

WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Warszawa, 18 maja 2026 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 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. DANE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ

Firma:	White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”)
Data założenia:	07 listopada 2007 r.
Data wpisu do rejestru sądowego:	20 listopada 2007 r.
Numer w rejestrze sądowym:	0000292881
Numer REGON:	141210596
Numer identyfikacji podatkowej:	1080004146
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"> • obsługa nieruchomości, • działalność rachunkowo – księgową, z wyłączeniem doradztwa podatkowego, • badanie rynku i opinii publicznej, • doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, • reklama, • rekrutacja i udostępnianie pracowników, • działalność w zakresie architektury i inżynierii, • budownictwo, • roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, • roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, • roboty budowlane specjalistyczne, • działalność wspomagająca usługi finansowe • działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, • działalność w zakresie architektury i inżynierii, badania i analizy techniczne.
Faktyczny przedmiot działalności:	wspomaganie spółek celowych, tworzonych w ramach Grupy, w zakresie doradztwa inwestycyjnego oraz administracyjnego.
Czas trwania działalności:	nieoznaczony

2. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

2.1 Okres, za który sporządzono sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku.

2.2 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 522, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”).

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości opisane w punktach 5.1 – 5.20 były stosowane w sposób ciągły i były zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w okresie porównawczym.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w systemie Sage Symfonia ERP, wersja 26.10.10.

Wartości w sprawozdaniu finansowym Spółki zostały zaprezentowane w polskich złotych.

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

2.3 Elementy składowe sprawozdania finansowego oraz zakres danych porównawczych

Na niniejsze sprawozdanie finansowe składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli co najmniej do dnia 31 grudnia 2026 roku.

4. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą, nie nabyła również zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

5. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

5.1 Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Cenę nabycia powiększają koszty jej ulepszenia.

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

- zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z jego wartością początkową lub
- przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru.

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

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

- | | |
|---|------------|
| • licencje i programy | 50% |
| • budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 1,5% - 10% |
| • urządzenia techniczne i maszyny | 10% - 30% |
| • środki transportu | 20% |
| • pozostałe środki trwałe | 10% - 30% |

W przypadku, gdy wartość początkowa jest równa lub niższa niż 10.000 złotych netto, 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.

5.2 Środki trwale w budowie

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

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

5.3 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 trwale w budowie.

5.4 Długoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

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

5.5 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.

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

5.6 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 zawieszona do momentu zapłaty, prezentowany jest jako inne rozliczenia międzyokresowe.

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

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

Za należności przeterminowane uważa się wszystkie należności, których termin spłaty przekroczył 180 dni (licząc od daty wymagalności), a także należności uznane za wątpliwe z innych przyczyn niż przekroczenie terminu spłaty

o 180 dni i nie mające charakteru należności spornych (np. w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego).

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

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

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

5.7 Krótkoterminowe aktywa finansowe

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych, a także pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy 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 upłynięcia w ciągu trzech miesięcy.

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

Aktywa finansowe, w tym zaliczone do aktywów instrumenty pochodne, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej bez jej pomniejszania o koszty transakcji, jakie

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.

5.8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym utrzymywane w ramach lokat bankowych. Ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności, łatwo wymienne na określone kwoty oraz narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości, w tym należne odsetki od lokat bankowych. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyceniane są według wartości nominalnych.

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

5.9 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.

5.10 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.

5.11 Rezerwy

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

Rezerwy na ryzyka specyficzne tworzone są jedynie w przypadkach, kiedy prawdopodobny jest wypływ korzyści ekonomicznych ze Spółki, a szacunek może zostać przeprowadzony w sposób wiarygodny, a w szczególności na stratę z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych lub skutków toczącego się postępowania sądowego. W przypadku, gdy Spółka byłaby stroną „uciążliwej umowy”, w wyniku której nieuniknione jest, że koszty wypełnienia obowiązków umownych przewyższą korzyści ekonomiczne spodziewane w wyniku realizacji umowy, w ramach rezerwy można ująć przewidywane koszty będące rezultatem terażniejszego 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 długo i krótkoterminowe.

5.12 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. Spółka stosuje uproszczenie dotyczące niestosowania przepisów Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U.z 2024, poz. 1750) w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. W szczególności w zakresie odstępiania od wyceny odsetek od pożyczek otrzymanych według efektywnej stopy procentowej.

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

5.13 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 rozliczania uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Zobowiązania ujęte jako bierne rozliczenia międzyokresowe zmniejszają koszty okresu sprawozdawczego, w którym stwierdzono, że zobowiązania te nie powstały. Ewentualna nadwyżka wartości rozliczeń nad faktycznie poniesionymi kosztami koryguje odpowiednie pozycje kosztów operacyjnych.

Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się w szczególności:

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

5.14 Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

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

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

5.15 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.

5.16 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 przychody operacyjne Spółki dotyczą usług realizowanych dla spółek zależnych, są to przychody z tytułu podnajmu powierzchni biurowej, usług zarządczych, administracyjnych, obsługi finansowej, technicznej, controllingowej i księgowej.

Przychody z tytułu refakturowanych kosztów wykazywane są w rachunku wyników per saldo w wysokości kosztu poniesionego przez Spółkę. W głównej mierze koszty refakturowane dotyczą kosztów predevelopmentu w ramach realizacji nowych projektów deweloperskich.

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).

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

5.17 Koszty i straty

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

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

Przychody z tytułu refakturowanych kosztów wykazywane są w rachunku wyników per saldo w wysokości kosztu poniesionego przez Spółkę. W głównej mierze koszty refakturowane dotyczą kosztów predevelopmentu w ramach realizacji nowych projektów deweloperskich.

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).

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

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

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

Na zmianę stanu produktów Spółki wpływa różnica między wartością początkową a końcową danego okresu na pozycjach czynnych rozliczeń międzyokresowych, biernych rozliczeń międzyokresowych oraz rezerw. Zarząd Spółki podjął decyzję o wyborze wariantu porównawczego rachunku zysków i strat, aby zachować porównywalność

prezentacji z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej, dla celów analizy rachunkowości zarządczej wariant porównawczy został uznany jako bardziej pożądany.

5.18 Transakcja w walutach obcych

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

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

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

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

5.19 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 księgowa pomniejszona o kwoty, które w przyszłości pomniejszą podstawę podatku dochodowego.

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

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

Spółka nie tworzy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnicy na wartości podatkowej i bilansowej udziałów w spółkach zależnych.

Zgodnie z MSR 12, jednostka może nie tworzyć rezerw w sytuacjach w których spełnione są następujące dwa warunki: gdy jest w stanie kontrolować terminy odwracania się różnic przejściowych oraz gdy jest prawdopodobne, że różnice przejściowe nie odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości. Spółka ma wpływ na planowanie

rozliczeń różnic na wysokości podatkowej i księgowej udziałów w spółkach celowych i nie planuje zapłaty podatku dochodowego od tych różnic, w związku z powyższym nie tworzy z tego tytułu rezerw na podatek odroczony.

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. Wykazwana w rachunku zysków i strat część odroczonego podatku dochodowego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

5.20 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.

AKTYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
A	AKTYWA TRWAŁE		273 752 990,74	268 794 871,96
I	Wartości niematerialne i prawne	1	4 882,04	9 764,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		4 882,04	9 764,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	2	178 899,39	998 981,14
1	Środki trwałe		178 899,39	998 981,14
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		34 967,44	634 755,38
c	urządzenia techniczne i maszyny		56 721,07	28 247,18
d	środki transportu		72 562,74	279 284,52
e	inne środki trwałe		14 648,14	56 694,06
2	Środki trwałe w budowie		0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
III	Należności długoterminowe		344 477,70	0,00
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		344 477,70	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	3	271 014 077,61	265 446 440,82
1	Nieruchomości		0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe		270 914 697,41	265 446 440,82
a	w jednostkach powiązanych		270 914 697,41	265 446 440,82
	- udziały lub akcje		49 802 215,33	61 139 242,33
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		221 112 482,08	204 307 198,49
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe		99 380,20	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 210 654,00	2 339 686,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	2 210 654,00	2 339 686,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	6	0,00	0,00

AKTYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
B	AKTYWA OBROTOWE		93 456 196,03	70 403 075,01
I	Zapasy		46 549,98	98 117,87
1	Materiały		0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku		0,00	0,00
3	Produkty gotowe		0,00	0,00
4	Towary		0,00	82 509,60
5	Zaliczki na dostawy		46 549,98	15 608,27
II	Należności krótkoterminowe	4	5 746 456,75	4 051 652,42
1	Należności od jednostek powiązanych		5 634 760,76	3 689 164,06
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		5 634 760,76	2 289 164,06
	- do 12 miesięcy		5 634 760,76	2 289 164,06
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	1 400 000,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek		111 695,99	362 488,36
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		23 895,05	16 164,90
	- do 12 miesięcy		23 895,05	16 164,90
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		39,32	12 067,34
c	inne		87 761,62	334 256,12
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	5	87 602 399,37	66 196 956,77
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe		87 602 399,37	66 196 956,77
a	w jednostkach powiązanych		77 001 142,02	60 042 026,28
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		77 001 142,02	60 042 026,28
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		10 601 257,35	6 154 930,49
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		10 601 257,35	6 154 930,49
	- inne środki pieniężne		0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	60 789,93	56 347,95
C	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY		0,00	0,00
D	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	36	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM		367 209 186,77	339 197 946,97

PASYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		282 434 711,79	274 702 886,16
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	7	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	8	91 402 886,16	88 945 324,48
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		0,00	0,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne		0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00	0,00
VI	Zysk (strata) netto	9	19 431 825,63	14 157 561,68
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		84 774 474,98	64 495 060,81
I	Rezerwy na zobowiązania		8 854 611,00	6 082 948,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	8 255 177,00	5 587 119,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	10	599 434,00	495 829,00
	- długoterminowa		98 416,00	77 211,00
	- krótkoterminowa		501 018,00	418 618,00
3	Pozostałe rezerwy		0,00	0,00
	- długoterminowa		0,00	0,00
	- krótkoterminowa		0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	11	59 604 675,60	45 267 811,08
1	Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		59 604 675,60	45 267 811,08
a	kredyty i pożyczki		0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		59 604 675,60	45 267 811,08
c	inne zobowiązania finansowe		0,00	0,00
d	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e	pozostałe		0,00	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	11	16 315 188,39	13 144 301,73
1	Wobec jednostek powiązanych		74 613,21	8 135 737,11
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		72 963,44	72 843,44
	- do 12 miesięcy		72 963,44	72 843,44
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		1 649,77	8 062 893,67
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		16 240 575,18	5 008 564,62
a	kredyty i pożyczki		0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		11 325 074,23	546 460,00
c	inne zobowiązania finansowe		40 781,65	0,00
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		393 970,18	416 777,20
	- do 12 miesięcy		393 970,18	416 777,20
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
e	zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	0,00
f	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		4 475 309,01	4 031 199,20
h	z tytułu wynagrodzeń		0,00	0,00
i	inne		5 440,10	14 128,22
4	Fundusze specjalne		0,00	0,00

PASYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
IV	Rozliczenia międzyokresowe	6	0,00	0,00
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		0,00	0,00
PASYWA RAZEM			367 209 186,77	339 197 946,97

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres	
			01.01.2025 r.-31.12.2025 r.	01.01.2024 r.-31.12.2024 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		14 581 189,19	15 706 412,70
	- od jednostek powiązanych		14 456 559,29	14 787 144,07
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	13	14 517 157,10	14 862 258,51
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		(27 967,91)	179 644,43
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów	13	92 000,00	664 509,76
B	Koszty działalności operacyjnej		13 024 110,08	13 002 876,44
I	Amortyzacja		280 236,94	283 579,22
II	Zużycie materiałów i energii		579 542,49	522 600,66
III	Usługi obce		7 072 301,09	7 410 123,63
IV	Podatki i opłaty, w tym:		110 596,17	88 968,38
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		3 888 261,50	3 253 585,89
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		847 853,04	689 002,40
	- emerytalne		372 895,75	312 876,63
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		162 809,25	228 843,05
VIII	Wartość sprzedanych towarów		82 509,60	526 173,21
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		1 557 079,11	2 703 536,26
D	Pozostałe przychody operacyjne	14	538 945,37	139 666,24
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		525 815,78	93 497,93
II	Dotacje		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne		13 129,59	46 168,31
E	Pozostałe koszty operacyjne	15	113 679,54	99 486,10
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	15 996,60
III	Inne koszty operacyjne		113 679,54	83 489,50
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		1 982 344,94	2 743 716,40
G	Przychody finansowe	16	39 833 627,37	26 909 080,87
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		19 607 477,25	7 798 722,15
a	od jednostek powiązanych, w tym:		19 607 477,25	7 798 722,15
	- 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:		19 915 653,66	17 551 874,79
	- od jednostek powiązanych		19 797 223,53	16 909 805,36
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
V	Inne		310 496,46	1 558 483,93
H	Koszty finansowe	17	19 587 056,68	13 735 286,59
I	Odsetki, w tym:		6 997 994,43	6 034 502,62
	- dla jednostek powiązanych		204 931,53	152 349,69
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji		11 340 702,38	5 118 129,28
IV	Inne		1 248 359,87	2 582 654,69
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)		22 228 915,63	15 917 510,68
J	Podatek dochodowy	18	2 797 090,00	1 759 949,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)		19 431 825,63	14 157 561,68

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	19 431 825,63	14 157 561,68
II	Korekty razem	(18 100 986,31)	10 405 125,14
1	Amortyzacja	280 236,94	283 579,22
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 123 716,09	2 064 663,16
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(32 466 694,28)	(17 650 705,20)
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(525 815,78)	0,00
5	Zmiana stanu rezerw	2 771 663,00	1 487 727,00
6	Zmiana stanu zapasów	51 567,89	513 363,81
7	Zmiana stanu należności	(2 039 282,03)	16 644 129,78
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	455 166,09	1 281 439,38
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	911 428,77	970 889,99
10	Inne korekty z działalności operacyjnej	11 337 027,00	4 810 038,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	1 330 839,32	24 562 686,82
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	68 058 965,90	74 672 900,59
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 214 915,00	0,00
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	66 844 050,90	74 672 900,59
a	w jednostkach powiązanych	66 844 050,90	74 672 900,59
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	0,00	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II	Wydatki	(62 571 218,16)	(113 081 738,77)
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(144 372,45)	(107 738,77)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Na aktywa finansowe, w tym:	(62 426 845,71)	(112 974 000,00)
a	w jednostkach powiązanych	(62 323 790,13)	(112 974 000,00)
b	w pozostałych jednostkach	(103 055,58)	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	(103 055,58)	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
5	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	5 487 747,74	(38 408 838,18)

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I	Wpływy		27 149 500,00	44 642 460,09
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		3 000 000,00	7 000 000,00
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		24 149 500,00	37 642 460,09
4	Inne wpływy finansowe		0,00	0,00
II	Wydatki		(29 521 760,20)	(68 615 795,56)
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(11 700 000,00)	(15 850 000,00)
3	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	0,00
4	Spląty kredytów i pożyczek		(10 000 000,00)	0,00
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00	(45 953 000,00)
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		0,00	0,00
8	Odsetki		(7 821 760,20)	(6 812 795,56)
9	Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(2 372 260,20)	(23 973 335,47)
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)		4 446 326,86	(37 819 486,83)
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		4 446 326,86	(37 819 486,83)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu		6 154 930,49	43 974 417,32
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	5	10 601 257,35	6 154 930,49
	- środki pieniężne na rachunkach VAT		394 865,05	0,00

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	274 702 886,16	276 395 324,48
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po korektach	274 702 886,16	276 395 324,48
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	171 600 000,00	171 600 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu emisji udziałów (akcji)	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	171 600 000,00	171 600 000,00
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	88 945 324,48	88 973 428,41
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	2 457 561,68	(28 103,93)
a	zwiększenie	2 457 561,68	15 821 896,07
	- z tytułu podziału zysku	2 457 561,68	15 821 896,07
b	zmniejszenie	0,00	15 850 000,00
	- wypłata na rzecz udziałowca z kapitału zapasowego	0,00	15 850 000,00
2.2	Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	91 402 886,16	88 945 324,48
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
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
	- z tytułu podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu przeniesienia na kapitał zapasowy	0,00	0,00
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – C.D.

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.
6	Zysk (strata) netto	19 431 825,63	14 157 561,68
a	zysk netto	19 431 825,63	14 157 561,68
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	282 434 711,79	274 702 886,16
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	282 434 711,79	263 002 886,16

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA NR 1: WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

1) *Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2025 r.*

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne
Wartość brutto					
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	82 557,07	0,00
a	nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00
b	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
c	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	82 557,07	0,00
Skumulowana amortyzacja					
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00
a	amortyzacja za okres	0,00	0,00	4 881,96	0,00
b	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
c	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	77 675,03	0,00
Odpisy aktualizujące					
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na początek okresu		0,00	0,00	9 764,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu		0,00	0,00	4 882,04	0,00

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

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne
Wartość brutto					
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00
a	nabycie	0,00	0,00	9 764,00	0,00
b	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
c	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	82 557,07	0,00
Skumulowana amortyzacja					
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00
a	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00
b	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
c	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00
Odpisy aktualizujące					
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na początek okresu		0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu		0,00	0,00	9 764,00	0,00

NOTA NR 2: ŚRODKI TRWAŁE

1) Zmiany stanu środków trwałych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2025 r.

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe
Wartość brutto						
1	Bilans otwarcia	0,00	756 862,22	188 832,59	1 106 289,14	657 755,68
b	nabycie	0,00	8 959,00	51 061,79	19 024,39	65 327,27
b	sprzedaż	0,00	(641 625,00)	0,00	(46 000,00)	(183 455,91)
c	likwidacja	0,00	0,00	(5 795,00)	0,00	(11 111,02)
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	124 196,22	234 099,38	1 079 313,53	528 516,02
Skumulowana amortyzacja						
3	Bilans otwarcia	0,00	122 106,84	160 585,41	827 004,62	601 061,62
a	amortyzacja za okres	0,00	11 647,72	22 587,90	179 746,17	61 373,19
b	sprzedaż	0,00	(44 525,78)	0,00	0,00	(137 455,91)
c	likwidacja	0,00	0,00	(5 795,00)	0,00	(11 111,02)
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	89 228,78	177 378,31	1 006 750,79	513 867,88
Odpisy aktualizujące						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na początek okresu		0,00	634 755,38	28 247,18	279 284,52	56 694,06
Wartość netto na koniec okresu		0,00	34 967,44	56 721,07	72 562,74	14 648,14

2) Zmiany stanu środków trwałych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe
Wartość brutto						
1	Bilans otwarcia	0,00	749 600,22	200 016,59	1 237 427,10	618 285,54
a	zakup środków trwałych	0,00	7 262,00	0,00	31 652,04	59 060,73
b	sprzedaż	0,00	0,00	(3 699,00)	(162 790,00)	(6 785,00)
c	likwidacja	0,00	0,00	(7 485,00)	0,00	(12 805,59)
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	756 862,22	188 832,59	1 106 289,14	657 755,68
Skumulowana amortyzacja						
3	Bilans otwarcia	0,00	102 801,36	151 084,57	814 321,44	552 536,49
a	amortyzacja za okres	0,00	19 305,48	20 684,84	175 473,18	68 115,72
b	sprzedaż	0,00	0,00	(3 699,00)	(162 790,00)	(6 785,00)
c	likwidacja	0,00	0,00	(7 485,00)	0,00	(12 805,59)
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	122 106,84	160 585,41	827 004,62	601 061,62
Odpisy aktualizujące						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na początek okresu		0,00	646 798,86	48 932,02	423 105,66	65 749,05
Wartość netto na koniec okresu		0,00	634 755,38	28 247,18	279 284,52	56 694,06

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku, Spółka nie posiadała gruntów w użytkowaniu wieczystym klasyfikowanych jako środki trwałe.

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

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka użytkowała na podstawie umów dzierżawy i leasingu następujące środki trwałe:

- pięć samochodów osobowych o łącznej wartości początkowej 1 072 211,38 zł.

Spółka kwalifikuje umowy leasingu według zasad określonych w przepisach podatkowych.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku na podstawie umowy najmu powierzchni biurowej czynsz roczny wyniósł 631 244,02 złotych.

NOTA NR 3: INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

 1) *Inwestycje długoterminowe według tytułów*

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
1	Nieruchomości	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	270 914 697,41	265 446 440,82
a	w jednostkach powiązanych, w tym:	270 914 697,41	265 446 440,82
	- udziały	49 802 215,33	61 139 242,33
	- udzielone długoterminowe pożyczki	221 112 482,08	204 307 198,49
	- inne aktywa finansowe	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w tym:	0,00	0,00
	- udziały	0,00	0,00
	- udzielone długoterminowe pożyczki	0,00	0,00
	- inne aktywa finansowe	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	99 380,20	0,00
	RAZEM	271 014 077,61	265 446 440,82

 2) *Udziały*

Lp.	Nazwa	Numer KRS	Udział w kapitale	Wartość netto
1	Fort Mokołów 99 Sp. z o. o.	506218	100%	4 500 604,47
2	MAAT 4 Sp. z o.o.	612345	70%	4 072 880,00
3	Ornament Szczecin 4 Sp. z o. o.	841658	100%	4 872 000,00
4	WS Ext 1 Sp. z o.o.	704707	100%	100 000,00
5	WSD Investment Sp. z o. o.	851956	100%	23 864 558,16
6	WSD SPV 5 Sp. z o. o.	732129	100%	1 000 000,00
7	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	837668	100%	1 000 000,00
8	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	837350	100%	1 000 000,00
9	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	837411	100%	3 300 000,00
10	WSD SPV 10 Sp. z o.o.	1063911	100%	1 000 000,00
11	WSD SPV 11 Sp. z o.o.	1104331	100%	5 000,00
12	Zielone Zamienie Sp. z o. o.	844799	100%	5 072 172,70
13	Zielone Zamienie 2 Sp. z o. o.	1092274	100%	5 000,00
14	Zielone Zamienie 3 Sp. z o. o.	1093904	100%	5 000,00
15	Zielone Zamienie 4 Sp. z o. o.	1091125	100%	5 000,00
	RAZEM			49 802 215,33

W dniu 4 lutego 2025 roku zostało zarejestrowane w KRS spółki przejmującej (WSD Investment Sp. z o.o.) połączenie ze spółkami: Ornament Szczecin Sp. z o.o. w likwidacji (jako spółką przejmowaną), WSD SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji (jako spółką przejmowaną), Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji (jako spółką przejmowaną), Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. w likwidacji (jako spółką przejmowaną).

W dniu 23 września 2025 roku została powzięta uchwała w sprawie połączenia spółki WSD Investment Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) ze spółką WSD SPV 3 Sp. z o.o. (jako spółką przejmowaną). Połączenie zostało zarejestrowane w KRS spółki przejmującej w dniu 6 listopada 2025 roku.

3) Udzielone pożyczki na dzień bilansowy

Lp.	Nazwa Spółki	Data umowy	Termin spłaty pożyczki	Kwota i waluta umowy	Saldo zadłużenia na 31.12.2025 – kapitał (zł)	Saldo zadłużenia na 31.12.2025 – odsetki (zł)	Warunki
1	BMJ Capital S.A.	20.03.2023	31.12.2028	1 000 000,00 PLN	1 000 000,00	177 424,69	8,00%
2	BMJ Capital S.A.	06.05.2022	31.12.2028	1 000 000,00 PLN	1 000 000,00	180 383,59	8,00%
3	BMJ Capital S.A.	19.11.2021	31.12.2028	500 000,00 PLN	310 000,00	47 181,56	6,75%
4	BMJ Capital S.A.	17.01.2022	31.12.2028	500 000,00 PLN	500 000,00	76 099,32	6,75%
5	BMJ Capital S.A.	23.05.2024	31.12.2028	500 000,00 PLN	500 000,00	64 371,59	8,00%
6	BMJ Capital S.A.	11.12.2025	31.12.2029	40 000 EUR	169 068,00	826,81	8,50%
7	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	28.06.2021	31.12.2026	3 000 000,00 PLN	3 000 000,00	853 391,64	8,00%
8	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	16.10.2023	31.12.2026	10 000 000,00 PLN	10 000 000,00	1 462 936,97	8,50%
9	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	28.08.2024	31.12.2026	10 000 000,00 PLN	10 000 000,00	904 286,33	8,50%
10	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	28.05.2025	31.12.2026	2 000 000,00 PLN	2 000 000,00	91 054,80	8,50%
11	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	21.07.2025	31.12.2027	5 000 000,00 PLN	5 000 000,00	152 767,12	8,50%
12	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	08.09.2025	31.12.2027	15 000 000,00 PLN	3 200 000,00	73 658,90	8,50%
13	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	10.03.2020	31.12.2028	5 000 000,00 EUR	21 133 500,00	9 281 672,55	8,00%
14	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	01.03.2021	31.12.2028	5 000 000,00 EUR	10 566 750,00	3 946 753,50	8,00%
15	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	16.03.2021	31.12.2028	4 100 000,00 EUR	17 329 470,00	6 424 604,27	8,00%
16	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	13.10.2021	31.12.2028	3 000 000,00 PLN	3 000 000,00	760 515,43	8,00%
17	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	19.08.2021	31.12.2028	770 000,00 EUR	3 254 559,00	1 110 272,74	8,00%
18	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	11.12.2024	31.12.2028	5 000 000,00 PLN	3 200 000,00	278 776,83	8,50%
19	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	22.09.2025	31.12.2029	20 000 000,00 PLN	12 000 000,00	282 246,58	8,50%
20	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	13.10.2021	31.12.2028	3 000 000,00 PLN	3 000 000,00	700 533,15	8,00%
21	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	19.08.2021	31.12.2026	5.975.000,00 EUR	25 254 532,50	8 615 428,08	8,00%
22	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	07.08.2024	31.12.2026	2 000 000,00 PLN	2 000 000,00	179 437,63	8,50%
23	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	09.10.2025	31.12.2029	10 000 000,00 PLN	1 000 000,00	6 473,97	8,50%
24	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	28.10.2025	31.12.2026	81 386,00 EUR	343 994,21	5 207,04	8,50%
25	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	15.10.2024	31.12.2027	8 000 000,00 PLN	8 000 000,00	65 205,47	8,50%
26	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	23.04.2025	31.12.2027	4 000 000,00 PLN	4 000 000,00	32 602,74	8,50%
27	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	21.07.2025	31.12.2027	10 000 000,00 PLN	8 500 000,00	49 486,30	8,50%
28	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	28.11.2023	31.12.2026	8 000 000,00 PLN	8 000 000,00	1 025 573,73	8,50%
29	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	20.03.2024	31.12.2026	5 000 000,00 PLN	1 500 000,00	193 340,17	8,50%
30	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	17.07.2025	31.12.2028	3 500 000,00 PLN	3 500 000,00	132 856,14	8,50%
31	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	21.07.2025	31.12.2028	8 000 000,00 PLN	3 000 000,00	113 876,69	8,50%
32	WSD SPV 10 Sp. z o.o.	06.02.2024	31.12.2027	30 000 000,00 PLN	25 000 000,00	3 920 396,97	8,50%
33	WSD SPV 11 Sp. z o.o.	13.08.2024	31.12.2030	20 000 000,00 PLN	13 000 000,00	1 170 977,14	8,50%
34	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	22.03.2024	31.12.2027	10 000 000,00 PLN	10 000 000,00	1 452 617,48	8,50%
35	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	21.06.2024	31.12.2027	9 000 000,00 PLN	9 000 000,00	986 836,04	8,50%
36	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	05.11.2024	31.12.2027	2 800 000,00 PLN	2 800 000,00	273 114,74	8,50%
37	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	25.11.2024	31.12.2027	500 000,00 PLN	500 000,00	46 680,33	8,50%
38	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	02.12.2024	31.12.2027	500 000,00 PLN	500 000,00	45 983,61	8,50%
39	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	16.12.2024	31.12.2027	950 000,00 PLN	950 000,00	82 060,16	8,50%
40	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	19.02.2025	31.12.2026	4 500 000,00 PLN	1 500 000,00	71 958,92	8,50%
41	Zielone Zamienie 3 Sp. z o.o.	22.03.2024	31.12.2027	10 000 000,00 PLN	7 500 000,00	919 359,53	8,50%
42	Zielone Zamienie 4 Sp. z o.o.	26.03.2024	31.12.2027	10 000 000,00 PLN	5 100 000,00	742 519,14	8,50%
RAZEM					251 111 873,71	47 001 750,39	

NOTA NR 4: NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

1) Wartość brutto i wartość netto należności krótkoterminowych

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025 r.			Stan na 31.12.2024 r.		
		wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1	Należności od jednostek powiązanych, z tego:	5 634 760,76	0,00	5 634 760,76	3 689 164,06	0,00	3 689 164,06
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	5 634 760,76	0,00	5 634 760,76	2 289 164,06	0,00	2 289 164,06
	- do 12 miesięcy	5 634 760,76	0,00	5 634 760,76	2 289 164,06	0,00	2 289 164,06
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00	0,00	1 400 000,00	0,00	1 400 000,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek, z tego:	111 695,99	0,00	111 695,99	362 488,36	0,00	362 488,36
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	23 895,05	0,00	23 895,05	16 164,90	0,00	16 164,90
	- do 12 miesięcy	23 895,05	0,00	23 895,05	16 164,90	0,00	16 164,90
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	39,32	0,00	39,32	12 067,34	0,00	12 067,34
c	inne	87 761,62	0,00	87 761,62	334 256,12	0,00	334 256,12
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	5 746 456,75	0,00	5 746 456,75	4 051 652,42	0,00	4 051 652,42

2) Należności z tytułu dostaw i usług według wieku

Lp.	Wiek w dniach	Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto
1	bieżące, z tego:	5 098 053,79	0,00	5 098 053,79
a	od jednostek powiązanych	5 075 467,01	0,00	5 075 467,01
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
c	od pozostałych jednostek	22 586,78	0,00	22 586,78
2	przeterminowane, z tego :	560 602,02	0,00	560 602,02
a	od jednostek powiązanych	559 293,75	0,00	559 293,75
	do 90 dni	559 293,75	0,00	559 293,75
	91-180	0,00	0,00	0,00
	181-360	0,00	0,00	0,00
	powyżej 360	0,00	0,00	0,00
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	do 90 dni	0,00	0,00	0,00
	91-180	0,00	0,00	0,00
	181-360	0,00	0,00	0,00
	powyżej 360	0,00	0,00	0,00
c	od pozostałych jednostek	1 308,27	0,00	1 308,27
	do 90 dni	1 207,20	0,00	1 207,20
	91-180	101,07	0,00	101,07
	181-360	0,00	0,00	0,00
	powyżej 360	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	5 658 655,81	0,00	5 658 655,81

3) Informacja o odpisach aktualizujących należności

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku Spółka nie zawiązywała nowych odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku Spółka nie zawiązywała nowych odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku Spółka dokonała spisania należności w kwocie 15.996,60 złotych.

NOTA NR 5: KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	87 602 399,37	66 196 956,77
a	w jednostkach powiązanych	77 001 142,02	60 042 026,28
	- udzielone krótkoterminowe pożyczki	77 001 142,02	60 042 026,28
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udzielone krótkoterminowe pożyczki	0,00	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 601 257,35	6 154 930,49
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	10 601 257,35	6 154 930,49
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
	RAZEM	87 602 399,37	66 196 956,77

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka posiadała środki na rachunku płatności podzielonej w kwocie 394.865,05 zł.

NOTA NR 6: ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

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

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	60 789,93	56 347,95
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	60 789,93	56 347,95
	- ubezpieczenia	34 072,41	31 487,92
	- oprogramowanie komputerowe	26 717,52	24 860,03
	- inne	0,00	0,00
2	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	0,00	0,00
	RAZEM	60 789,93	56 347,95

NOTA NR 7: KAPITAŁ PODSTAWOWY

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

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

NOTA NR 8: KAPITAŁ ZAPASOWY

Na dzień bilansowy Spółka prezentuje jako kapitał zapasowy łączny efekt wyceny aktywów przejętych w 2015 roku spółek, a także nadwyżkę zysków wypracowanych w latach ubiegłych, przekazanych decyzjami Zgromadzeń Wspólników na podwyższenia kapitału zapasowego nad stratami poniesionymi w latach ubiegłych pokrytych decyzjami Zgromadzeń Wspólników kapitałem zapasowym.

W dniu 27 maja 2025 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o przekazaniu zysku netto za rok 2024 w kwocie 2.457.561,68 zł na podwyższenie kapitału zapasowego.

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

Tytuł	Wartość
Wynik finansowy za 2025 rok	19 431 825,63
Propozycja podziału zysku	
Przekazanie na kapitał zapasowy	19 431 825,63
WYNIK NIEPODZIELONY	0,00

NOTA NR 10: REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2024 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku		Stan na 31.12.2025 r.
				Wykorzystanie	Rozwiązanie	
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	418 618,00	82 400,00	0,00	0,00	501 018,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	77 211,00	21 205,00	0,00	0,00	98 416,00
	RAZEM	495 829,00	103 650,00	0,00	0,00	599 434,00

NOTA NR 11: ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

1) *Zobowiązania finansowe według pozostałego od dnia bilansowego okresu spłaty na dzień 31 grudnia 2025 r.*

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2025 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	1 649,77	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	1 649,77	0,00	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	11 371 295,99	59 604 675,60	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 325 074,24	59 604 675,60	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	40 781,65	0,00	0,00	0,00
d	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	5 440,10	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	11 372 945,76	59 604 675,60	0,00	0,00

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

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2024 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	8 062 893,67	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	8 062 893,67	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	560 588,22	45 267 811,08	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	546 460,00	45 267 811,08	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	14 128,22	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	8 623 481,89	45 267 811,08	0,00	0,00

3) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług według okresu przeterminowania

Lp.	Wiek w dniach	Wartość
1	bieżące, z tego:	444 225,30
a	wobec jednostek powiązanych	72 963,44
b	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00
c	wobec pozostałych jednostek	371 261,86
2	przeterminowane, z tego:	22 708,32
a	wobec jednostek powiązanych	0,00
	do 90 dni	0,00
	91-180 dni	0,00
	181-360 dni	0,00
	powyżej 360 dni	0,00
b	wobec jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00
	do 90 dni	0,00
	91-180 dni	0,00
	181-360 dni	0,00
	powyżej 360 dni	0,00
c	wobec pozostałych jednostek	22 708,32
	do 90 dni	22 708,32
	91-180 dni	0,00
	181-360 dni	0,00
	powyżej 360 dni	0,00
	RAZEM	466 933,62

4) Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń według tytułu wierzytelności

Lp.	Tytuł	Wartość
1	ubezpieczenie społeczne pracowników	146 383,58
2	podatek dochodowy od osób fizycznych	63 162,00
3	podatek VAT	4 265 763,43
	RAZEM	4 475 309,01

5) *Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych*

Spółka jest emitentem obligacji notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst.

W dniu 30 lutego 2025 roku nastąpił przydział 25.000 sztuk obligacji serii L o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 25.000.000 złotych. Są to obligacje 3-letnie, oprocentowanie wyniosło WIBOR 3M + 4,40%.

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

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

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

Na dzień bilansowy występowały następujące zabezpieczenia związane ze Spółką:

- Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach spółki Fort Mokatów 99 Sp. z o.o. w związku z umową kredytów z dnia 19 lutego 2015 roku;
- Poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach spółki Ornament Szczecin 4 Sp. z o. o. w związku z umową kredytową z dnia 26 marca 2024 roku;
- Poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach spółki Zielone Zamienie 2 Sp. z o. o. w związku z umową kredytową z dnia 27 września 2024 roku;
- Poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach spółki WSD SPV 11 Sp. z o. o. w związku z umową kredytową z dnia 29 lipca 2025 roku;
- Poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach spółki Zielone Zamienie 3 Sp. z o. o. w związku z umową kredytową z dnia 29 lipca 2025 roku;
- Pełnomocnictwo udzielone na rzecz banku Alior Bank S.A. do dysponowania środkami na rachunku bieżącym prowadzonym przez ten bank oraz weksel in blanco poręczony przez udziałowca spółki White Stone Development Sp. z o.o., stanowiący zabezpieczenie kredytu, weksle in blanco na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Banku Millennium S.A. wynikające z umowy wieloproduktowej, weksle na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy o linie na gwarancje bankowe
- Poręczenie właściwego i terminowego wykonania zobowiązań wynikających z umowy z dnia 26 września 2024 roku.

Wszystkie ww. podmioty są jednostkami należącymi do Grupy Kapitałowej White Stone Development.

NOTA NR 13: PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I TOWARÓW

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	14 517 157,10	14 862 258,51
a	sprzedaż usług zarządczych, administracyjnych, obsługi finansowej, technicznej, marketingowej	13 244 937,68	12 236 894,45
b	sprzedaż usług controllingowych i księgowych	714 750,00	770 500,00
c	sprzedaż usług najmu	184 800,00	182 400,00
d	sprzedaż usług leasingu powierzchni komercyjnych	287 471,61	105 549,62
e	wynagrodzenie za obsługę procesu sprzedaży aktywów	0,00	1 190 000,00
f	sprzedaż pozostałych usług	85 197,81	376 914,44
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów	92 000,00	664 509,76
	RAZEM, w tym:	14 609 157,10	15 526 768,27
	sprzedaż krajowa	14 609 157,10	15 526 768,27
	eksport	0,00	0,00

NOTA NR 14: POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	525 815,78	93 497,93
2	Dotacje	0,00	0,00
3	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
4	Pozostałe, w tym:	13 129,59	46 168,31
a	korekta VAT za rok poprzedni	0,00	0,00
b	otrzymane odszkodowania	13 109,59	45 747,21
c	inne	20,00	421,10
	RAZEM	538 945,37	139 666,24

NOTA NR 15: POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.
1	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	15 996,60
a	odpisanie i spisanie należności	0,00	15 996,60
3	Pozostałe, w tym:	113 679,54	83 489,50
a	darowizny przekazane	103 933,00	45 500,00
b	odszkodowania zapłacone	9 703,77	37 846,12
c	inne	42,77	143,38
	RAZEM	113 679,54	99 486,10

NOTA NR 16: PRZYCHODY FINANSOWE

 1) *Dywidendy i udziały w zyskach*

Lp.	Data uchwały	Podmiot wypłacający	Kwota
1	04.04.2025	WS Ext 1 Sp. z o.o.	196 640,08
2	17.04.2025	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	9 763 541,28
3	30.04.2025	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	1 821 789,68
4	27.06.2025	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	6 752 209,72
5	21.10.2025	MAAT 4 Sp. z o.o.	700 000,00
6	19.12.2025	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	373 296,49
	RAZEM		19 607 477,25

 2) *Odsetki*

Lp.	Rodzaj aktywa	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2025 r.		Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.	
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone, lecz nie zapłacone	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone, lecz nie zapłacone
1	Dłużne instrumenty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Udzielone pożyczki	2 736 247,43	17 060 976,10	5 578 186,96	11 973 687,83
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Należności	0,00	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Inne aktywa	118 430,13	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	2 854 677,56	17 060 976,10	5 578 186,96	11 973 687,83

Powyższa nota przedstawia wartość naliczonych oraz zrealizowanych odsetek od pożyczek w odniesieniu do rachunku zysków i strat. Spółka nie prezentuje odsetek od pożyczek udzielonych w podziale na krótko- i długoterminowe, ponieważ odsetki od pożyczek udzielonych nie mają harmonogramu z terminem spłat – są płatne w dacie ostatecznego terminu spłaty.

 3) *Inne przychody finansowe*

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.- 31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 1.01.- 31.12.2024 r.
1	Rozwiązanie rezerw	0,00	0,00
2	Pozostałe, w tym:	310 496,46	1 558 483,93
a	wynagrodzenie za udzielenie gwarancji i poręczeń	310 496,46	1 558 483,93
	RAZEM	310 496,46	1 558 483,93

NOTA NR 17: KOSZTY FINANSOWE

 1) *Odsetki*

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2025 r.		Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.	
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone, lecz nie zapłacone	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone, lecz nie zapłacone
1	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 114 451,93	235 425,00	2 847 047,62	700 425,00
	- kredyty i pożyczki	204 931,53	0,00	0,00	152 349,69
	- dłużne papiery wartościowe	907 192,50	235 425,00	2 847 047,62	546 460,00
	- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	25,90	0,00	0,00	42,88
	- inne zobowiązania krótkoterminowe	2 302,00	0,00	0,00	1 572,43
3	Długoterminowe zobowiązania finansowe	5 157 942,50	490 175,00	2 487 030,00	0,00
	- kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
	- dłużne papiery wartościowe	5 157 942,50	490 175,00	2 487 030,00	0,00
	- inne zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne pasywa	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	6 272 394,43	725 600,00	5 334 077,62	700 425,00

 2) *Inne koszty finansowe*

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2025 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.
1	Utworzenie rezerw	0,00	0,00
2	Pozostałe, w tym:	1 248 359,87	2 582 654,69
a	koszty nieodsetkowe obligacji	296 875,00	485 422,50
b	nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi - w tym:	951 484,87	2 097 232,19
	- ujemne różnice kursowe zrealizowane z br.	1 987,93	1 705 715,79
	- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	(179 185,88)	(188 185,37)
	- ujemne różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	1 128 682,82	586 125,95
		1 248 359,87	2 582 654,69

NOTA NR 18: PODATEK DOCHODOWY

1) Podatek dochodowy bieżący

Lp.	Tytuł	Wartość
A	Zysk brutto	22 228 915,63
1	Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu, w tym:	21 717 747,14
a	koszt z aktualizacji wartości	11 340 702,38
b	odsetki finansowe - naliczone	6 997 994,43
c	niezrealizowane różnice kursowe	940 854,83
d	nadwyżka KFD	850 595,81
e	koszty związane z obligacjami	786 838,75
f	utworzone rezerwy na koszty	183 631,39
g	amortyzacja NKUP	89 887,50
h	darowizny przekazane	103 933,00
i	VAT nie do odliczenia	15 174,28
j	rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	103 605,00
k	koszty rozliczane w czasie	98 364,45
l	odsetki budżetowe	2 302,00
ł	pozostałe	203 863,32
2	Przychody nie będące przychodami do opodatkowania, w tym:	(39 439 472,99)
a	odsetki finansowe - naliczone	(19 797 223,53)
b	dywidendy otrzymane spełniające kryteria art. 22 updop	(19 607 477,25)
c	pozostałe	(34 772,21)
3	Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	(4 323 717,86)
a	odsetki - otrzymane	4 886 573,68
b	odsetki - zapłacone	(7 879 420,20)
c	koszty rozliczane księgowo w czasie - zapłacone w bieżącym okresie	(889 706,09)
d	wykorzystanie rezerw na koszty	(191 165,25)
e	koszty uzyskania przychodu zg. z art. 15cb ust. 1	(250 000,00)
B	Wynik podatkowy, w tym:	183 471,92
1	z zysków kapitałowych	0,00
2	z innych źródeł przychodów	183 471,92
C	Strata podatkowa lat ubiegłych do rozliczenia, w tym:	183 471,92
1	z zysków kapitałowych	0,00
2	z innych źródeł przychodów	183 471,92
D	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym, w tym:	0,00
1	z zysków kapitałowych	0,00
2	z innych źródeł przychodów	0,00
E	Podatek dochodowy bieżący, w tym:	0,00
1	ustalony od zysków kapitałowych	0,00
2	ustalony od innych źródeł przychodów	0,00
3	przepisy kontroli skarbowych	0,00
	RAZEM	0,00

2) Podatek dochodowy odroczony (ustalony wg stawki 19%)

Lp.	Tytuł różnicy przejściowej	Stan na 31.12.2025 r.			Stan na 31.12.2024 r.		
		Kwota różnicy przejściowej	Aktywo z tytułu podatku odroczonego	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Kwota różnicy przejściowej	Aktywo z tytułu podatku odroczonego	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego
1	Odniesionej na wynik finansowy	52 484 268,45	2 210 653,62	8 255 177,11	39 244 376,02	2 339 685,86	5 587 119,40
a	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od pożyczek otrzymanych	0,00	0,00	0,00	1 062 893,67	201 949,80	0,00
b	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od dłużnych papierów wartościowych	725 600,00	137 864,00	0,00	546 460,00	103 827,40	0,00
c	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych i różnice kursowe od pożyczek udzielonych	41 907 963,97	0,00	7 962 513,16	28 117 354,77	0,00	5 342 297,40
d	różnica na innych inwestycjach długoterminowych	(3 675,38)	698,32	0,00	0,00	0,00	0,00
e	naliczone odsetki od lokaty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f	koszty rozliczane w czasie rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	(1 235 060,24)	0,00	257 761,62	(1 037 431,53)	26 297,79	244 822,00
g	niezrealizowane różnice kursowe od środków pieniężnych	173 548,94	0,00	32 974,30	(5 636,94)	1 071,02	0,00
h	należności objęte odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i	skumulowana strata podatkowa	10 064 907,05	1 912 332,34	0,00	10 064 907,05	1 912 332,34	0,00
j	należności z tytułu dostaw i usług	10 147,50	0,00	1 928,03	0,00	0,00	0,00
k	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	241 402,61	45 866,50	0,00	0,00	0,00	0,00
l							
2	Odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	52 484 268,00	2 210 654,00	8 255 177,00	39 244 376,00	2 339 686,00	5 587 119,00

W ocenie Zarządu Spółki nie zachodzą przesłanki braku realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego, w tym w szczególności aktywa z tytułu rozliczenia powstałej straty podatkowej za lata ubiegłe. Straty, zgodnie z planami rozwoju działalności Spółki zostaną rozliczone w kolejnych latach.

Jednostka nie tworzy rezerw i nie ustala aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego związanych z globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z dnia 6 listopada 2024 r. o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych (Dz. U. poz. 1685).

3) Zestawienie nierozliczonych strat podatkowych według lat działalności

Lp.	Tytuł	Kwota uwzględniona w kalkulacji podatku odroczonego	Ostateczny termin na rozliczenie straty
1	Nierozliczona strata podatkowa za rok 2021	5 000 000,00	31 grudnia 2026 roku
2	Nierozliczona strata podatkowa za rok 2022	2 512 102,22	31 grudnia 2027 roku
3	Nierozliczona strata podatkowa za rok 2023	2 552 804,83	31 grudnia 2028 roku
	RAZEM	10 064 907,05	

4) Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat

Lp.	Tytuł	Wartość
1	Podatek dochodowy bieżący	0,00
2	Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(129 032,00)
3	Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 668 058,00
	RAZEM	2 797 090,00

NOTA NR 19: INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku Spółka nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności. Spółka nie planuje także zaniechać żadnego rodzaju działalności w roku kolejnym.

NOTA NR 20: NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

Tytuł	Poniesione w bieżącym roku	Planowane na kolejny rok
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym:	144 372,45	50 000,00
- na ochronę środowiska	0,00	0,00

NOTA NR 21: KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW W WALUTACH OBCYCH

Tytuł	31.12.2025 r.	31.12.2024 r.
kurs EUR/PLN	4,2267	4,2730
kurs USD/PLN	3,6016	4,1012

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

Wyszczególnienie	Średnia liczba zatrudnionych 1.01.-31.12.2025 r.	Średnia liczba zatrudnionych 1.01.-31.12.2024 r.
Pracownicy ogółem – etaty	25,29	21,78

NOTA NR 23: WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku członkowie organów zarządzających pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 240.000,00 zł. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku członkowie organów zarządzających pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 240.000,00 zł.

Spółka nie posiada organów nadzorczych.

NOTA NR 24: INFORMACJE O POŻYCZKACH, KREDYTACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTRZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku, jak również w okresie porównawczym, Spółka nie udzielała pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających.

Spółka nie posiada organów nadzorczych.

NOTA NR 25: INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH LAT UBIEGŁYCH, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku nie występują istotne zdarzenia, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

NOTA NR 26: INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

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

W dniu 07 kwietnia 2026 roku Spółka dokonała częściowego wykupu obligacji serii J o wartości 5.375.000,00 zł (5.375 szt. po 1.000 zł/szt.).

W dniach 22 stycznia i 2 marca 2026 roku nastąpiła wypłata z kapitału zapasowego na łączną sumę 2.000.000 złotych, pochodzących z zysków lat poprzednich na rzecz udziałowca BMJ Capital S.A.

NOTA NR 27: WPŁYW ZDARZEŃ GEOPOLITYCZNYCH NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ SPÓŁKI

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

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

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

W dniu 28 lutego 2026 roku nastąpiło zaostrzenie konfliktu zbrojnego na Bliskim Wschodzie, co spowodowało zmienność na rynkach surowców i finansowych oraz opóźnienia w transporcie morskim. Spółka na dzień 31 grudnia 2025 roku nie posiada aktywów oraz nie prowadzi działalności w tym regionie.

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

NOTA NR 28: ZMIANA ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku nie dokonywano zmian w zasadach (polityce) rachunkowości Spółki.

NOTA NR 29: PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH

W 2025 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

NOTA NR 30: INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH NIEPODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Nie dotyczy.

NOTA NR 31: 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 2025 roku dane finansowe Spółki objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki BMJ Capital S.A. z siedzibą w Warszawie.

NOTA NR 32: OBJAŚNIENIE STRUKTURY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH W RACHUNKU PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	Pozycja rachunku przepływów pieniężnych	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2025 r.
1	Amortyzacja	280 236,94
a	amortyzacja środków trwałych	280 236,94
2	Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	1 123 716,09
a	wycena pożyczek	1 123 716,09
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(32 466 694,28)
a	odsetki od obligacji wyemitowanych	6 733 075,00
b	odsetki od pożyczek udzielonych	(19 797 223,56)
c	odsetki od pożyczek otrzymanych	204 931,53
d	dywidendy otrzymane	(19 607 477,25)
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(525 815,78)
5	Zmiana stanu rezerw – bilansowa	2 771 663,00
6	Zmiana stanu zapasów – bilansowa	51 567,89
7	Zmiana stanu należności – bilansowa	(2 039 282,03)
8	Zmiana stanu zobowiązań – bilansowa	455 166,09
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych – bilansowa	911 428,77
10	Inne korekty działalności operacyjnej	11 337 027,00
a	odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	11 337 027,00

NOTA NR 33: INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

 1) *Pozycje bilansowe*

Lp.	Nazwa jednostki	Długoterminowe aktywa finansowe	Krótkoterminowe aktywa finansowe	Należności	Zobowiązania
1	BMJ CAPITAL S.A.	4 025 355,56	0,00	58 765,45	88,84
2	BMJ Hospitality	0,00	0,00	195,60	0,00
3	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	4 500 604,47	0,00	17 526,18	0,00
5	MAAT 4 Sp. z o.o.	4 072 880,00	0,00	0,00	0,00
7	Ornament Szczecin 4	13 298 426,02	28 311 669,74	1 338 938,21	0,00
8	WS Ext 1 Sp. z o.o.	100 000,00	0,00	2 152,50	72 874,60
9	WSD Investment sp. z o.o.	23 864 558,16	0,00	13 806,75	0,00
12	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	93 569 120,90	0,00	1 146 633,62	0,00
13	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	5 707 007,12	36 398 599,46	564 584,30	0,00
14	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	21 647 294,51	0,00	268 647,84	0,00
15	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	3 300 000,00	0,00	7 564,50	0,00
16	WSD SPV 10 Sp. z o.o.	29 920 396,97	0,00	484 565,18	0,00
17	WSD SPV 11 Sp. z o.o.	14 175 977,14	0,00	275 891,24	0,00
18	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	11 818 905,53	10 718 913,90	250 038,04	0,00
19	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	26 642 292,36	1 571 958,92	956 965,56	0,00
20	Zielone Zamienie 3 Sp. z o.o.	8 424 359,53	0,00	148 780,79	0,00
21	Zielone Zamienie 4 Sp. z o.o.	5 847 519,14	0,00	99 705,00	0,00
RAZEM		270 914 697,41	77 001 142,02	5 634 760,76	72 963,44

2) *Pozycje wynikowe*

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne	Koszty finansowe
1	BMJ Capital S.A.	128 250,00	255 501,80	69 295,26	0,00
2	BMJ Hospitality Sp. z o.o.	4 800,00	0,00	26 686,54	0,00
3	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	603 928,31	663 521,46	0,00	0,00
4	MAAT4 Sp. z o.o.	0,00	700 000,00	0,00	0,00
5	Ornament Szczecin 4 Sp. z o. o.	2 802 260,75	2 199 722,72	6 000,00	0,00
6	WS Ext 1 Sp. z o. o.	24 300,00	196 640,08	2 892 129,44	0,00
7	WSD Investment Sp. z o.o.	87 300,00	16 301,37	0,00	107 938,37
8	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	159 871,97	9 768 431,70	3 000,00	96 993,16
9	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	103 800,00	4 986 142,85	6 000,00	296 875,00
10	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	163 800,00	2 432 611,64	6 000,00	0,00
11	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	2 754 600,00	3 175 440,75	0,00	0,00
12	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	2 120 065,15	1 324 986,91	4 000,00	0,00
13	WSD SPV 10 Sp. z o.o.	103 800,00	2 079 798,61	6 000,00	0,00
14	WSD SPV 11 Sp. z o.o.	983 501,36	924 321,67	6 000,00	0,00
15	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	154 800,00	7 806 442,52	6 000,00	0,00
16	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	3 734 403,75	2 206 297,23	6 000,00	0,00
17	Zielone Zamienie 3 Sp. z o.o.	423 278,00	545 535,91	6 000,00	0,00
18	Zielone Zamienie 4 Sp. z o.o.	103 800,00	433 500,02	6 000,00	0,00
RAZEM		14 456 559,29	39 715 197,24	3 049 211,24	501 806,53

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi miały charakter rynkowy.

NOTA NR 34: NABYTE UDZIAŁY WŁASNE

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku Spółka nie nabyła udziałów własnych.

NOTA NR 35: INFORMACJA O WYNAGRODZENIU FIRMY AUDYTORSKIEJ, WYPŁACONYM LUB NALEŻNYM ZA ROK OBROTOWY

Lp.	Rodzaj usług	Wysokość wynagrodzenia
1	Badanie jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego	30 000,00
2	Badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	100 000,00
RAZEM		130 000,00

NOTA NR 36: ŚRODKI PIENIĘŻNE ZGROMADZONE NA RACHUNKU VAT

Na 31 grudnia 2025 roku Spółka posiadała zgromadzone środki na rachunku VAT w kwocie 394.865,05 zł

NOTA NR 37: CHARAKTER I CEL GOSPODARCZY ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPLYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI

Nie dotyczy.

NOTA NR 38: CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

W związku z wyemitowanymi papierami dłużnymi Spółka identyfikuje ryzyko stóp procentowych oraz ryzyko utraty wartości aktywów zabezpieczonych hipotekami. Wzrost stóp procentowych powoduje wzrost kosztów obsługi długu, co w konsekwencji

wpływa na obniżenie wyniku finansowego. Spółka monitoruje ryzyko stopy procentowej oraz wrażliwość wyniku finansowego na ich zmianę. Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych. Zarząd monitoruje przepływy pieniężne oraz prognozuje przyszłe, aby zapewnić terminową regulację zobowiązań. Ryzyka finansowe monitorowane są na bieżąco przez Zarząd Spółki oraz minimalizowane w przypadku wzrostu ich poziomu.

NOTA NR 39: WYJAŚNIENIE ISTOTNYCH RÓŻNIC POMIĘDZY PROGNOZĄ KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH A ZOBOWIĄZANAMI FINANSOWYMI WYNIKAJĄCYMI Z KSIĄG RACHUNKOWYCH

Prognozowane zobowiązania finansowe na dzień bilansowy opublikowane na stronie internetowej na podstawie art. 35 ust. 1a Ustawy z dn. 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 708) miały wynosić 121.000.000,00 złotych. Rzeczywiste zobowiązania finansowe wynikające z ksiąg rachunkowych wynoszą 70.977.621,36 złotych.

Różnica wynosi ok. -50 mln złotych i wynika z następujących czynników:

- łączna wartość wyemitowanych przez spółkę obligacji była niższa od prognozowanej – różnica około -50,0 mln złotych.

NOTA NR 40: SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Z uwagi na fakt, że Spółka spełnia kryteria jednostki małej zgodnie z UoR, na podstawie art. 49 ust. 3b pkt 5 UoR odstąpiono od sporządzania sprawozdania z działalności.

NOTA NR 41: MOŻLIWOŚĆ KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

W ocenie Zarządu nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka jest stroną szeregu umów związanych z dużymi projektami inwestycyjnymi, które zapewnią finansowanie na najbliższe lata. Mając powyższe na uwadze, Zarząd jednoznacznie stwierdza, że Spółka będzie kontynuowała działalność w dającej się przewidzieć przyszłości, w tym co najmniej przez 12 miesięcy od dnia bilansowego.

PODPISY

Sporządziła:	Paulina Bağard <i>Główna Księgowa</i>	
Zarząd Spółki:	Anna Suchodolska <i>Członek Zarządu</i>	
	Katarzyna Szymborska <i>Członek Zarządu</i>	

Warszawa, 18 maja 2026 r.