 45: INFORMACJE O PRZYCHODACH I KOSZTACH Z TYTUŁU BŁĘDÓW POPEŁNIONYCH W LATACH UBIĘGLYCH ODNOSZONYCH W ROKU OBROTOWYM NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY

Nie dotyczy.

NOTA NR 46: 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. 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, w związku z tym Zarząd Jednostki Dominującej nie widzi zagrożeń dla dalszego utrzymania takiego stanu rzeczy. Zobowiązania z tytułu odsetek od obligacji 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.

PODPISY

Sporządziła:	Aleksandra Sarnowska <i>Specjalista ds. controllingu i raportowania</i>	
Zarząd Spółki:	Anna Suchodolska <i>Członek Zarządu</i>	
	Katarzyna Szymborska <i>Członek Zarządu</i>	

Warszawa, 23 maja 2025 r.