

WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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

Warszawa, 23 maja 2025 roku



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

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

WPROWADZENIE DO 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 – księgowa, 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 2024 roku.

2.2 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 120, 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.

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 2024 roku,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 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 2025 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 trwałe w budowie

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

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

5.3 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 trwałe 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 zawieszane do momentu zapłaty, prezentowany jest jako inne rozliczenia międzyokresowe.

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

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

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

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

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

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

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

5.7 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 zabezpieczeniom. Instrumenty takie zawsze są kwalifikowane do przeznaczonych do obrotu, niezależnie od intencji ich zakupu.

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

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się nie zakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem, że 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 wierzycelności 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 wymienialne 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 teraźniejszego obowiązku wynikającego z niniejszej umowy, przy założeniu spełnienia warunków zawartych w definicji rezerwy.

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

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

Rezerwy w bilansie wykazywane są w podziale na 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, cel, 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 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. W szczególności w zakresie odstąpienia od wyceny odsetek od pożyczek otrzymanych według efektywnej stopy procentowej.

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

5.13 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 nieznanych osób, których kwotę można oszacować, mimo iż data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

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

Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się w szczególności:

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

5.14 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 ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie:

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

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

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

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

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. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerwy 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 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
A	AKTYWA TRWAŁE		268 794 871,96	178 379 290,94
I	Wartości niematerialne i prawne	1	9 764,00	0,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		9 764,00	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	2	998 981,14	1 184 585,59
1	Środki trwałe		998 981,14	1 184 585,59
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		634 755,38	646 798,86
c	urządzenia techniczne i maszyny		28 247,18	48 932,02
d	środki transportu		279 284,52	423 105,66
e	inne środki trwałe		56 694,06	65 749,05
2	Środki trwałe w budowie		0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
III	Należności długoterminowe		0,00	1 411 470,37
1	Od jednostek powiązanych		0,00	1 067 662,91
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Od jednostek pozostałych		0,00	343 807,46
IV	Inwestycje długoterminowe	3	265 446 440,82	173 149 542,98
1	Nieruchomości		0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe		265 446 440,82	173 149 542,98
a	w jednostkach powiązanych		265 446 440,82	173 149 542,98
-	udziały lub akcje		61 139 242,33	82 804 280,33
-	inne papiery wartościowe		0,00	0,00
-	udzielone pożyczki		204 307 198,49	90 345 262,65
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
-	udziały lub akcje		0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe		0,00	0,00
-	udzielone pożyczki		0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
-	udziały lub akcje		0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe		0,00	0,00
-	udzielone pożyczki		0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 339 686,00	2 633 692,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	2 339 686,00	2 633 692,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	6	0,00	0,00

AKTYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
B	AKTYWA OBROTOWE		70 403 075,01	161 570 376,48
I	Zapasy		98 117,87	611 481,68
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		82 509,60	608 682,81
5	Zaliczki na dostawy		15 608,27	2 798,87
II	Należności krótkoterminowe	4	4 051 652,42	19 284 311,83
1	Należności od jednostek powiązanych		3 689 164,06	18 971 415,98
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		2 289 164,06	1 471 415,98
	- do 12 miesięcy		2 289 164,06	1 471 415,98
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		1 400 000,00	17 500 000,00
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		362 488,36	312 895,85
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		16 164,90	16 386,44
	- do 12 miesięcy		16 164,90	16 386,44
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		12 067,34	243 728,22
c	inne		334 256,12	52 781,19
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	5	66 196 956,77	141 578 415,68
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe		66 196 956,77	141 578 415,68
a	w jednostkach powiązanych		60 042 026,28	97 603 998,36
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		60 042 026,28	97 603 998,36
	- 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		6 154 930,49	43 974 417,32
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		6 154 930,49	8 874 537,87
	- inne środki pieniężne		0,00	35 099 879,45
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	56 347,95	96 167,29
C	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY		0,00	0,00
D	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	36	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM		339 197 946,97	339 949 667,42

PASYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		274 702 886,16	276 395 324,48
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	7	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	8	88 945 324,48	88 973 428,41
	- 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	14 157 561,68	15 821 896,07
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		64 495 060,81	63 554 342,94
I	Rezerwy na zobowiązania		6 082 948,00	4 595 221,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	5 587 119,00	4 121 176,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	10	495 829,00	474 045,00
	- długoterminowa		77 211,00	61 252,00
	- krótkoterminowa		418 618,00	412 793,00
3	Pozostałe rezerwy		0,00	0,00
	- długoterminowa		0,00	0,00
	- krótkoterminowa		0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	11	45 267 811,08	41 150 678,24
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		45 267 811,08	41 150 678,24
a	kredyty i pożyczki		0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		45 267 811,08	41 150 678,24
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	13 144 301,73	17 163 657,52
1	Wobec jednostek powiązanych		8 135 737,11	2 102 212,52
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		72 843,44	51 145,62
	- do 12 miesięcy		72 843,44	51 145,62
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		8 062 893,67	2 051 066,90
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		5 008 564,62	15 061 445,00
a	kredyty i pożyczki		0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		546 460,00	11 859 081,92
c	inne zobowiązania finansowe		0,00	0,00
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		416 777,20	443 124,29
	- do 12 miesięcy		416 777,20	443 124,29
	- 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		4 031 199,20	2 730 821,47
h	z tytułu wynagrodzeń		0,00	0,00
i	inne		14 128,22	28 417,32
4	Fundusze specjalne		0,00	0,00

PASYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
IV	Rozliczenia międzyokresowe	6	0,00	644 786,18
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	644 786,18
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		0,00	644 786,18
PASYWA RAZEM			339 197 946,97	339 949 667,42

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres	
			01.01.2024 r.-31.12.2024 r.	01.01.2023 r.-31.12.2023 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		15 706 412,70	11 944 171,38
	- od jednostek powiązanych		14 787 144,07	12 074 211,64
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	13	14 862 258,51	12 172 451,01
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		179 644,43	(252 669,87)
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów	13	664 509,76	24 390,24
B	Koszty działalności operacyjnej		13 002 876,44	12 137 702,58
I	Amortyzacja		283 579,22	131 078,88
II	Zużycie materiałów i energii		522 600,66	421 198,13
III	Usługi obce		7 410 123,63	7 622 196,99
IV	Podatki i opłaty, w tym:		88 968,38	82 668,36
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		3 253 585,89	2 988 331,43
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		689 002,40	627 399,00
	- emerytalne		312 876,63	291 038,26
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		228 843,05	244 727,79
VIII	Wartość sprzedanych towarów		526 173,21	20 102,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		2 703 536,26	(193 531,20)
D	Pozostałe przychody operacyjne	14	139 666,24	98 461,93
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		93 497,93	0,00
II	Dotacje		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne		46 168,31	98 461,93
E	Pozostałe koszty operacyjne	15	99 486,10	96 315,30
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		15 996,60	80 666,17
III	Inne koszty operacyjne		83 489,50	15 649,13
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		2 743 716,40	(191 384,57)
G	Przychody finansowe	16	26 909 080,87	34 315 248,43
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		7 798 722,15	20 016 272,78
a	od jednostek powiązanych, w tym:		7 798 722,15	20 016 272,78
	- 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:		17 551 874,79	14 298 975,65
	- od jednostek powiązanych		16 909 805,36	14 143 096,12
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
V	Inne		1 558 483,93	0,00
H	Koszty finansowe	17	13 735 286,59	18 776 579,79
I	Odsetki, w tym:		6 034 502,62	7 616 471,95
	- dla jednostek powiązanych		152 349,69	1 146 406,99
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	1 407 705,59
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji		5 118 129,28	0,00
IV	Inne		2 582 654,69	9 752 402,25
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)		15 917 510,68	15 347 284,07
J	Podatek dochodowy	18	1 759 949,00	(474 612,00)
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)		14 157 561,68	15 821 896,07

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	14 157 561,68	15 821 896,07
II	Korekty razem	10 405 125,14	(8 655 003,95)
1	Amortyzacja	283 579,22	131 078,88
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	2 064 663,16	8 643 228,80
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(17 650 705,20)	(5 835 569,49)
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	1 407 705,29
5	Zmiana stanu rezerw	1 487 727,00	(1 173 237,00)
6	Zmiana stanu zapasów	513 363,81	(578 508,49)
7	Zmiana stanu należności	16 644 129,78	16 789 275,31
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 281 439,38	1 112 173,01
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	970 889,99	1 350 527,78
10	Inne korekty z działalności operacyjnej	4 810 038,00	(30 501 678,04)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	24 562 686,82	7 166 892,12
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	74 672 900,59	135 289 703,64
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	74 672 900,59	135 289 703,64
a	w jednostkach powiązanych	74 672 900,59	135 289 703,64
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	(113 081 738,77)	(41 269 359,39)
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(107 738,77)	(299 359,39)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	
3	Na aktywa finansowe, w tym:	(112 974 000,00)	(40 970 000,00)
a	w jednostkach powiązanych	(112 974 000,00)	(40 970 000,00)
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
5	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(38 408 838,18)	94 020 344,25

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I	Wpływy		44 642 460,09	0,00
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		7 000 000,00	0,00
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		37 642 460,09	0,00
4	Inne wpływy finansowe		0,00	0,00
II	Wydatki		(68 615 795,56)	(58 027 693,75)
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(15 850 000,00)	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	0,00
4	Spląty kredytów i pożyczek		0,00	(22 158 742,83)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		(45 953 000,00)	(23 441 365,00)
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		0,00	0,00
8	Odsetki		(6 812 795,56)	(12 427 585,92)
9	Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(23 973 335,47)	(58 027 693,75)
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)		(37 819 486,83)	43 159 542,62
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		(37 819 486,83)	43 159 542,62
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu		43 974 417,32	814 874,70
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	5	6 154 930,49	43 974 417,32
	- środki pieniężne na rachunkach VAT		36 190,80	0,00

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	276 395 324,48	260 573 428,41
	- 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	276 395 324,48	260 573 428,41
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	88 973 428,41	81 779 491,02
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	(28 103,93)	7 193 937,39
a	zwiększenie	15 821 896,07	7 193 937,39
	- z tytułu podziału zysku	15 821 896,07	7 193 937,39
b	zmniejszenie	15 850 000,00	0,00
	- wypłata na rzecz udziałowca z kapitału zapasowego	15 850 000,00	0,00
2.2	Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	88 945 324,48	88 973 428,41
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	7 193 937,39
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	7 193 937,39
	- 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	7 193 937,39
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	7 193 937,39
	- z tytułu przeniesienia na kapitał zapasowy	0,00	7 193 937,39
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.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.
6	Zysk (strata) netto	14 157 561,68	15 821 896,07
a	zysk netto	14 157 561,68	15 821 896,07
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	274 702 886,16	276 395 324,48
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	263 002 886,16	276 395 324,48

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA NR 1: WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

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

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne
Wartość brutto					
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	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

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

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne
Wartość brutto					
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	72 793,07	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	72 793,07	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	0,00	0,00

NOTA NR 2: ŚRODKI TRWAŁE

1) 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
b	nabycie	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

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

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe
Wartość brutto						
1	Bilans otwarcia	0,00	994 818,22	160 029,91	801 690,87	609 012,05
a	zakup środków trwałych	0,00	430 782,00	39 986,68	614,27	21 639,29
b	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	12 365,80
d	pozostałe	0,00	(676 000,00)	0,00	435 121,96	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	749 600,22	200 016,59	1 237 427,10	618 285,54
Skumulowana amortyzacja						
3	Bilans otwarcia	0,00	122 784,12	127 012,26	749 866,37	549 583,22
a	amortyzacja za okres	0,00	32 990,38	24 072,31	64 455,07	15 319,07
b	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	(12 365,80)
d	pozostałe	0,00	(52 973,14)	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	102 801,36	151 084,57	814 321,44	552 536,49
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	872 034,10	33 017,65	51 824,50	59 428,83
Wartość netto na koniec okresu		0,00	646 798,86	48 932,02	423 105,66	65 749,05

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2023 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 2024 roku Spółka użytkowała na podstawie umów dzierżawy i leasingu następujące środki trwałe:

- cztery samochody osobowe o łącznej wartości początkowej 781 633,58 zł.

Spółka kwalifikuje umowy leasingu według zasad określonych w przepisach podatkowych.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku na podstawie umowy najmu powierzchni biurowej czynsz roczny wyniósł 625 441,14 złotych.

NOTA NR 3: INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

1) *Inwestycje długoterminowe według tytułów*

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
1	Nieruchomości	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	265 446 440,82	173 149 542,98
a	w jednostkach powiązanych, w tym:	265 446 440,82	173 149 542,98
	- udziały	61 139 242,33	82 804 280,33
	- udzielone długoterminowe pożyczki	204 307 198,49	90 345 262,65
	- 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	0,00	0,00
	RAZEM	265 446 440,82	173 149 542,98

2) *Udziały*

Lp.	Nazwa	Numer KRS	Udział w kapitale	Wartość netto
1	Fort Mokotów 99 Sp. z o. o.	506218	100%	4 500 604,47
2	Lesznówola SPV 4 Sp. z o. o. w likwidacji	717746	100%	50 000,00
3	MAAT 4 Sp. z o. o.	612345	70%	4 072 880,00
4	Ornament Szczecin Sp. z o. o. w likwidacji	573499	100%	323 894,23
5	Ornament Szczecin 4 Sp. z o. o.	841658	100%	4 872 000,00
6	WS Ext 1 Sp. z o. o.	704707	100%	100 000,00
7	WSD Investment Sp. z o. o.	851956	100%	21 924 000,00
8	WSD SPV 3 Sp. z o. o.	722437	100%	250 000,00
9	WSD SPV 4 Sp. z o. o. w likwidacji	732392	100%	1 000 000,00
10	WSD SPV 5 Sp. z o. o.	732129	100%	1 000 000,00
11	WSD SPV 6 Sp. z o. o.	837668	100%	1 000 000,00
12	WSD SPV 7 Sp. z o. o.	837350	100%	1 000 000,00
13	WSD SPV 8 Sp. z o. o.	837411	100%	3 300 000,00
14	WSD SPV 10 Sp. z o. o.	1063911	100%	1 000 000,00
15	WSD SPV 11 Sp. z o. o.	1104331	100%	5 000,00
16	Zielone Zamienie Sp. z o. o.	844799	100%	16 409 199,70
17	Zielone Zamienie 2 Sp. z o. o.	1092274	100%	5 000,00
18	Zielone Zamienie 3 Sp. z o. o.	1093904	100%	5 000,00
19	Zielone Zamienie 4 Sp. z o. o.	1091125	100%	5 000,00
20	Zora Wilanów 2 Sp. z o. o. w likwidacji	563399	100%	316 663,93
	RAZEM			61 139 242,33

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

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

W dniu 12 lutego 2024 roku Spółka jako jedyny udziałowiec Zielone Zamienie Sp. z o.o. powzięła uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego spółki Zielone Zamienie Sp. z o.o. z kwoty 5.000.000 zł do kwoty 50.000 zł w drodze umorzenia udziałów. Obniżenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 9 lipca 2024 roku.

W dniu 10 kwietnia 2024 roku Spółka jako jedyny udziałowiec WS Ext 1 Sp. z o.o. powzięła uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki WS Ext 1 Sp. z o.o. z kwoty 25.000 złotych do kwoty 100.000 zł w drodze utworzenia nowych udziałów i objęcia ich w zamian za wkład pieniężny. Zmiana ta została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26 kwietnia 2024 roku.

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

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

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

3) Udzielone pożyczki na dzień bilansowy

Lp.	Nazwa Spółki	Data umowy	Termin spłaty pożyczki	Kwota i waluta umowy	Saldo zadłużenia na 31.12.2024 – kapitał (zł)	Saldo zadłużenia na 31.12.2024 – odsetki (zł)	Warunki
1	BMJ Capital S.A.	20.03.2023	31.12.2025	1 000 000,00 PLN	1 000 000,00	97 424,70	8,00%
2	BMJ Capital S.A.	06.05.2022	31.12.2025	1 000 000,00 PLN	1 000 000,00	100 383,57	8,00%
3	BMJ Capital S.A.	19.11.2021	31.12.2025	500 000,00 PLN	310 000,00	26 256,57	6,75%
4	BMJ Capital S.A.	17.01.2022	31.12.2025	500 000,00 PLN	500 000,00	42 349,32	6,75%
5	BMJ Capital S.A.	23.05.2024	31.12.2025	500 000,00 PLN	500 000,00	24 371,60	8,00%
6	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	15.04.2020	31.08.2025	2 500 000,00 PLN	2 500 000,00	12 021,84	8,00%
7	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	16.12.2020	31.08.2025	4 000 000,00 PLN	4 000 000,00	41 454,59	8,00%
8	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	22.03.2018	31.08.2025	4 500 000,00 PLN	4 000 000,00	19 234,95	8,00%
9	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	07.12.2021	31.08.2025	2 000 000,00 PLN	400 000,00	46 098,36	8,00%
10	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	21.12.2022	31.08.2025	1 400 000,00 PLN	1 400 000,00	102 513,68	8,00%
11	WSD Investment Sp. z o.o.	08.09.2023	31.12.2025	5 000 000,00 PLN	5 000 000,00	441 509,59	8,50%
12	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	28.06.2021	31.12.2026	3 000 000,00 PLN	3 000 000,00	613 391,65	8,00%
13	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	16.10.2023	31.12.2026	10 000 000,00 PLN	10 000 000,00	612 936,98	8,50%
14	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	28.08.2024	31.12.2026	7 450 000,00 PLN	7 450 000,00	112 044,41	8,50%
15	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	10.03.2020	31.12.2028	5 000 000,00 EUR	21 365 000,00	7 674 145,24	8,00%
16	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	01.03.2021	31.12.2028	5 000 000,00 EUR	10 682 500,00	3 135 386,90	8,00%
17	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	16.03.2021	31.12.2028	4 100 000,00 EUR	17 519 300,00	5 093 436,51	8,00%
18	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	13.10.2021	31.12.2028	3 000 000,00 PLN	3 000 000,00	520 515,40	8,00%
19	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	19.08.2021	31.12.2025	770 000,00 EUR	3 290 210,00	859 218,06	8,00%
20	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	11.12.2024	31.12.2028	5 000 000,00 PLN	2 300 000,00	8 453,56	8,50%
21	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	13.10.2021	31.12.2028	3 000 000,00 PLN	3 000 000,00	460 533,07	8,00%
22	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	19.08.2021	31.12.2025	5.975.000,00 EUR	25 531 175,00	6 667 308,96	8,00%
23	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	07.08.2024	31.12.2025	2 000 000,00 PLN	1 600 000,00	24 108,87	8,50%
24	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	15.10.2024	31.12.2027	8 000 000,00 PLN	6 150 000,00	87 508,19	8,50%
25	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	23.10.2023	30.06.2026	9 900 000,00 PLN	9 900 000,00	1 002 883,56	8,50%

Lp.	Nazwa Spółki	Data umowy	Termin spłaty pożyczki	Kwota i waluta umowy	Saldo zadłużenia na 31.12.2024 – kapitał (zł)	Saldo zadłużenia na 31.12.2024 – odsetki (zł)	Warunki
26	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	15.12.2023	31.12.2026	5 000 000,00 PLN	5 000 000,00	323 609,18	8,50%
27	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	09.07.2024	31.12.2026	3 000 000,00 PLN	3 000 000,00	68 162,58	8,50%
28	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	05.11.2024	31.12.2025	500 000,00 PLN	500 000,00	6 386,62	8,50%
29	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	28.11.2023	31.12.2026	8 000 000,00 PLN	8 000 000,00	345 573,77	8,50%
30	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	20.03.2024	31.12.2026	5 000 000,00 PLN	1 500 000,00	65 840,16	8,50%
31	WSD SPV 10 Sp. z o.o.	06.02.2024	31.12.2027	30 000 000,00 PLN	24 450 000,00	1 840 598,36	8,50%
32	WSD SPV 11 Sp. z o.o.	13.08.2024	31.12.2030	20 000 000,00 PLN	9 640 000,00	309 952,73	8,50%
33	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	22.03.2024	31.12.2027	10 000 000,00 PLN	10 000 000,00	602 617,50	8,50%
34	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	21.06.2024	31.12.2027	9 000 000,00 PLN	9 000 000,00	221 836,07	8,50%
35	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	05.11.2024	31.12.2027	2 800 000,00 PLN	2 800 000,00	35 114,75	8,50%
36	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	25.11.2024	31.12.2027	500 000,00 PLN	500 000,00	4 180,33	8,50%
37	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	02.12.2024	31.12.2027	500 000,00 PLN	500 000,00	3 483,61	8,50%
38	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	16.12.2024	31.12.2027	950 000,00 PLN	600 000,00	2 043,71	8,50%
39	Zielone Zamienie 3 Sp. z o.o.	22.03.2024	31.12.2027	10 000 000,00 PLN	6 000 000,00	397 131,15	8,50%
40	Zielone Zamienie 4 Sp. z o.o.	26.03.2024	31.12.2027	10 000 000,00 PLN	5 100 000,00	309 019,12	8,50%
RAZEM					231 988 185,00	32 361 039,77	

NOTA NR 4: NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

1) Wartość brutto i wartość netto należności krótkoterminowych

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024 r.			Stan na 31.12.2023 r.		
		wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1	Należności od jednostek powiązanych, z tego:	3 689 164,06	0,00	3 689 164,06	18 971 415,98	0,00	18 971 415,98
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	2 289 164,06	0,00	2 289 164,06	1 471 415,98	0,00	1 471 415,98
	- do 12 miesięcy	2 289 164,06	0,00	2 289 164,06	1 471 415,98	0,00	1 471 415,98
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	inne	1 400 000,00	0,00	1 400 000,00	17 500 000,00	0,00	17 500 000,00
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:	362 488,36	0,00	362 488,36	312 895,85	0,00	312 895,85
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	16 164,90	0,00	16 164,90	16 386,44	0,00	16 386,44
	- do 12 miesięcy	16 164,90	0,00	16 164,90	16 386,44	0,00	16 386,44
	- 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	12 067,34	0,00	12 067,34	243 728,22	0,00	243 728,22
c	inne	334 256,12	0,00	334 256,12	52 781,19	0,00	52 781,19
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM		4 051 652,42	0,00	4 051 652,42	19 284 311,83	0,00	19 284 311,83

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 :	2 295 490,93	0,00	2 295 490,93
a	od jednostek powiązanych	2 283 459,16	0,00	2 283 459,16
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
c	od pozostałych jednostek	12 031,77	0,00	12 031,77
2	przeterminowane, z tego :	9 838,03	0,00	9 838,03
a	od jednostek powiązanych	5 704,90	0,00	5 704,90
	do 90 dni	5 704,90	0,00	5 704,90
	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	4 133,13	0,00	4 133,13
	do 90 dni	3 807,13	0,00	3 807,13
	91-180	326,00	0,00	326,00
	181-360	0,00	0,00	0,00
	powyżej 360	0,00	0,00	0,00
RAZEM		2 305 328,96	0,00	2 305 328,96

3) Informacja o odpisach aktualizujących należności

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.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku Spółka nie zawiązywała nowych odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku Spółka dokonała spisania należności w kwocie 80.666,17 złotych.

NOTA NR 5: KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	66 196 956,77	141 578 415,68
a	w jednostkach powiązanych	60 042 026,28	97 603 998,36
	- udzielone krótkoterminowe pożyczki	60 042 026,28	97 603 998,36
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udzielone krótkoterminowe pożyczki	0,00	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 154 930,49	43 974 417,32
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 154 930,49	8 874 537,87
	- inne środki pieniężne	0,00	35 099 879,45
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
RAZEM		66 196 956,77	141 578 415,68

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka posiadała środki na rachunku płatności podzielonej w kwocie 36.190,80 zł.

NOTA NR 6: ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

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

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	56 347,95	96 167,29
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	56 347,95	96 167,29
	- ubezpieczenia	31 487,92	36 183,98
	- oprogramowanie komputerowe	24 860,03	59 983,31
	- 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	56 347,95	96 167,29

2) Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
1	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	0,00	0,00
2	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	644 786,18
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	0,00	644 786,18
	- przychody ze sprzedaży rozliczane w czasie	0,00	644 786,18
	RAZEM	0,00	644 786,18

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 20 czerwca 2024 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o przekazaniu zysku netto za rok 2023 w kwocie 15.821.896,07 zł na podwyższenie kapitału zapasowego.

W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o wypłacie z kapitału zapasowego do spółki BMJ Capital S.A. na łączną kwotę 15.850.000 złotych.

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

Tytuł	Wartość
Wynik finansowy za 2024 rok	14 157 561,68
Propozycja podziału zysku	
Przekazanie do wypłaty wspólnikowi w formie dywidendy	11 700 000,00
Przekazanie na kapitał zapasowy	2 457 561,68
WYNIK NIEPODZIELONY	0,00

NOTA NR 10: REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2023 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku		Stan na 31.12.2024 r.
				Wykorzystanie	Rozwiązanie	
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	412 793,00	5 825,00	0,00	0,00	418 618,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	61 252,00	15 959,00	0,00	0,00	77 211,00
	RAZEM	474 045,00	21 784,00	0,00	0,00	495 829,00

NOTA NR 11: ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

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

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2024 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	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

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

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2023 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	2 051 066,90	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	2 051 066,90	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	11 887 499,24	41 150 678,24	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 859 081,92	41 150 678,24	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	28 417,32	0,00	0,00	0,00
RAZEM		13 938 566,14	41 150 678,24	0,00	0,00

3) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług według okresu przeterminowania

Lp.	Wiek w dniach	Wartość
1	bieżące, z tego:	459 104,14
a	wobec jednostek powiązanych	72 843,44
b	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00
c	wobec pozostałych jednostek	386 260,70
2	przeterminowane, z tego:	30 516,50
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	30 516,50
	do 90 dni	30 516,50
	91-180 dni	0,00
	181-360 dni	0,00
	powyżej 360 dni	0,00
RAZEM		489 620,64

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

Lp.	Tytuł	Wartość
1	ubezpieczenie społeczne pracowników	131 002,20
2	podatek dochodowy od osób fizycznych	51 632,00
3	podatek VAT	3 848 565,00
RAZEM		4 031 199,20

5) *Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych*

Spółka jest emitentem obligacji notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień bilansowy występowały następujące zabezpieczenia związane ze Spółką:

- Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy w kwocie 6.627.000,00 EUR na udziałach spółki Fort Mokotów 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 dla spółki WSD SPV 8 Sp. z o.o. w związku z umową kredytową z dnia 29 listopada 2023 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 trzech weksli in blanco wystawionych przez spółkę MAAT4 Sp. z o.o. na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy limitu wierzytelności z dnia 24 listopada 2021 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.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	14 862 258,51	12 172 451,01
a	sprzedaż usług zarządczych, administracyjnych, obsługi finansowej, technicznej, marketingowej	12 236 894,45	7 375 224,56
b	sprzedaż usług controllingowych i księgowych	770 500,00	845 750,00
c	sprzedaż usług najmu	182 400,00	152 400,00
d	sprzedaż usług leasingu powierzchni komercyjnych	105 549,62	148 387,08
e	wynagrodzenie za obsługę procesu sprzedaży aktywów	1 190 000,00	3 185 000,00
f	sprzedaż pozostałych usług	376 914,44	465 689,37
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów	664 509,76	24 390,24
	RAZEM, w tym:	15 526 768,27	12 196 841,25
	sprzedaż krajowa	15 526 768,27	12 196 841,25
	eksport	0,00	0,00

NOTA NR 14: POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	93 497,93	0,00
2	Dotacje	0,00	0,00
3	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
4	Pozostałe, w tym:	46 168,31	98 461,93
a	korekta VAT za rok poprzedni	0,00	88 958,52
b	otrzymane odszkodowania	45 747,21	1 841,91
c	inne	421,10	7 661,50
	RAZEM	139 666,24	98 461,93

NOTA NR 15: POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.
1	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	15 996,60	80 666,17
a	odpisanie i spisanie należności	15 996,60	80 666,17
3	Pozostałe, w tym:	83 489,50	15 649,13
a	darowizny przekazane	45 500,00	12 733,12
b	odszkodowania zapłacone	37 846,12	2 781,45
c	inne	143,38	134,56
	RAZEM	99 486,10	96 315,30

NOTA NR 16: PRZYCHODY FINANSOWE

1) Dywidendy i udziały w zyskach

Lp.	Data uchwały	Podmiot wypłacający	Kwota
1	23.01.2024	WS Ext 1 Sp. z o.o.	223 360,73
2	18.03.2024	WSD SPV 1 Sp. z o.o.	5 084 077,97
3	18.03.2024	WSD SPV 2 Sp. z o.o.	1 091 283,45
4	16.12.2024	MAAT4 Sp. z o.o.	1 400 000,00
	RAZEM		7 798 722,15

2) Odsetki

Lp.	Rodzaj aktywa	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.		Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 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	5 578 186,96	11 973 687,83	2 868 156,68	11 430 818,97
	- 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	0,00	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM		5 578 186,96	11 973 687,83	2 868 156,68	11 430 818,97

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.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.
1	Rozwiązanie rezerw	0,00	0,00
2	Pozostałe, w tym:	1 558 483,93	0,00
a	wynagrodzenie za udzielenie gwarancji i poręczeń	1 558 483,93	0,00
RAZEM		1 558 483,93	0,00

NOTA NR 17: KOSZTY FINANSOWE

1) Odsetki

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.		Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 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	2 847 047,62	700 425,00	3 376 639,25	488 832,70
	- kredyty i pożyczki	0,00	152 349,69	657 574,29	488 832,70
	- dłużne papiery wartościowe	2 847 047,62	546 460,00	2 604 704,50	0,00
	- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	42,88	0,00	0,00
	- inne zobowiązania krótkoterminowe	0,00	1 572,43	114 360,46	0,00
3	Długoterminowe zobowiązania finansowe	2 487 030,00	0,00	3 315 600,00	435 400,00
	- kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
	- dłużne papiery wartościowe	2 487 030,00	0,00	3 315 600,00	435 400,00
	- inne zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne pasywa	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM		5 334 077,62	700 425,00	6 692 239,25	924 232,70

2) Inne koszty finansowe

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2024 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.
1	Utworzenie rezerw	0,00	0,00
2	Pozostałe, w tym:	2 582 654,69	9 752 402,25
a	koszty nieodsetkowe obligacji	485 422,50	617 400,00
b	nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi - w tym:	2 097 232,19	9 135 002,25
	- dodatnie różnice kursowe zrealizowane z br.	(6 424,18)	(35 975,93)
	- ujemne różnice kursowe zrealizowane z br.	1 705 715,79	503 988,22
	- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	(188 185,37)	(280 447,60)
	- ujemne różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	586 125,95	8 947 437,56
		2 582 654,69	9 752 402,25

NOTA NR 18: PODATEK DOCHODOWY

1) Podatek dochodowy bieżący

Lp.	Tytuł	Wartość
A	Zysk brutto	15 917 510,68
1	Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu, w tym:	13 304 245,79
a	odsetki od zobowiązań finansowych - naliczone	6 034 502,62
b	odpisy z tytułu utraty wartości aktywów	4 826 034,60
c	koszty rozliczane księgowo w czasie – zapłacone w poprzednich okresach	1 414 121,20
d	niezrealizowane różnice kursowe	397 940,58
e	utworzone rezerwy na koszty	191 165,25
f	amortyzacja NKUP	96 853,08
g	darowizny przekazane	45 500,00
h	VAT nie do odliczenia	29 353,51
i	rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	21 784,00
j	pozostałe	246 990,95
2	Przychody nie będące przychodami do opodatkowania, w tym:	(24 727 142,73)
a	odsetki od aktywów finansowych - naliczone	(16 922 810,82)
b	dywidendy otrzymane spełniające kryteria art. 22 updop	(7 798 722,15)
c	pozostałe	(5 609,76)
3	Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	(4 223 353,48)
a	odsetki - otrzymane	8 602 082,39
b	odsetki - zapłacone	(7 187 903,43)
c	rozliczenie likwidacji podmiotów zależnych	308 091,28
d	koszty rozliczane księgowo w czasie - zapłacone w bieżącym okresie	(1 618 357,36)
e	wierzytelności zgłoszone do syndyka	(1 241 155,81)
f	wykorzystanie rezerw na koszty	(153 723,94)
g	KFD wyłączone w latach ubiegłych	(2 682 386,61)
h	koszty uzyskania przychodu zg. z art. 15cb ust. 1	(250 000,00)
B	Wynik podatkowy, w tym:	271 260,26
1	z zysków kapitałowych	0,00
2	z innych źródeł przychodów	271 260,26
C	Strata podatkowa lat ubiegłych do rozliczenia, w tym:	0,00
1	z zysków kapitałowych	0,00
2	z innych źródeł przychodów	271 260,26
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 31.12.2024 r.			Stan na 31.12.2023 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	39 244 376,02	2 339 685,86	5 587 119,40	35 551 933,31	2 633 691,79	4 121 175,55
a	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od pożyczek otrzymanych	1 062 893,67	201 949,80	0,00	0,00	0,00	0,00
b	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od dłużnych papierów wartościowych	546 460,00	103 827,40	0,00	713 260,00	135 519,40	0,00
c	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych i różnice kursowe od pożyczek udzielonych	28 117 354,77	0,00	5 342 297,40	20 540 851,01	0,00	3 902 761,69
d	naliczone odsetki od lokaty	0,00	0,00	0,00	99 879,45	0,00	18 977,10
e	koszty rozliczane w czasie	(1 037 431,53)	26 297,79	244 822,00	1 049 667,13	0,00	199 436,76
f	rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	495 829,00	94 207,51	0,00	1 118 831,18	212 577,92	0,00
g	niezrealizowane różnice kursowe od środków pieniężnych	(5 636,94)	1 071,02	0,00	193 822,31	36 826,24	0,00
h	należności objęte odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	1 321 806,98	251 143,33	0,00
i	skumulowana strata podatkowa	10 064 907,05	1 912 332,34	0,00	10 513 815,25	1 997 624,90	0,00
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		39 244 376,00	2 339 686,00	5 587 119,00	35 551 933,00	2 633 692,00	4 121 176,00

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	(294 006,00)
3	Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 465 943,00
RAZEM		1 759 949,00

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 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:	97 974,77	50 000,00
- na ochronę środowiska	0,00	0,00

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

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

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

NOTA NR 22: ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	Średnia liczba zatrudnionych 1.01.-31.12.2024 r.	Średnia liczba zatrudnionych 1.01.-31.12.2023 r.
Pracownicy ogółem – etaty	21,78	18,20

NOTA NR 23: WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku członkowie organów zarządzających pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 240.000,00 zł. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 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 2024 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 2024 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2023 roku nie występują istotne zdarzenia, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

NOTA NR 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 21 lutego 2025 roku nastąpiła nowa emisja obligacji (seria L) o wartości 25.000.000 złotych. Są to obligacje 3-letnie, oprocentowanie wyniosło WIBOR 3M + 4,40%, stopa redukcji wyniosła 72,77%.

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.

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego, nie zidentyfikowano jednak istotnego wpływu konfliktu 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 2024 roku nie dokonywano zmian w zasadach (polityce) rachunkowości Spółki.

NOTA NR 29: PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH

W 2024 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 2024 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 PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	Pozycja rachunku przepływów pieniężnych	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.
1	Amortyzacja	283 579,22
a	amortyzacja środków trwałych	283 579,22
2	Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	2 064 663,16
a	wycena pożyczek	2 064 663,16
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(17 650 705,20)
a	odsetki od obligacji wyemitowanych	5 505 472,62
b	odsetki od pożyczek udzielonych	(16 909 805,36)
c	odsetki od pożyczek otrzymanych	152 349,69
d	dywidendy otrzymane	(6 398 722,15)
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00
5	Zmiana stanu rezerw – bilansowa	1 487 727,00
6	Zmiana stanu zapasów – bilansowa	513 363,81
7	Zmiana stanu należności – bilansowa	16 644 129,78
8	Zmiana stanu zobowiązań – bilansowa	1 281 439,38
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych – bilansowa	1 085 452,99
10	Inne korekty działalności operacyjnej	4 810 038,00
a	odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	4 810 038,00

NOTA NR 33: INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

1) *Pozycje bilansowe*

Lp.	Nazwa jednostki	Długoterminowe aktywa finansowe	Krótkoterminowe aktywa finansowe	Należności	Zobowiązania
1	BMJ CAPITAL S.A.	0,00	3 600 785,76	0,00	0,00
2	BMJ Hospitality	0,00	0,00	339,80	18 948,80
3	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	4 500 604,47	12 521 323,42	14 771,59	0,00
4	Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.	50 000,00	0,00	0,00	0,00
5	MAAT 4 Sp. z o.o.	4 072 880,00	0,00	1 400 000,00	0,00
6	Ornament Szczecin Sp. z o.o. w likwidacji	323 894,23	0,00	0,00	0,00
7	Ornament Szczecin 4	26 660 373,04	0,00	727 501,21	0,00
8	WS Ext 1 Sp. z o.o.	100 000,00	0,00	2 152,50	53 894,64
9	WSD Investment sp. z o.o.	21 924 000,00	5 441 509,59	6 211,50	0,00
10	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	250 000,00	0,00	8 082,70	7 152 349,69
11	WSD SPV 4 Sp. z o.o.	1 000 000,00	0,00	10 393,50	910 543,98
12	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	72 298 737,61	4 149 428,06	2 152,50	0,00
13	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	4 460 533,07	33 822 592,83	6 211,50	0,00
14	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	7 237 508,19	0,00	6 211,50	0,00
15	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	22 594 655,32	506 386,62	621 058,14	0,00
16	WSD SPV 10 Sp. z o.o.	27 290 598,36	0,00	0,00	0,00
17	WSD SPV 11 Sp. z o.o.	9 954 952,73	0,00	0,00	0,00
18	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	26 320 613,63	0,00	7 564,50	0,00
19	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	24 274 275,97	0,00	876 513,12	0,00
20	Zielone Zamienie 3 Sp. z o.o.	6 402 131,15	0,00	0,00	0,00
21	Zielone Zamienie 4 Sp. z o.o.	5 414 019,12	0,00	0,00	0,00
22	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. w likwidacji	316 663,93	0,00	0,00	0,00
RAZEM		265 446 440,82	60 042 026,28	3 689 164,06	8 135 737,11

2) *Pozycje wynikowe*

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne	Koszty finansowe
1	BMJ Capital S.A.	119 500,00	239 046,70	600,00	0,00
2	BMJ Hospitality Sp. z o.o.	4 800,00	0,00	64 773,20	0,00
3	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	648 381,59	1 005 551,93	0,00	0,00
4	MAAT4 Sp. z o.o.	0,00	1 400 000,00	0,00	0,00
5	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	2 556 032,16	1 509 047,15	6 200,00	0,00
6	WS Ext 1 Sp. z o.o.	25 050,00	223 360,73	2 712 003,64	0,00
7	WSD Investment Sp. z o.o.	151 550,00	540 987,93	0,00	0,00
8	WSD SPV 1 Sp. z o.o.	177 400,00	5 084 077,97	0,00	75 777,41
9	WSD SPV 2 Sp. z o.o.	177 400,00	1 091 283,45	0,00	232 313,87
10	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	646 359,74	117 792,32	6 000,00	152 349,69
11	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	105 300,00	4 458 277,44	6 000,00	1 568 642,24
12	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	165 300,00	2 321 456,38	6 000,00	544 153,59
13	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	4 939 500,00	1 445 303,83	4 500,00	335 605,35
14	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	2 150 664,82	1 622 224,91	6 000,00	0,00
15	WSD SPV 10 Sp. z o.o.	65 300,00	1 840 598,36	4 000,00	0,00
16	WSD SPV 11 Sp. z o.o.	52 100,00	309 952,73	2 000,00	0,00
17	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	510 824,33	873 723,37	6 000,00	4 810 038,00
18	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	2 128 881,43	1 478 175,97	4 000,00	0,00
19	Zielone Zamienie 3 Sp. z o.o.	83 900,00	397 131,15	4 613,00	0,00
20	Zielone Zamienie 4 Sp. z o.o.	78 900,00	309 019,12	4 000,00	0,00
RAZEM		14 787 144,07	26 267 011,44	2 836 689,84	7 718 880,15

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi miały charakter rynkowy.

NOTA NR 34: NABYTE UDZIAŁY WŁASNE

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 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	97 000,00
RAZEM		127 000,00

NOTA NR 36: CHARAKTER I CEL GOSPODARCZY ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI

Nie dotyczy.

NOTA NR 37: CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

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

NOTA NR 38: WYJAŚNIENIE ISTOTNYCH RÓŻNIC POMIĘDZY PROGNOZĄ KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH A ZOBOWIĄZANIAM FINANSOWYMI WYNIKAJĄCYMI Z KSIĄG RACHUNKOWYCH

Prognozowane zobowiązania finansowe na dzień bilansowy opublikowane na stronie internetowej na podstawie art. 35 ust. 1a Ustawy z dn. 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 708) miały wynosić 70.000.000,00 złotych. Rzeczywiste zobowiązania finansowe wynikające z ksiąg rachunkowych wynoszą 53.877.164,75 złotych.

Różnica wynosi ok. -16,1 mln złotych i wynika z następujących czynników:

- pożyczki wewnątrzgrupowe nie zostały rozliczone do dnia bilansowego – różnica około +8,1 mln złotych.
- łączna wartość wyemitowanych przez spółkę obligacji była niższa od prognozowanej – różnica około -23,5 mln złotych.
- w prognozie nie uwzględniono księgowego rozliczenia kosztów emisji – różnica około +0,8 mln złotych.

NOTA NR 39: 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 zawierając informację nt. nabycia udziałów własnych w informacji dodatkowej.

NOTA NR 40: 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

Sporządził:	Tomasz Klucznik <i>Head of Finance</i>	
Zarząd Spółki:	Anna Suchodolska <i>Członek Zarządu</i>	
	Katarzyna Szymborska <i>Członek Zarządu</i>	

Warszawa, 23 maja 2025 r.