

# GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2020 ROKU

Warszawa, 7 czerwca 2021 roku



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

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

## WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

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

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

### 2. WYKAZ JEDNOSTEK OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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

Lp.	Nazwa Siedziba	Numer KRS	Przedmiot działalności	Udział w kapitale/ Udział w liczbie głosów	Wartość netto udziałów
1	ABC SPV Sp. z o.o. Warszawa	621949	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	12 000 000,00 zł
2	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o. Warszawa	506218	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	4 500 604,47 zł
3	Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o. w likwidacji Warszawa	627629	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	1 000 000,00 zł
4	Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o. w likwidacji Warszawa	633419	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
5	Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o. Warszawa	717746	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
6	Zielone Zamienie Sp. z o.o. Warszawa	844799	Realizacja projektów deweloperskich w Zamieniu	100%	26 169 237,70 zł
7	Ornament Szczecin Sp. z o.o. Warszawa	573499	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	500 000,00 zł
8	Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o. Warszawa	644694	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	50 000,00 zł
9	Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o. Warszawa	700390	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	50 000,00 zł
10	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. Warszawa	841658	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	4 872 000,00 zł
11	WSD Investment Sp. z o.o. Warszawa	851956	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	21 924 000,00 zł
12	SPS Construction Sp. z o.o. Kielce	243762	Budownictwo, obsługa nieruchomości	75%	41 554 900,76 zł
13	MAAT 4 Sp. z o.o. Warszawa	612345	Technologie, elektroenergetyka, budownictwo	70%	4 072 880,00 zł
14	WS Ext 1 Sp. z o.o. Warszawa	704707	Profesjonalne usługi doradcze dla GK	100%	25 000,00 zł
15	WSD SPV 1 Sp. z o.o. Warszawa	721244	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	10 000 000,00 zł
16	WSD SPV 2 Sp. z o.o. Warszawa	722585	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	7 000 000,00 zł
17	WSD SPV 3 Sp. z o.o. Warszawa	722437	Realizacja projektu deweloperskiego w Józefostawiu	100%	2 750 000,00 zł
18	WSD SPV 4 Sp. z o.o. Warszawa	732392	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	1 000 000,00 zł
19	WSD SPV 5 Sp. z o.o. Warszawa	732129	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
20	WSD SPV 6 Sp. z o.o. Warszawa	837668	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
21	WSD SPV 7 Sp. z o.o. Warszawa	837350	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
22	WSD SPV 8 Sp. z o.o. Warszawa	837411	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
23	WSD SPV 9 Sp. z o.o. Warszawa	851589	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	500 000,00 zł
24	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. Warszawa	563399	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	3 005 000,00 zł

Proces likwidacji spółek Zora Wilanów Sp. z o.o. w likwidacji oraz Lesznowola SPV Sp. z o.o. w likwidacji zakończył się w 2020 roku. W dniu 27 kwietnia 2020 roku został zrealizowany ostateczny podział majątku Spółki Zora Wilanów Sp. z o.o. w likwidacji. Dnia 26 czerwca 2020 roku spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego. W dniu 22 kwietnia 2020 roku został zrealizowany ostateczny podział majątku Spółki Lesznowola SPV Sp. z o.o. w likwidacji. Dnia 13 czerwca 2020 roku spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.

W 2020 roku został zakończony proces podziału spółki Lesznowola sp. z o.o. W wyniku podziału przez wydzielenie powstały spółki Zielone Zamienie Sp. z o.o., WSD Investment Sp. z o.o. oraz Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.

Dnia 16 grudnia 2020 roku nastąpiło zbycie udziałów spółki Lesznowola Sp. z o.o. W wyniku transakcji Grupa Kapitałowa odnotowała zysk.

W 2020 roku spółki Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o. oraz Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o. rozpoczęły proces likwidacji.

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

### 3. INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

#### 3.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej White Stone Development Sp. z o.o. zostało skorygowane po jego podaniu do publicznej wiadomości w związku ze stwierdzeniem omyłki pisarskiej w nocie numer 5.

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

Na skonsolidowane sprawozdanie finansowe składają się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Danymi porównawczymi dla wyżej powołanych danych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku są dane pochodzące z rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

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

#### 3.3 Zasady konsolidacji

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

### 4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

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

zależne Zarząd jest gotów przedsięwziąć środki zaradcze w postaci dokapitalizowania lub połączenia zagrożonej spółki z podmiotem będącym w lepszej kondycji finansowej.

Wobec powyższego skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli co najmniej do dnia 31 grudnia 2021 roku.

## 5. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jak również w okresie porównawczym, żadna ze spółek Grupy nie połączyła się z inną jednostką gospodarczą (bądź z jej zorganizowaną częścią). Dokonano likwidacji dwóch podmiotów funkcjonujących w ramach Grupy tj. spółek Lesznowola SPV Sp. z o.o. w likwidacji oraz Zora Wilanów Sp. z o.o. w likwidacji. W dniach 1 lipca oraz 31 lipca 2020 roku sfinalizował się podział spółki Lesznowola Sp. z o.o., w wyniku podziału przez wydzielenie powstała spółka Zielone Zamienie Sp. z o.o., WSD Investment Sp. z o.o. oraz Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. Dnia 16 grudnia 2020 roku Spółka White Stone Development Sp. z o.o. sprzedała 100% udziałów w Spółce Lesznowola Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa została utworzona w 2015 roku.

## 6. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

### 6.1. Wartości niematerialne i prawne

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

Cenę nabycia wartości niematerialnej powiększają koszty jej ulepszenia.

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

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

Roczne stawki amortyzacji dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- licencje i programy 50%

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

### 6.2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy

Wartość firmy to nadwyżka wartości udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów netto wycenionych według wartości godziwych, wykazywana jest w aktywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji aktywów trwałych jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Ujemna wartość firmy to nadwyżka odpowiedniej części aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych nad wartością udziałów, wykazywana jest w pasywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Od wartości

firmy dokonywane są odpisy amortyzacyjne w okresie nie dłuższym niż 5 lat. Odpisów dokonuje się metodą liniową. W uzasadnionych przypadkach kierownik jednostki może wydłużyć okres amortyzacji, wydłużenie okresu należy podać w informacji dodatkowej wraz z jego uzasadnieniem.

### 6.3. Środki trwałe

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

Cenę nabycia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

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

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

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

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

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

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

### 6.4. Środki trwałe w budowie

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

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

### 6.5. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

## 6.6. Długoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

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

## 6.7. Zapasy

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

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

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

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

Rozchód zapasów ewidencjonowany jest na podstawie rozliczenia kosztu własnego sprzedaży, w proporcji, w jakiej pozostaje wielkość sprzedanej powierzchni do całkowitej powierzchni, na którą poniesiono koszty wytworzenia lub ilość sprzedanych miejsc postojowych do wszystkich miejsc postojowych, na które poniesiono



koszty wytworzenia. W przypadku, gdy nie można wiarygodnie wyznaczyć kosztu wytworzenia poszczególnych elementów projektu, proporcję stosuje się syntetycznie, dla wszystkich elementów łącznie.

## 6.8. Należności

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.9. Krótkoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6.11. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

W szczególności do rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

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

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

#### 6.12. Kapitał własny

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

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

### 6.13. Rezerwy

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

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

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

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

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

### 6.14. Zobowiązania

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

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

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

Do pozycji „Zobowiązania krótkoterminowe” zalicza się w szczególności:

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

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

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

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

#### 6.15. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

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

Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się w szczególności:

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

#### 6.16. Międzyokresowe rozliczenia przychodów

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

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

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

#### 6.17. Zobowiązania warunkowe

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

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

#### 6.18. Przychody i zyski

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

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

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

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

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

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

#### 6.19. Koszty i straty

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

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

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

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

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

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

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

#### 6.20. Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

#### 6.21. Opodatkowanie

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.22. Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

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



## SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>194 237 143,54</b>	<b>182 622 811,96</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1</b>	<b>0,00</b>	<b>2 389,92</b>
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	2 389,92
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>		<b>2 280 816,93</b>	<b>2 889 036,93</b>
1	Wartość firmy – jednostki zależne		2 280 816,93	2 889 036,93
2	Wartość firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>2, 5</b>	<b>15 874 022,13</b>	<b>11 021 758,17</b>
<b>1</b>	<b>Środki trwałe</b>		<b>4 611 313,89</b>	<b>4 903 535,66</b>
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		1 591 316,83	778 719,56
c	urządzenia techniczne i maszyny		146 662,16	224 228,76
d	środki transportu		2 495 356,14	3 399 112,12
e	inne środki trwałe		377 978,76	501 475,22
<b>2</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>		<b>11 262 708,24</b>	<b>6 118 222,51</b>
<b>3</b>	<b>Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Należności długoterminowe</b>		<b>800 617,50</b>	<b>136 462,00</b>
1	Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Od jednostek pozostałych		800 617,50	136 462,00
<b>V</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>3</b>	<b>165 072 375,92</b>	<b>160 644 670,43</b>
<b>1</b>	<b>Nieruchomości</b>		<b>164 021 875,92</b>	<b>158 200 445,14</b>
<b>2</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3</b>	<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>		<b>1 050 500,00</b>	<b>2 444 225,29</b>
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		1 000 500,00	1 000 500,00
c	w pozostałych jednostkach		50 000,00	1 443 725,29
<b>2</b>	<b>Inne inwestycje długoterminowe</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>10 209 311,06</b>	<b>7 928 494,50</b>
<b>1</b>	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		<b>8 404 566,76</b>	<b>7 500 390,51</b>
<b>2</b>	<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>1 804 744,30</b>	<b>428 103,99</b>
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>319 596 410,24</b>	<b>318 126 095,55</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>4, 5</b>	<b>204 413 552,93</b>	<b>184 312 745,69</b>
1	Materiały		0,00	240 000,00
2	Półprodukty i produkty w toku		168 694 640,39	149 507 361,96
3	Produkty gotowe		11 796 505,47	33 848 135,14
4	Towary		14 251,98	5 237,98
5	Zaliczki na dostawy		23 908 155,09	712 010,61
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>5</b>	<b>48 653 312,65</b>	<b>46 587 859,76</b>
<b>1</b>	<b>Należności od jednostek powiązanych</b>		<b>0,00</b>	<b>339 747,53</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	339 747,53
	- do 12 miesięcy		0,00	234 410,26
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	105 337,27
b	inne		0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
<b>3</b>	<b>Należności od pozostałych jednostek</b>		<b>48 653 312,65</b>	<b>46 248 112,23</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		40 242 544,48	42 155 261,20
	- do 12 miesięcy		33 468 867,73	37 103 308,79
	- powyżej 12 miesięcy		6 773 676,75	5 051 952,41
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		4 935 772,76	3 043 094,48
c	inne		3 474 995,41	1 049 756,55
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>60 249 231,59</b>	<b>82 552 546,50</b>
<b>1</b>	<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>		<b>60 249 231,59</b>	<b>82 552 546,50</b>
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach		1 179 325,65	2 824 293,93
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	<b>18</b>	59 069 905,94	79 728 252,57
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		56 348 113,74	76 921 504,47
	- inne środki pieniężne		2 721 792,20	2 806 748,10
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Inne inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>6 280 313,07</b>	<b>4 672 943,60</b>
<b>C</b>	<b>NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D</b>	<b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>513 833 553,78</b>	<b>500 748 907,51</b>

## SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>		<b>203 275 682,01</b>	<b>198 793 296,09</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	6	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	7	41 099 872,52	31 971 109,46
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną		0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		0,00	0,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne		0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	7	(13 906 576,43)	(15 733 447,56)
VIII	Zysk (strata) netto	7	4 482 385,92	10 955 634,20
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
<b>B</b>	<b>KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI</b>		<b>11 136 192,58</b>	<b>10 733 333,35</b>
<b>C</b>	<b>UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH</b>		<b>14 685 393,35</b>	<b>17 685 009,63</b>
<b>D</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>284 736 285,84</b>	<b>273 537 268,44</b>
I	Rezerwy na zobowiązania		11 632 864,96	10 608 014,06
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 679 517,14	7 004 841,13
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	8	414 300,00	323 991,00
	- długoterminowa		36 820,00	26 573,00
	- krótkoterminowa		377 480,00	297 418,00
3	Pozostałe rezerwy	8	4 539 047,82	3 279 181,93
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		4 539 047,82	3 279 181,93
II	Zobowiązania długoterminowe	9	134 719 610,05	67 671 775,17
1	Wobec jednostek powiązanych		12 371 779,40	18 461 821,72
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		122 347 830,65	49 209 953,45
a	kredyty i pożyczki		95 802 919,12	46 939 826,71
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		24 266 332,50	0,00
c	inne zobowiązania finansowe		438 395,60	733 332,81
d	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e	pozostałe		1 840 183,43	1 536 793,93
III	Zobowiązania krótkoterminowe	9	64 697 806,06	119 683 820,21
1	Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek		64 697 806,06	119 683 820,21
a	kredyty i pożyczki		5 167 098,49	44 856 715,10
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		164 500,00	12 944 084,42
c	inne zobowiązania finansowe		1 620 405,73	1 290 470,71
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		53 931 458,16	57 455 057,37
	- do 12 miesięcy		42 334 180,74	47 604 482,00
	- powyżej 12 miesięcy		11 597 277,42	9 850 575,37
e	zaliczki otrzymane na dostawy		637 000,00	0,00
f	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		1 975 383,83	1 637 778,73
h	z tytułu wynagrodzeń		66 347,53	4 734,72
i	inne		1 135 612,32	1 494 979,16
3	Fundusze specjalne		0,00	0,00

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>11</b>	<b>73 686 004,77</b>	<b>75 573 659,00</b>
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		73 686 004,77	75 573 659,00
	- długoterminowe		0,00	1 830 419,50
	- krótkoterminowe		73 686 004,77	73 743 239,50
	<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>513 833 553,78</b>	<b>500 748 907,51</b>

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 7 czerwca 2021 r.

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>		<b>288 819 308,74</b>	<b>316 656 276,73</b>
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	12	286 601 573,12	324 722 635,97
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		1 826 876,01	(8 068 249,24)
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	12	390 859,61	1 890,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>		<b>271 898 618,63</b>	<b>295 469 223,83</b>
I	Amortyzacja		7 440 818,57	4 934 169,31
II	Zużycie materiałów i energii		43 291 710,62	29 704 654,23
III	Usługi obce		196 788 651,42	242 978 798,96
IV	Podatki i opłaty, w tym:		4 260 131,60	3 602 883,17
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		14 474 324,68	9 624 646,84
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		3 035 544,15	2 097 628,47
	- emerytalne		749 507,21	932 765,57
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		2 361 534,84	2 526 442,85
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		245 902,74	0,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>		<b>16 920 690,11</b>	<b>21 187 052,91</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>13</b>	<b>2 344 149,27</b>	<b>854 017,52</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		1 429 754,76	0,00
II	Dotacje		336 644,79	56 927,04
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		36 053,60	1 667,36
IV	Inne przychody operacyjne		541 696,12	795 423,12
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>14</b>	<b>2 673 861,24</b>	<b>2 646 030,57</b>
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		13 366,43	25 356,38
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		544 945,52	586 915,52
III	Inne koszty operacyjne		2 115 549,29	2 033 758,67
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>		<b>16 590 978,14</b>	<b>19 395 039,84</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>15</b>	<b>6 514 126,00</b>	<b>3 664 902,60</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a	od jednostek powiązanych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:		2 577 528,49	3 228 388,49
	- od jednostek powiązanych		2 098 994,35	2 372 594,51
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		3 839 171,42	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	177 089,87
V	Inne		97 426,09	259 424,24
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>16</b>	<b>13 833 613,07</b>	<b>5 032 796,75</b>
I	Odsetki, w tym:		3 997 378,71	3 107 940,25
	- dla jednostek powiązanych		0,0	245 377,16
II	Strata ze zbycia inwestycji, w tym:		2 035 448,88	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji		379 574,76	0,00
IV	Inne		7 421 210,72	1 924 856,50
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>J</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>		<b>9 271 491,07</b>	<b>18 027 145,69</b>

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
<b>K</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>		<b>608 220,00</b>	<b>152 054,57</b>
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne		608 220,00	152 054,57
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>L</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne		0,00	0,00
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>M</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) brutto (I±J-K+L±M)</b>		<b>8 663 271,07</b>	<b>17 875 091,12</b>
<b>O</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	17	<b>2 278 025,92</b>	<b>5 128 751,21</b>
<b>P</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R</b>	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>		<b>1 902 859,23</b>	<b>1 790 705,72</b>
<b>S</b>	<b>Zysk (strata) netto (N-O-P±R)</b>		<b>4 482 385,92</b>	<b>10 955 634,20</b>

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 7 czerwca 2021 r.

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

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
<b>A Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
I	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>4 482 385,92</b>	<b>10 955 634,20</b>
II	<b>Korekty razem</b>	<b>(1 530 083,02)</b>	<b>34 762 635,57</b>
1	Zyski (straty) mniejszości	1 902 859,23	1 790 705,72
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3	Amortyzacja	7 440 818,57	4 934 169,13
4	Odpisy wartości firmy	608 220,00	152 054,57
5	Odpisy ujemnej wartości firmy	(2 999 616,28)	(1 121 605,68)
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	8 263 913,38	964 925,59
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 641 250,47	3 094 831,23
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	104 807,67	106 595,80
9	Zmiana stanu rezerw	1 024 850,90	2 930 989,67
10	Zmiana stanu zapasów	(11 128 265,48)	4 636 445,41
11	Zmiana stanu należności	(3 341 602,07)	65 050,28
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(2 396 833,91)	7 912 486,58
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(5 775 840,25)	7 087 299,31
14	Inne korekty z działalności operacyjnej	(874 645,25)	2 208 687,97
III	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>2 952 302,90</b>	<b>45 718 269,78</b>
<b>B Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
I	<b>Wpływy</b>	<b>1 534 554,92</b>	<b>916 683,42</b>
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	27 216,26
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	1 534 554,92	889 467,16
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	1 534 554,92	889 467,16
	- zbycie aktywów finansowych	1 534 554,92	639 693,44
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	0,00	249 773,72
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II	<b>Wydatki</b>	<b>(49 818 032,71)</b>	<b>(93 667 274,94)</b>
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 214 260,68)	(3 158 057,31)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(45 393 586,85)	(85 104 790,00)
3	Na aktywa finansowe, w tym:	(710 185,18)	(4 654 427,63)
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	(710 185,18)	(4 654 427,63)
	- nabycie aktywów finansowych	(210 185,18)	(3 984 427,63)
	- udzielone pożyczki długoterminowe	(500 000,00)	(670 000,00)
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom)	(1 500 000,00)	(750 000,00)
5	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(48 283 477,79)</b>	<b>(92 750 591,52)</b>

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
<b>C</b>	<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>		<b>66 743 050,48</b>	<b>70 455 706,87</b>
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		43 849 852,48	70 454 788,86
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		21 395 835,00	0,00
4	Inne wpływy finansowe		1 497 363,00	918,01
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>		<b>(44 567 407,68)</b>	<b>(12 845 021,68)</b>
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	0,00
4	Splaty kredytów i pożyczek		(29 223 724,49)	(6 723 458,01)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		(10 252 200,00)	0,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	(1 844 280,00)
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(771 054,77)	(732 062,09)
8	Odsetki		(3 499 761,65)	(3 543 652,20)
9	Inne wydatki finansowe		(820 666,77)	(1 569,38)
<b>III</b>	<b>Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>		<b>22 175 642,80</b>	<b>57 610 685,19</b>
<b>D</b>	<b>Przeplwy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)</b>		<b>(23 155 532,09)</b>	<b>10 578 363,45</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>		<b>(23 155 532,09)</b>	<b>10 578 363,45</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>76 745 611,27</b>	<b>66 167 247,82</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>18</b>	<b>53 590 079,18</b>	<b>76 745 611,27</b>
	o ograniczonej możliwości dysponowania		4 340 297,28	3 461 891,99
	- w tym wartość środków pieniężnych na rachunkach VAT		1 618 505,08	655 143,89

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 7 czerwca 2021 r.



**ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu</b>	<b>198 793 296,09</b>	<b>187 837 661,89</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
<b>I.a</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po korektach</b>	<b>198 793 296,09</b>	<b>187 837 661,89</b>
<b>1</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>171 600 000,00</b>	<b>171 600 000,00</b>
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu emisji udziałów (akcji)	0,00	0,00
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
<b>1.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>171 600 000,00</b>	<b>171 600 000,00</b>
<b>2</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>31 971 109,49</b>	<b>27 628 026,53</b>
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	9 128 763,03	4 343 082,96
a	zwiększenie	9 128 763,03	5 094 804,17
	- z tytułu podziału zysku	6 737 068,68	5 105 273,17
	- reklasyfikacji na kapitał zapasowy z (zysk) strata z lat ubiegłych	2 391 694,35	0,00
	- korekta błędów podstawowych	0,00	(10 469,00)
b	zmniejszenie	0,00	751 721,21
	- z tytułu pokrycia straty	0,00	751 721,21
<b>2.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu</b>	<b>41 099 872,52</b>	<b>31 971 109,49</b>
<b>3</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
<b>3.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu niezarejestrowanej na dzień bilansowy wartości podwyższenia kapitału w Jednostce Dominującej	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	0,00	0,00
<b>4.2</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2020r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
<b>5</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>(4 777 813,40)</b>	<b>(11 390 364,64)</b>
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	(11 390 364,64)
	- 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	(4 777 813,40)	(11 390 364,64)
a	zwiększenie	(9 128 763,03)	(5 094 804,17)
	- z tytułu przeniesienia zysku na kapitał zapasowy	(6 737 068,68)	(5 105 273,17)
	- reklasyfikacji na kapitał zapasowy z (zysk) strata z lat ubiegłych	(2 391 694,35)	0,00
	- korekta błędów podstawowych	0,00	10 469,00
b	zmniejszenie	0,00	751 721,21
	- z tytułu pokrycia strat kapitałem zapasowym	0,00	751 721,21
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	(15 733 447,60)
<b>5.7</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>(13 906 576,43)</b>	<b>(15 733 447,60)</b>
<b>6</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>4 482 385,92</b>	<b>10 955 634,20</b>
a	zysk netto	4 482 385,92	10 955 634,20
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	<b>203 275 682,01</b>	<b>198 793 296,09</b>
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>203 275 682,01</b>	<b>198 793 296,09</b>

Sprzedał:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 7 czerwca 2021 r.

**Nota nr 1****Wartości niematerialne i prawne****1) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2019-31.12.2019**

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
1	<b>Bilans otwarcia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>248 360,93</b>	<b>0,00</b>	<b>248 360,93</b>
a	Zwiększenia	0,00	0,00	5 139,00	0,00	5 139,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	9 990,00	0,00	9 990,00
2	<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>243 509,93</b>	<b>0,00</b>	<b>243 509,93</b>
<b>Skumulowana amortyzacja</b>						
3	<b>Bilans otwarcia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>241 053,41</b>	<b>0,00</b>	<b>241 053,41</b>
a	Zwiększenia	0,00	0,00	10 056,60	0,00	10 056,60
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	9 990,00	0,00	9 990,00
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>241 120,01</b>	<b>0,00</b>	<b>241 120,01</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
5	<b>Bilans otwarcia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7	<b>Wartość netto na początek</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 307,52</b>	<b>0,00</b>	<b>7 307,52</b>
8	<b>Wartość netto na koniec</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 389,92</b>	<b>0,00</b>	<b>2 389,92</b>

**2) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2020-31.12.2020**

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

**Nota nr 2****Środki trwałe i środki trwałe w budowie****1) Zmiany w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie 01.01.2019-31.12.2019**

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
<b>Wartość brutto</b>							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 077 394,99	668 346,54	3 900 066,60	2 138 028,28	39 016 135,52
a	Zwiększenia	0,00	0,00	126 768,39	2 215 926,80	513 502,75	85 488 679,22
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	22 328,25	69 880,39	43 261,23	118 386 592,22
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 077 394,99	772 786,68	6 046 113,01	2 608 269,80	6 118 222,52
<b>Skumulowana amortyzacja</b>							
3	Bilans otwarcia	0,00	266 136,59	474 346,18	1 581 276,12	1 902 675,50	0,00
a	Zwiększenia	0,00	32 538,84	95 017,35	1 135 605,16	247 380,31	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	20 805,61	69 880,39	43 261,23	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	298 675,43	548 557,92	2 647 000,89	2 106 794,58	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartość netto na początek	0,00	811 258,40	194 000,36	2 318 790,48	235 352,78	39 016 135,52
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	778 719,56	224 228,76	3 399 112,12	501 475,22	6 118 222,51

**2) Zmiany w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie 01.01.2020-31.12.2020**

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

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

Wartość netto środków trwałych używanych na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 2.178.888,89 zł.

Wartość początkowa środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 1.671.206,92 zł.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku nie występowały zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

**Nota nr 3****Inwestycje długoterminowe****1) Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych 01.01.2019-31.12.2019**

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Inwestycje długoterminowe razem
<b>1</b>	<b>Bilans otwarcia</b>	<b>40 135 346,83</b>	<b>0,00</b>	<b>2 339 224,92</b>	<b>0,00</b>	<b>42 474 571,75</b>
<b>2</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>122 207 884,84</b>	<b>0,00</b>	<b>105 000,37</b>	<b>0,00</b>	<b>122 312 885,21</b>
a	zakup / utworzenie	3 315 919,10	0,00	0,00	0,00	3 315 919,10
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	118 891 965,74	0,00	105 000,37	0,00	118 996 966,11
<b>3</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>4 142 786,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 142 786,53</b>
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	amortyzacja	3 413 570,85	0,00	0,00	0,00	3 413 570,85
d	pozostałe	729 215,48	0,00	0,00	0,00	729 215,48
<b>4</b>	<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>158 200 445,14</b>	<b>0,00</b>	<b>2 444 225,29</b>	<b>0,00</b>	<b>160 644 670,43</b>

**2) Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych 01.01.2020-31.12.2020**

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

Dnia 16 grudnia 2020 roku Spółka White Stone Development Sp. z o.o. sprzedała 100% udziałów w Spółce Lesznowola Sp. z o.o. W związku ze sprzedażą udziałów zmniejszyła się wartość nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w pozycji pozostałe.

W 2019 i 2020 roku były prowadzone prace modernizacyjne w nieruchomości HOL 7.7 w budynku, które prezentowane były w sprawozdaniu finansowym jako nieruchomości. W 2020 roku nastąpiło oddanie do użytkowania powierzchni objętych pracami modernizacyjnymi powierzchni wspólnych oraz powierzchni zewnętrznych.

### 3) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 28.565.441,06 zł

## Nota nr 4

### Zapasy

#### 1) Zmiany w stanie zapasów

Lp.	Tytuł	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy
<b>1</b>	<b>Bilans otwarcia</b>	<b>240 000,00</b>	<b>149 507 361,96</b>	<b>33 848 135,15</b>	<b>5 237,98</b>	<b>712 010,61</b>
<b>2</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>240 000,00</b>	<b>75 268 363,72</b>	<b>54 416 772,25</b>	<b>9 014,00</b>	<b>23 908 155,09</b>
a	zakup / utworzenie	0,00	72 290 722,27	5 412,96	9 014,00	23 074 000,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	4 157 404,28	54 411 359,29	0,00	834 155,09
<b>3</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>240 000,00</b>	<b>56 092 285,29</b>	<b>75 677 471,45</b>	<b>0,00</b>	<b>712 010,61</b>
a	sprzedaż	240 000,00	261 264,00	60 329 987,18	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	aktualizacja wartości	0,00	0,00	420 000,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	55 831 021,29	14 927 484,27	0,00	712 010,61
<b>4</b>	<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>0,00</b>	<b>168 694 640,39</b>	<b>11 796 505,47</b>	<b>14 251,98</b>	<b>23 908 155,09</b>

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku, wobec zakończenia projektów deweloperskich Zielone Zamienie etap III i Ornament etapy B3 i B2, dokonano reklasyfikacji półproduktów i produkcji w toku o skumulowanej wartości 54.411.359,29 zł na produkty gotowe. Reklasyfikację zaprezentowano jako pozostałe zwiększenia produktów gotowych oraz pozostałe zmniejszenia półproduktów i produkcji w toku. W marcu 2020 roku Spółka WSD SPV 5 Sp. z o. o. zapłaciła zaliczkę w kwocie 23.074.000 zł brutto na poczet zakupu nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Bielany.

Dnia 16 grudnia 2020 roku Spółka White Stone Development Sp. z o.o. sprzedała 100% udziałów w Spółce Lesznowola Sp. z o.o. W związku ze sprzedażą udziałów zmniejszyła się wartość produktów gotowych i produkcji w toku wykazanych w pozycji pozostałe.

#### 2) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 65.146.638,46 zł

**Nota nr 5****Informacja o odpisach aktualizujących**

Lp.	Przedmiot	Stan na 31.12.2019 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Wykorzystanie w ciągu roku	Rozwiązanie w ciągu roku	Stan na 31.12.2020 r.
1	Odpis aktualizujący należności	330 821,47	42 781,62	0,00	31 053,60	342 549,49
2	Odpis aktualizujący długoterminowe aktywa finansowe	25 068,49	0,00	25 068,49	0,00	0,00
3	Odpis aktualizujący wartość środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	0,00	15 413,90	0,00	0,00	15 413,90
4	Odpis aktualizujący wartość zapasów	2 000 000,00	486 750,00	0,00	2 000 000,00	486 750,00
<b>RAZEM</b>		<b>2 355 889,96</b>	<b>544 945,52</b>	<b>25 068,49</b>	<b>2 031 053,60</b>	<b>844 713,39</b>

**Nota nr 6****Kapitał podstawowy**

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

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

**Nota nr 7****Proponowany podział wyniku finansowego**

Tytuł	Wartość
Skonsolidowany wynik finansowy za bieżący okres	4 482 385,92
Nie podzielone wyniki za lata poprzednie	(13 906 576,43)
<b>Propozycja podziału</b>	
Pokrycie strat z lat ubiegłych	4 482 385,92
<b>Wynik nie podzielony</b>	<b>0,00</b>

**Nota nr 8****Rezerwy na zobowiązania**

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2019 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 31.12.2020 r.
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	297 418,00	770 920,51	297 418,00	770 920,51
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	26 573,00	36 820,00	26 573,00	36 820,00
3	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 809 131,23	1 863 411,25	1 809 131,23	1 863 411,25
4	Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	7 004 841,13	6 679 517,14	7 004 841,13	6 679 517,14
5	Pozostałe rezerwy	1 470 050,70	2 282 196,06	1 470 050,70	2 282 196,06
<b>RAZEM</b>		<b>10 608 014,06</b>	<b>4 953 347,82</b>	<b>3 603 172,93</b>	<b>11 632 864,96</b>

**Nota nr 9****Zobowiązania długoterminowe i zobowiązania krótkoterminowe**

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2020 r.				Stan na 31.12.2019 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
<b>1</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>0,00</b>	<b>12 371 779,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18 461 821,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	kredyty i pożyczki	0,00	12 371 779,40	0,00	0,00	0,00	18 461 821,72	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>53 100 528,64</b>	<b>51 474 251,97</b>	<b>21 941 739,90</b>	<b>60 529 116,23</b>	<b>109 833 244,84</b>	<b>13 251 195,48</b>	<b>5 061 934,95</b>	<b>40 747 398,39</b>
a	kredyty i pożyczki	5 167 098,49	17 618 453,52	17 655 349,37	60 529 116,23	44 856 715,10	6 192 428,32	0,00	40 747 398,39
b	z tytułu dostaw i usług	42 334 180,74	7 310 886,89	4 286 390,53	0,00	47 604 482,00	4 961 377,25	4 889 198,12	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	164 500,00	24 266 332,50	0,00	0,00	12 944 084,42	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	1 620 405,73	438 395,60	0,00	0,00	1 290 470,71	733 332,81	0,00	0,00
e	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 975 383,83	0,00	0,00	0,00	1 637 778,73	0,00	0,00	0,00
f	z tytułu wynagrodzeń	66 347,53	0,00	0,00	0,00	4 734,72	0,00	0,00	0,00
g	inne	1 772 612,32	1 840 183,46	0,00	0,00	1 499 713,88	1 364 057,10	172 736,83	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>53 100 528,64</b>	<b>63 846 031,37</b>	<b>21 941 739,90</b>	<b>60 529 116,23</b>	<b>109 833 244,84</b>	<b>31 713 017,20</b>	<b>5 061 934,95</b>	<b>40 747 398,39</b>

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

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

W 2020 roku nastąpił wykup obligacji serii C.



**Nota nr 10****Wykaz zobowiązań pozabilansowych zabezpieczonych na majątku spółek Grupy Kapitałowej**

- pełnomocnictwa do rachunków bankowych;
- pełnomocnictwa do sprzedaży lokali;
- hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 44.500 tys. złotych i 37.996 tys. euro;
- cesje wierzytelności, w szczególności z umów najmu i umów ubezpieczeń;
- środki pieniężne zablokowane jako rezerwa obsługi długu;
- zastawy finansowe na udziałach;
- zastawy finansowe na rachunkach bankowych;
- zastawy rejestrowe na udziałach;
- zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych;
- zastawy rejestrowe na zbiorze rzeczy i praw z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia;
- umowy cesji praw, w szczególności z kontraktów budowlanych i umów ubezpieczenia;
- umowy podporządkowania wierzytelności;
- umowy wsparcia projektów, poręczenia i umowy podporządkowania;
- weksle oraz udzielone gwarancje z tytułu należytego wykonania umowy lub usunięcia usterek w okresie gwarancji: weksle na kwotę 2.014 tys. zł i gwarancje na kwotę 21.316 tys. zł. – dotyczy zwyczajowych zabezpieczeń udzielonych w toku działalności w zakresie budownictwa;
- kaucje gwarancyjne do umowy gwarancji ubezpieczeniowej do kwoty 8.890 tys. złotych
- zabezpieczenie w postaci oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego;
- poręczenie wekslowe za weksel in blanco wystawiony przez BMJBC Sp. z o.o. Dotyczy umów leasingu, łączna wartość przedmiotu leasingu wynosi 750.726,80 zł.
- jedna gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego do 60% kwoty kredytu (zabezpieczona wekslem in blanco i deklaracją wekslową)

**Nota nr 11****Rozliczenia międzyokresowe**

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2019r.
<b>1</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>1 830 419,50</b>
a	przychody przyszłych okresów	0,00	1 830 419,50
<b>2</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>73 686 004,77</b>	<b>73 743 239,50</b>
a	przychody przyszłych okresów	63 333 566,20	56 992 238,60
b	rozliczenia z tytułu wyceny kontraktów budowlanych	10 352 438,57	16 660 636,39
c	pozostałe	0,00	90 364,51
	<b>RAZEM</b>	<b>73 686 004,77</b>	<b>75 573 659,00</b>

**Nota nr 12****Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów****1) Struktura rzeczowa**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
<b>1</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży usług, w tym:</b>	<b>286 601 573,12</b>	<b>324 722 635,97</b>
a	sprzedaż usług budowlanych	193 016 699,73	231 901 469,67
b	sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich	75 119 106,19	77 783 052,64
c	sprzedaż usług najmu	18 396 558,04	14 335 615,87
d	pozostała sprzedaż	69 209,16	702 497,79
<b>2</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	towary	0,00	0,00
b	materiały	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>286 601 573,12</b>	<b>324 722 635,97</b>

**2) Struktura terytorialna**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
<b>1</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>286 601 573,12</b>	<b>324 722 635,97</b>
a	Kraj	286 601 573,12	324 722 635,97
b	Eksport	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	Kraj	0,00	0,00
b	Eksport	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>286 601 573,12</b>	<b>324 722 635,97</b>

**Nota nr 13****Pozostałe przychody operacyjne**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
<b>1</b>	<b>Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:</b>	<b>1 429 754,76</b>	<b>0,00</b>
<b>2</b>	<b>Dotacje</b>	<b>336 644,79</b>	<b>56 927,04</b>
<b>3</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>36 053,60</b>	<b>1 667,36</b>
<b>4</b>	<b>Inne przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>541 696,12</b>	<b>795 423,12</b>
a	rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących	14 223,00	280 355,94
b	umorzenie składek ZUS	273 300,63	52 786,80
c	otrzymane odszkodowania	64 401,60	0,00
d	pozostałe	189 770,89	462 280,38
	<b>RAZEM</b>	<b>2 344 149,27</b>	<b>854 017,52</b>

**Nota nr 14****Pozostałe koszty operacyjne**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
1	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	13 366,43	25 356,38
2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:	544 945,52	586 915,52
a	aktualizacja wartości produktów gotowych	420 000,00	0,00
b	aktualizacja wartości półproduktów i produkcji w toku	62 500,00	384 818,25
c	utworzenie rezerw i odpisów aktualizujących	57 304,73	150 607,93
d	pozostałe	5 140,79	51 489,34
3	Inne koszty operacyjne, w tym:	2 115 549,29	2 185 813,24
a	darowizny przekazane	108 500,00	433 760,00
b	nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy	60 866,97	246 002,26
c	umorzenie wartości firmy	0,00	152 054,57
d	kary, grzywny, porozumienia umowne	766,59	120 000,00
e	korekta proporcji vat za 2019 rok	77 693,00	0,00
f	utworzone rezerwy	1 600 000,00	0,00
g	pozostałe	267 723,03	1 233 996,41
	<b>RAZEM</b>	<b>2 673 861,24</b>	<b>2 798 085,14</b>

**Nota nr 15****Przychody finansowe**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
1	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
2	Odsetki	2 577 528,49	3 228 388,49
3	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	3 839 171,42	0,00
4	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	177 089,87
5	Inne przychody finansowe, w tym:	97 426,09	259 424,24
	<b>RAZEM</b>	<b>6 514 126,00</b>	<b>3 664 902,60</b>

**Nota nr 16****Koszty finansowe**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
1	Odsetki	3 997 378,71	3 107 940,25
2	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	2 035 448,88	0,00
3	Aktualizacja wartości inwestycji	379 574,76	0,00
4	Inne koszty finansowe, w tym:	7 421 210,72	1 924 856,50
a	wynagrodzenie za oferowanie obligacji rozliczane w czasie	215 250,00	197 000,00
b	różnice kursowe	6 192 250,13	1 154 801,04
c	provizje bankowe	158 772,46	207 048,87
d	pozostałe, w tym koszty gwarancji	854 938,13	366 006,59
	<b>RAZEM</b>	<b>13 833 613,07</b>	<b>5 032 796,75</b>

**Nota nr 17****Podatek dochodowy**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
1	Zysk brutto	8 663 271,07	17 875 091,12
2	Podatek oczekiwany (wg stawki 19%)	1 646 021,50	3 396 267,31
3	Podatek faktyczny	2 278 025,92	5 128 751,21
4	Różnica pomiędzy podatkiem oczekiwany i faktycznym, w tym z tytułu:	(632 004,42)	(1 732 483,90)
a	amortyzacji	(404 232,47)	(242 286,85)
b	kosztów reprezentacji	(76 629,76)	(92 820,34)
c	odpisów na PFRON	(14 509,73)	(15 344,98)
d	innych tytułów	(136 632,46)	(1 382 031,73)

**Nota nr 18****Środki pieniężne**

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2020r.	Stan na 31.12.2019r.
1	środki pieniężne na koniec okresu w rachunku przepływów pieniężnych	53 590 079,18	73 938 863,16
2	środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	5 479 826,77	2 982 641,31
<b>RAZEM</b>		<b>59 069 905,94</b>	<b>76 921 504,47</b>

**Nota nr 19****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 2020 roku Grupa Kapitałowa nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności.

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

**Nota nr 20****Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

Lp.	Tytuł	poniesione w bieżącym okresie	planowane do poniesienia
1	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	24 225 374,73	105 810 000,00
a	w tym na ochronę środowiska		0,00

**Nota nr 21****Kursy przyjęte do wyceny aktywów i pasywów w walutach obcych**

Tytuł	31.12.2020r.	31.12.2019r.
kurs EUR/PLN	4,6148	4,2585
kurs USD/PLN	3,7584	3,7977

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 22**

### **Zatrudnienie**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku przeciętna liczba zatrudnionych w Grupie Kapitałowej w przeliczeniu na pełne etaty wyniosła 133,83 osoby.

## **Nota nr 23**

### **Wynagrodzenie członków organów zarządzających i nadzorczych**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 769 148,00 zł.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

## **Nota nr 24**

### **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 2020 roku, spółki Grupy Kapitałowej nie dokonały transakcji na warunkach innych niż rynkowe z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

## **Nota nr 25**

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

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

W 2019 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła rozmowy mające na celu zakup gruntu pod projekty komercyjne w Warszawie w dzielnicy Bielany. Efektem tych negocjacji jest zawarcie w marcu 2020 roku przedwstępnej umowy zakupu gruntu a w kwietniu 2021 roku ostateczna umowa zakupu dotyczącej części działek, podpisanie kolejnej ostatecznej umowy zakupu na pozostałe działki planowane jest na wrzesień 2021 roku.

W lutym 2021 roku spółka White Stone Development Sp. z o.o. wyemitowała obligacje serii E na kwotę 11.000.000 złotych.

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

**Nota nr 26****Zmiana zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku nie dokonywano zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej.

**Nota nr 27****Porównywalność danych finansowych**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

**Nota nr 28****Informacje o wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji**

Nie występuje.

**Nota nr 29****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 2020 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki Alphington Limited z siedzibą na Cyprze.

**Nota nr 30****Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi niebędącymi członkami Grupy Kapitałowej****1) Pozycje bilansowe**

Lp.	Nazwa jednostki	Inwestycje długoterminowe	Inwestycje krótkoterminowe	Należności	Zobowiązania
1	Alphington Ltd.	0,00	0,00	0,00	12 371 779,40
	<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12 371 779,40</b>

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

**Nota nr 31****Informacje o transakcjach z jednostkami pozostałymi, w których Grupa Kapitałowa posiada zaangażowanie w kapitale lub nie mniej niż 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki**

Nie występuje.

**Nota nr 32****Nabyte udziały własne**

Na mocy uchwały z dnia 16 grudnia 2020 roku Spółka Ornament Szczecin Sp. z o.o. nabyła 11.000 udziałów własnych o wartości 500 złotych każdy udział o łącznej wartości nominalnej 5.500.000 złotych w celu ich umorzenia. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, umorzenie udziałów nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Na mocy uchwały z dnia 16 grudnia 2020 roku Spółka Zielone Zamienie Sp. z o.o. nabyła 126.000 udziałów własnych o wartości 500 złotych każdy udział o łącznej wartości nominalnej 63.000.000 złotych w celu ich umorzenia. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, umorzenie udziałów nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym

**Nota nr 33****Informacja o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.**

Lp.	Rodzaj usług	Wysokość wynagrodzenia
1	Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania Jednostki Dominującej oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej wynikające z ustawy	75 000,00
<b>RAZEM</b>		<b>75 000,00</b>

**Nota nr 34****Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Grupę Kapitałową umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy Kapitałowej.**

Na dzień 31 grudnia 2020 roku nie występują umowy, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

**Nota nr 35****Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku żadna ze spółek Grupy nie poniosła kosztów zakończonych prac rozwojowych.

**Nota nr 36****Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw**

W 2020 roku nastąpiła sprzedaż obligacji Getin Noble Bank S.A. o wartości nominalnej 1.324.554,92 zł. oraz 21 sztuk obligacji Promed S.A o wartości nominalnej 210.000,00 zł.

Spółka Lesznowola Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2019 roku posiadała:

- 1.417 obligacji Getin Noble Bank S.A. o wartości księgowej 1.324.554,92 zł, oraz
- 21 obligacji Promed S.A o wartości nominalnej 210.000,00 zł.

**Nota nr 37****Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT**

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT we wszystkich spółkach objętych sprawozdaniem skonsolidowanym wynosił 1.618.505,08 zł.

**Nota nr 38****Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie**

Lp.	Tytuł	poniesione w bieżącym okresie
	Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie	2 738 368,80
	- w tym na odsetki oraz różnice kursowe	1 265 678,74

**Nota nr 39****Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy**

Lp.	Tytuł	Pozostałe spółki powstałe z podziału spółki Lesznowoła Sp. z o.o.	MAAT4 Sp. z o.o.	RAZEM
	<b>Wartość firmy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1</b>	<b>Bilans otwarcia</b>	<b>0,00</b>	<b>2 889 036,93</b>	<b>2 889 036,93</b>
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00
	- w tym nabycie nowych udziałów	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	608 220,00	608 220,00
	- w tym odpisy wartości firmy	0,00	608 220,00	608 220,00
<b>2</b>	<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>0,00</b>	<b>2 280 816,93</b>	<b>2 280 816,93</b>
	<b>Ujemna wartość firmy</b>			
<b>3</b>	<b>Bilans otwarcia</b>	<b>17 685 009,63</b>	<b>0,00</b>	<b>17 685 009,63</b>
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	2 999 616,28	0,00	2 999 616,28
	- w tym odpisy ujemnej wartości	2 999 616,28	0,00	2 999 616,28
<b>4</b>	<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>14 685 393,35</b>	<b>0,00</b>	<b>14 685 393,35</b>

Wartość firmy to nadwyżka wartości udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów netto wycenionych według wartości godziwej na moment zakupu udziałów Spółki MAAT 4 Sp. z o.o. Ujemna wartość firmy to nadwyżka odpowiedniej części aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych nad wartością udziałów spółek na moment utworzenia Grupy Kapitałowej. Od wartości firmy dokonywane są odpisy amortyzacyjne w okresie 5 lat. Odpisów dokonuje się metodą liniową. Ujemna wartość firmy odpisywana jest z okresu na okres adekwatnie do sprzedaży aktywów objętych wyceną w poprzednich latach poza Grupę Kapitałową.



**Nota nr 40****Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych na rachunku przepływów pieniężnych**

Lp.	Pozycja rachunku przepływów pieniężnych	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2020 r.
<b>1</b>	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>	<b>1 902 859,23</b>
a	zyski mniejszości	1 902 859,23
<b>2</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b>	<b>0,00</b>
<b>3</b>	<b>Amortyzacja</b>	<b>7 440 818,57</b>
a	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	35 093,00
b	amortyzacja środków trwałych	1 814 627,46
c	amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych	5 591 098,11
<b>4</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>	<b>608 220,00</b>
a	umorzenie wartości firmy	608 220,00
<b>5</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>(2 999 616,28)</b>
a	rozliczenie ujemnej wartości firmy według bilansu	(2 999 616,28)
<b>6</b>	<b>Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>8 263 913,38</b>
a	wycena kredytów, pożyczek i transakcji walutowych	8 263 913,38
<b>7</b>	<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)</b>	<b>5 641 250,47</b>
a	odsetki od obligacji wyemitowanych	1 063 205,72
b	odsetki od pożyczek udzielonych	(50 958,99)
c	odsetki od pożyczek otrzymanych	1 844 960,53
d	odsetki od kredytów	2 784 043,21
<b>8</b>	<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>	<b>104 807,67</b>
a	zmiana stanu prowizji z tyt. obligacji	(638 751,92)
b	wynik na sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych, środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	743 559,59
<b>9</b>	<b>Zmiana stanu rezerw</b>	<b>1 024 850,90</b>
a	bilansowa zmiana stanu rezerw	1 024 850,90
<b>10</b>	<b>Zmiana stanu zapasów</b>	<b>(11 128 265,48)</b>
a	bilansowa zmiana stanu zapasów	(20 100 807,24)
b	zbycie spółki powiązanej	(14 257 016,16)
c	zaliczka na poczet nabycia nieruchomości inwestycyjnej	23 074 000,00
d	kapitalizacja odsetek i prowizji od kredytu	155 557,92
<b>11</b>	<b>Zmiana stanu należności</b>	<b>(3 341 602,07)</b>
a	bilansowa zmiana stanu należności	(2 729 608,39)
b	zbycie spółki powiązanej	(611 993,68)
<b>12</b>	<b>Zmiana stanu zobowiązań</b>	<b>(2 396 833,91)</b>
a	bilansowa zmiana stanu zobowiązań	(2 543 358,64)
b	zbycie spółki powiązanej	146 524,73
<b>13</b>	<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych</b>	<b>(5 775 840,25)</b>
a	bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	( 3 888 186,02)
b	bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	(1 887 654,23)
<b>14</b>	<b>Inne korekty działalności operacyjnej</b>	<b>(874 645,25)</b>
a	zbycie spółki powiązanej	20 525 353,55
b	spłata pożyczki	(21 355 090,00)
b	pozostałe korekty	(44 908,80)

## Nota nr 41

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

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

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

## Nota nr 42

### Możliwość kontynuacji działalności

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

---

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 7 czerwca 2021 r.