

WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Warszawa, 29 maja 2024 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. INFORMACJE OGÓLNE

Firma:	White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”)			
Data założenia:	07 listopada 2007 r.			
Data wpisu do rejestru sądowego:	20 listopada 2007 r.			
Właściwy rejestr sądowy:	Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego			
Numer w rejestrze sądowym:	0000292881			
Numer REGON:	141210596			
Numer identyfikacji podatkowej:	1080004146			
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B			
Przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"> • obsługa nieruchomości, • działalność rachunkowo – księgową, z wyłączeniem doradztwa podatkowego, • badanie rynku i opinii publicznej, • doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, • reklama, • rekrutacja i udostępnianie pracowników, • działalność w zakresie architektury i inżynierii, • budownictwo, • roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, • roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, • roboty budowlane specjalistyczne, • działalność wspomagająca usługi finansowe • działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, • działalność w zakresie architektury i inżynierii, badania i analizy techniczne. 			
Faktyczny przedmiot działalności:	wspomaganie spółek celowych, tworzonych w ramach Grupy, w zakresie doradztwa inwestycyjnego oraz administracyjnego.			
Czas trwania:	nieoznaczony			
Okres, za który sporządzono sprawozdanie finansowe:	od	1 stycznia 2023 r.	do	31 grudnia 2023 r.

2. 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 2024 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

3. POŁĄCZENIE SPÓLEK HANDLOWYCH

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

4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 120, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”). Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości opisane w punktach 4.3 – 4.23 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. Niniejsze sprawozdanie finansowe obejmuje informację dodatkową składającą się z wprowadzenia oraz dodatkowych informacji i objaśnień, bilansu, rachunku zysków i strat w wariantcie porównawczym, rachunku przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) i zastawienia zmian w kapitale własnym.

4.2. Okres sprawozdawczy

Sprawozdanie zostało sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku. Okres porównawczy obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku.

4.3 Wartości niematerialne i prawne

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

Cenę nabycia wartości niematerialnej powiększają koszty jej ulepszenia.

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

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

Roczne stawki amortyzacji dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- licencje i programy 50%

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

4.4 Środki trwałe

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

Cenę nabycia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

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

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

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

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

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

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

4.5 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.

4.6 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.

4.7 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.

4.8 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.

4.9 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.

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

4.10 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 wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek, jeśli spółka zamierza utrzymywać te inwestycje do terminu wymagalności.

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

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

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

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

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

4.11 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym utrzymywane w ramach lokat bankowych. Ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności, łatwo 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”.

4.12 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.

4.13 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.

4.14 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 terazniejszego 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.

4.15 Zobowiązania

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

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

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

Do pozycji „Zobowiązania krótkoterminowe” zalicza się w szczególności:

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

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

Do zobowiązań finansowych zalicza się w szczególności otrzymane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych oraz inne zobowiązania (np. ujemna wycena instrumentów pochodnych). Zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Spółka stosuje uproszczenie dotyczące niestosowania przepisów 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”.

4.16 Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

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

Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się w szczególności:

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

4.17 Międzyokresowe rozliczenia przychodów

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

- ujemną wartość firmy,

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

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

4.18 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.

4.19 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.

4.20 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 konta "Zużycie materiałów i energii", "Wynagrodzenia", "Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia", "Amortyzacja", "Usługi obce", "Podatki i opłaty" oraz "Pozostałe koszty rodzajowe". 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.

4.21 Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

4.22 Opodatkowanie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.23 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 31.12.2023r.	Stan na 31.12.2022r.
A	AKTYWA TRWAŁE		178 379 290,94	272 091 362,43
I	Wartości niematerialne i prawne	1	0,00	0,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 184 585,59	1 016 305,08
1	Środki trwałe		1 184 585,59	1 016 305,08
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		646 798,86	872 034,10
c	urządzenia techniczne i maszyny		48 932,02	33 017,65
d	środki transportu		423 105,66	51 824,50
e	inne środki trwałe		65 749,05	59 428,83
2	Środki trwałe w budowie		0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
III	Należności długoterminowe		1 411 470,37	324 069,56
1	Od jednostek powiązanych		1 067 662,91	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Od jednostek pozostałych		343 807,46	324 069,56
IV	Inwestycje długoterminowe	3	173 149 542,98	267 400 918,79
1	Nieruchomości		0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe		173 149 542,98	267 400 918,79
a	w jednostkach powiązanych		173 149 542,98	267 400 918,79
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 633 692,00	3 350 069,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	2 633 692,00	3 350 069,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
B	AKTYWA OBROTOWE		161 570 376,48	117 861 161,32
I	Zapasy		611 481,68	32 973,19
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		608 682,81	0,00
5	Zaliczki na dostawy		2 798,87	32 973,19
II	Należności krótkoterminowe		19 284 311,83	21 160 987,95
1	Należności od jednostek powiązanych	4	18 971 415,98	20 559 507,71
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		1 471 415,98	559 507,71
	- do 12 miesięcy		1 471 415,98	559 507,71
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		17 500 000,00	20 000 000,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	4	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	4	312 895,85	601 480,24
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		16 386,44	388 848,95
	- do 12 miesięcy		16 386,44	388 848,95
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		243 728,22	187 021,14
c	inne		52 781,19	25 610,15
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00

AKTYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2023r.	Stan na 31.12.2022r.
III	Inwestycje krótkoterminowe	5	141 578 415,68	96 581 668,29
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe		141 578 415,68	96 581 668,29
a	w jednostkach powiązanych		97 603 998,36	94 365 176,09
b	w pozostałych jednostkach		0,00	1 401 617,50
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		43 974 417,32	814 874,70
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		8 874 537,87	814 874,70
	- inne środki pieniężne		35 099 879,45	0,00
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	96 167,29	85 531,89
C	NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY		0,00	0,00
D	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	36	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM		339 949 667,42	389 952 523,75

PASYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2023r.	Stan na 31.12.2022r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		276 395 324,48	260 573 428,41
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	7	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym: - nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	7	88 973 428,41 0,00	81 779 491,02 0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym: - z tytułu aktualizacji wartości godziwej	7	0,00 0,00	0,00 0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym: - tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki - na udziały (akcje) własne	7	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	8	0,00	0,00
VI	Zysk (strata) netto	8	15 821 896,07	7 193 937,39
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		63 554 342,94	129 379 095,34
I	Rezerwy na zobowiązania		4 595 221,00	5 768 458,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	4 121 176,00	5 312 165,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne - długoterminowa - krótkoterminowa	9	474 045,00 61 252,00 412 793,00	456 293,00 30 955,00 425 338,00
3	Pozostałe rezerwy - długoterminowa - krótkoterminowa		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	10	41 150 678,24	63 348 749,27
1	Wobec jednostek powiązanych		0,00	24 147 966,54
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		41 150 678,24	39 200 782,73
a	kredyty i pożyczki		0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		41 150 678,24	39 200 782,73
c	inne zobowiązania finansowe		0,00	0,00
d	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e	pozostałe		0,00	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	10	17 163 657,52	60 261 888,07
1	Wobec jednostek powiązanych		2 102 212,52	22 990 398,78
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: - do 12 miesięcy - powyżej 12 miesięcy		51 145,62 51 145,62 0,00	1 160 174,50 1 160 174,50 0,00
b	inne		2 051 066,90	21 830 224,28
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: - do 12 miesięcy - powyżej 12 miesięcy		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
b	inne		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		15 061 445,00	37 271 489,29
a	kredyty i pożyczki		0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		11 859 081,92	36 290 328,10
c	inne zobowiązania finansowe		0,00	0,00
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: - do 12 miesięcy - powyżej 12 miesięcy		443 124,29 443 124,29 0,00	796 736,80 796 736,80 0,00
e	zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	0,00
f	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń		2 730 821,47	162 664,53
h	z tytułu wynagrodzeń		0,00	0,00
i	inne		28 417,32	21 759,86
4	Fundusze specjalne		0,00	0,00

PASYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2023r.	Stan na 31.12.2022r.
IV	Rozliczenia międzyokresowe		644 786,18	0,00
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		644 786,18	0,00
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		644 786,18	0,00
PASYWA RAZEM			339 949 667,42	389 952 523,75

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu:

.....
Tomasz Klucznik – Head of Finance
White Stone Development Sp. z o.o......
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 maja 2024 r.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres	
			01.01.2023r.-31.12.2023r.	01.01.2022r.-31.12.2022r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		11 944 171,38	9 043 965,52
	- od jednostek powiązanych		12 074 211,64	9 777 210,43
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	14	12 172 451,01	9 875 240,93
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		(252 669,87)	(831 275,41)
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	14	24 390,24	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej		12 137 702,58	13 806 685,29
I	Amortyzacja		131 078,88	208 132,26
II	Zużycie materiałów i energii		421 198,13	469 582,86
III	Usługi obce		7 622 196,99	8 894 255,41
IV	Podatki i opłaty, w tym:		82 668,36	185 037,01
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		2 988 331,43	3 045 599,88
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		627 399,00	817 252,49
	- emerytalne		0,00	294 653,53
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		244 727,79	186 825,38
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		20 102,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		(193 531,20)	(4 762 719,77)
D	Pozostałe przychody operacyjne	15	98 461,93	749 802,96
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	11 863,41
II	Dotacje		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne		98 461,93	737 939,55
E	Pozostałe koszty operacyjne	16	96 315,30	181 191,39
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		80 666,17	0,00
III	Inne koszty operacyjne		15 649,13	181 191,39
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		(191 384,57)	(4 194 108,20)
G	Przychody finansowe	17	34 315 248,43	24 281 280,29
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		20 016 272,78	4 083 244,46
a	od jednostek powiązanych, w tym:		20 016 272,78	4 083 244,46
	- 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:		14 298 975,65	14 491 384,47
	- od jednostek powiązanych		14 143 096,12	14 292 662,40
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	143 346,82
V	Inne		0,00	5 563 304,54
H	Koszty finansowe	18	18 776 579,79	11 434 824,70
I	Odsetki, w tym:		7 616 471,95	8 783 735,88
	- dla jednostek powiązanych		1 146 406,99	2 298 673,11
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		1 407 705,59	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	2 123 688,82
IV	Inne		9 752 402,25	527 400,00
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)		15 347 284,07	8 652 347,39
J	Podatek dochodowy	19	(474 612,00)	1 458 410,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)		15 821 896,07	7 193 937,39

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu:

 Tomasz Klucznik – Head of Finance
 White Stone Development Sp. z o.o.

 Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

 Anna Suchodolska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 maja 2024 r.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.
A Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I	Zysk (strata) netto	15 821 896,07	7 193 937,39
II	Korekty razem	(8 655 003,95)	(9 709 966,13)
1	Amortyzacja	131 078,88	208 132,26
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	8 643 228,80	(1 936 108,10)
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(5 835 569,49)	(5 840 615,67)
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 407 705,29	2 211 825,41
5	Zmiana stanu rezerw	(1 173 237,00)	2 354 778,00
6	Zmiana stanu zapasów	(578 508,49)	22 974,63
7	Zmiana stanu należności	16 789 275,31	(347 897,55)
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 112 173,01	1 238 431,17
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 350 527,78	(908 585,54)
10	Inne korekty z działalności operacyjnej	(30 501 678,04)	(6 712 900,74)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	7 166 892,12	(2 516 028,74)
B Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I	Wpływy	135 289 703,64	23 264 071,95
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	11 863,41
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	135 289 703,64	23 252 208,54
a	w jednostkach powiązanych	135 289 703,64	23 252 208,54
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	(41 269 359,39)	(27 293 131,45)
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(299 359,39)	(92 131,45)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00
3	Na aktywa finansowe, w tym:	(40 970 000,00)	(27 201 000,00)
a	w jednostkach powiązanych	(40 970 000,00)	(27 201 000,00)
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)	0,00	0,00
5	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	94 020 344,25	(4 029 059,50)

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I	Wpływy		0,00	17 120 000,00
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		0,00	17 120 000,00
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
4	Inne wpływy finansowe		0,00	0,00
II	Wydatki		(58 027 693,75)	(11 683 536,68)
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	0,00
4	Splaty kredytów i pożyczek		(22 158 742,83)	(4 016 700,00)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		(23 441 365,00)	0,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		0,00	0,00
8	Odsetki		(12 427 585,92)	(7 666 811,68)
9	Inne wydatki finansowe		0,00	(25,00)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(58 027 693,75)	5 436 463,32
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)		43 159 542,62	(1 108 624,92)
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		43 159 542,62	(1 108 624,92)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu		814 874,70	1 923 499,62
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	5	43 974 417,32	814 874,70
	- środki pieniężne na rachunkach VAT		0,00	0,00

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

 Tomasz Klucznik – Head of Finance
 White Stone Development Sp. z o. o.

 Anna Suchodolska – Członek Zarządu

 Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 maja 2024 r.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	260 573 428,41	253 379 491,02
	- 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	260 573 428,41	253 379 491,02
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
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	171 600 000,00	171 600 000,00
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	81 779 491,02	72 399 149,47
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	7 193 937,39	9 380 341,55
a	zwiększenie	7 193 937,39	9 380 341,55
	- z tytułu podziału zysku	7 193 937,39	9 380 341,55
b	zmniejszenie		
2.2	Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	88 973 428,41	81 779 491,02
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
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – C.D.

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	7 193 937,39	9 380 341,55
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	7 193 937,39	9 380 341,55
	- 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	7 193 937,39	9 380 341,55
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	7 193 937,39	9 380 341,55
	- z tytułu przeniesienia na kapitał zapasowy	7 193 937,39	9 380 341,55
	- z tytułu wypłaconej dywidendy	0,00	0,00
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu przeniesienia zysku na kapitał zapasowy	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu pokrycia strat kapitałem zapasowym	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
6	Zysk (strata) netto	15 821 896,07	7 193 937,39
a	zysk netto	15 821 896,07	7 193 937,39
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	276 395 324,48	260 573 428,41
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	276 395 324,48	260 573 428,41

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

 Tomasz Klucznik – Head of Finance
 White Stone Development Sp. z o. o.

 Anna Suchodolska – Członek Zarządu

 Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 maja 2024 r.

Nota nr 1
Wartości niematerialne i prawne
1) Zmiany w wartościach 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	Razem
Wartość brutto						
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00	72 793,07
2	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zakup wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	wartości używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub leasingu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00	72 793,07
Skumulowana amortyzacja (umorzenie)						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00	72 793,07
6	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	trwała utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	trwała utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00	72 793,07
Odpisy aktualizujące						
9	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
c	wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2022 r.

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto						
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00	72 793,07
2	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zakup wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	wartości używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub leasingu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00	72 793,07
Skumulowana amortyzacja (umorzenie)						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00	72 793,07
6	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	trwała utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	trwała utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00	72 793,07
Odpisy aktualizujące						
9	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
c	wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 2
Środki trwałe
1) Zmiany w stanie 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	Razem
Wartość brutto							
1	Bilans otwarcia	0,00	994 818,22	160 029,91	801 690,87	609 012,05	2 565 551,05
2	Zwiększenia	0,00	430 782,00	39 986,68	435 736,23	21 639,29	928 144,20
a	przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zakup środków trwałych	0,00	430 782,00	39 986,68	614,27	21 639,29	493 022,24
c	środki używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub leasingu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	435 121,96	0,00	435 121,96
3	Zmniejszenia	0,00	676 000,00	0,00	0,00	12 365,80	688 365,80
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	12 365,80	12 365,80
c	pozostałe	0,00	676 000,00	0,00	0,00	0,00	676 000,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	749 600,22	200 016,59	1 237 427,10	618 285,54	2 805 329,45
Skumulowana amortyzacja (umorzenie)							0,00
5	Bilans otwarcia	0,00	122 784,12	127 012,26	749 866,37	549 583,22	1 549 245,97
6	Zwiększenia	0,00	32 990,38	24 072,31	64 455,07	15 319,07	136 836,83
a	amortyzacja za okres	0,00	32 990,38	24 072,31	64 455,07	15 319,07	136 836,83
b	trwała utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia	0,00	52 973,14	0,00	0,00	12 365,80	65 338,94
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	12 365,80	12 365,80
c	trwała utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	52 973,14	0,00	0,00	0,00	52 973,14
8	Bilans zamknięcia	0,00	102 801,36	151 084,57	814 321,44	552 536,49	1 620 743,86
Odpisy aktualizujące							0,00
9	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Wartość netto na początek okresu	0,00	872 034,10	33 017,65	51 824,50	59 428,83	1 016 305,08
12	Wartość netto na koniec okresu	0,00	646 798,86	48 932,02	423 105,66	65 749,05	1 184 585,59

2) Zmiany w stanie środków trwałych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2022 r.

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto							
1	Bilans otwarcia	0,00	994 818,22	138 996,39	794 861,60	565 836,39	2 494 512,16
2	Zwiększenia	0,00	0,00	24 924,52	6 829,27	60 377,66	92 131,45
a	przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zakup środków trwałych	0,00	0,00	24 924,52	6 829,27	60 377,66	92 131,45
c	środki używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub leasingu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	3 891,00	0,00	17 202,00	21 093,00
a	sprzedaż	0,00	0,00	3 891,00	0,00	17 202,00	21 093,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	994 818,22	160 029,91	801 690,87	609 012,05	2 565 551,05
Skumulowana amortyzacja (umorzenie)							
5	Bilans otwarcia	0,00	92 602,35	105 337,42	648 439,68	515 827,26	1 362 206,71
6	Zwiększenia	0,00	30 181,77	25 565,84	101 426,69	50 957,96	208 132,26
a	amortyzacja za okres	0,00	30 181,77	25 565,84	101 426,69	50 957,96	208 132,26
b	trwała utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	3 891,00	0,00	17 202,00	21 093,00
a	sprzedaż	0,00	0,00	3 891,00	0,00	17 202,00	21 093,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	trwała utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Bilans zamknięcia	0,00	122 784,12	127 012,26	749 866,37	549 583,22	1 549 245,97
Odpisy aktualizujące							
9	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Wartość netto na początek okresu	0,00	902 215,87	33 658,97	146 421,92	50 009,13	1 132 305,89
12	Wartość netto na koniec okresu	0,00	872 034,10	33 017,65	51 824,50	59 428,83	1 016 305,08

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2022 roku, Spółka nie posiadała gruntów w użytkowaniu wieczystym.

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku Spółka użytkowała na podstawie umów dzierżawy i leasingu następujące środki trwałe:

- pięć samochodów osobowych o łącznej wartości początkowej 944 423,58 zł

Spółka kwalifikuje umowy leasingu według zasad określonych w przepisach podatkowych.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku na podstawie umowy najmu powierzchni biurowej czynsz roczny wyniósł 622 492,75 złotych.

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2022 roku nie występowały zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Nota nr 3

Długoterminowe aktywa finansowe

1) Aktywa finansowe według tytułów

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r.
1	Nieruchomości	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	173 149 542,98	267 400 918,79
a	w jednostkach powiązanych	173 149 542,98	267 400 918,79
	- udziały wg ceny nabycia	82 804 280,33	149 859 181,09
	- udzielone długoterminowe pożyczki	90 345 262,65	117 541 737,70
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały wg wartości godziwej	0,00	0,00
	- udzielone długoterminowe pożyczki	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
	RAZEM	173 149 542,98	267 400 918,79

2) Udziały

Lp.	Nazwa	Numer KRS	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Wartość netto udziałów
1	Fort Mokotów 99 Sp. z o. o.	506218	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	4 500 604,47 zł
2	Lesznowola SPV 4 Sp. z o. o. w likwidacji	717746	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
3	MAAT 4 Sp. z o. o.	612345	Technologie, elektroenergetyka, budownictwo	70%	4 072 880,00 zł
4	Ornament Szczecin Sp. z o. o. w likwidacji	573499	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	323 894,23 zł
5	Ornament Szczecin 4 Sp. z o. o.	841658	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	4 872 000,00 zł
6	WS Ext 1 Sp. z o. o.	704707	Profesjonalne usługi doradcze dla GK	100%	25 000,00 zł
7	WSD Investment Sp. z o. o.	851956	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	21 924 000,00 zł
8	WSD SPV 1 Sp. z o. o.	721244	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	10 000 000,00 zł
9	WSD SPV 2 Sp. z o. o.	722585	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	7 000 000,00 zł
10	WSD SPV 3 Sp. z o. o.	722437	Realizacja projektu deweloperskiego w Józefosławiu	100%	2 750 000,00 zł
11	WSD SPV 4 Sp. z o. o. w likwidacji	732392	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	1 000 000,00 zł
12	WSD SPV 5 Sp. z o. o.	732129	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
13	WSD SPV 6 Sp. z o. o.	837668	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
14	WSD SPV 7 Sp. z o. o.	837350	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
16	WSD SPV 8 Sp. z o. o.	837411	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	3 300 000,00 zł
16	WSD SPV 10 Sp. z o. o. (dawniej: WSD ZZ8 Sp. z o. o.)	1063911	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
17	Zielone Zamienie Sp. z o. o.	844799	Realizacja projektów deweloperskich w Zamieniu	100%	54 169 237,70 zł
18	Zora Wilanów 2 Sp. z o. o. w likwidacji	563399	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	316 663,93 zł

W okresie 01 stycznia do 31 grudnia 2023 roku Spółka sprzedała wszystkie udziały w trzech spółkach zależnych:

1. Dnia 28 lutego 2023 roku nastąpiła sprzedaż udziałów spółki ABC SPV Sp. z o. o. do spółki UAB Eika Real Estate Fund.
2. Dnia 29 sierpnia 2023 roku nastąpiła sprzedaż udziałów spółki SPS Construction Sp. z o. o. do spółki SPS Construction Sp. z o. o. w celu ich umorzenia.
3. Dnia 23 listopada 2023 roku nastąpiła sprzedaż udziałów spółki WSD SPV 9 Sp. z o. o. do spółki Flora Development 22 Sp. z o. o.

W dniu 12 czerwca 2023 roku rozpoczął się proces likwidacji spółek WSD SPV 4 Sp. z o. o. oraz Lesznowola SPV 4 Sp. z o. o. w związku z osiągnięciem wszystkich celów ich funkcjonowania.

Dnia 07 września 2023 roku została założona nowa Spółka WSD ZZ8 Sp. z o. o. z kapitałem zakładowym w wysokości 1 000 000,00 złotych. Spółka została założona w celu realizacji nowego projektu deweloperskiego. Po dniu bilansowym, 12 lutego 2024 roku podjęto uchwałę o zmianie nazwy. Spółka prowadzona jest pod nazwą WSD SPV 10 Sp. z o. o.

3) Udzielone pożyczki

Lp.	Nazwa Spółki	Data umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki	Kwota umowna Waluta	Saldo zadłużenia na 31.12.2023- kapitał	Saldo zadłużenia na 31.12.2023 - odsetki	Warunki oprocentowania
1	BMJ Capital S.A.	20.03.2023	31.12.2025	1 000 000,00 PLN	1 000 000,00	17 424,66	8,00%
2	BMJ Capital S.A.	06.05.2022	31.12.2024	1 000 000,00 PLN	1 000 000,00	20 383,53	8,00%
3	BMJ Capital S.A.	19.11.2021	31.12.2024	500 000,00 PLN	310 000,00	5 331,56	6,75%
4	BMJ Capital S.A.	17.01.2022	31.12.2024	500 000,00 PLN	500 000,00	8 599,31	6,75%
5	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	15.04.2020	31.08.2025	2 500 000,00 PLN	2 500 000,00	73 972,64	8,00%
6	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	16.12.2020	31.08.2025	4 000 000,00 PLN	4 000 000,00	81 534,23	8,00%
7	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	22.03.2018	31.08.2025	4 500 000,00 PLN	4 000 000,00	134 741,91	8,00%
8	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	07.12.2021	31.08.2025	2 000 000,00 PLN	1 100 000,00	171 528,74	8,00%
9	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	21.12.2022	31.08.2025	1 400 000,00 PLN	1 400 000,00	115 375,35	8,00%
10	WSD Investment Sp. z o.o.	04.05.2020	31.12.2025	500 000,00 PLN	500 000,00	81 325,33	8,00%
11	WSD Investment Sp. z o.o.	10.09.2020	31.12.2025	500 000,00 PLN	500 000,00	81 325,33	8,00%
12	WSD Investment Sp. z o.o.	20.07.2021	31.12.2025	500 000,00 PLN	500 000,00	81 325,33	8,00%
13	WSD Investment Sp. z o.o.	30.03.2021	31.12.2025	100 000,00 PLN	100 000,00	16 265,02	8,00%
14	WSD Investment Sp. z o.o.	11.05.2021	31.12.2025	200 000,00 PLN	200 000,00	32 530,12	8,00%
15	WSD Investment Sp. z o.o.	07.07.2022	31.12.2025	1 000 000,00 PLN	1 000 000,00	70 783,54	8,00%
16	WSD Investment Sp. z o.o.	08.09.2023	31.12.2025	5 000 000,00 PLN	4 300 000,00	49 998,63	8,50%
17	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	28.06.2021	31.12.2024	3 000 000,00 PLN	3 000 000,00	373 391,65	8,00%

Lp.	Nazwa Spółki	Data umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki	Kwota umowna Waluta	Saldo zadłużenia na 31.12.2023- kapitał	Saldo zadłużenia na 31.12.2023 - odsetki	Warunki oprocentowania
18	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	16.10.2023	31.12.2026	10 000 000,00 PLN	2 000 000,00	19 934,24	8,50%
19	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	09.03.2022	31.12.2023	10 000 000,00 PLN	10 000 000,00	1 073 643,87	8,00%
20	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	10.03.2020	31.12.2024	5 000 000,00 EUR	21 740 000,00	6 069 642,38	8,00%
21	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	01.03.2021	31.12.2024	5 000 000,00 EUR	10 870 000,00	2 320 819,43	8,00%
22	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	16.03.2021	31.12.2024	4 100 000,00 EUR	17 826 800,00	3 756 692,87	8,00%
23	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	13.10.2021	31.12.2024	3 000 000,00 PLN	2 261 000,00	330 003,48	8,00%
24	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	19.08.2021	31.12.2025	770 000,00 EUR	3 347 960,00	606 462,31	8,00%
25	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	13.10.2021	31.12.2024	3 000 000,00 PLN	3 000 000,00	220 533,07	8,00%
26	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	19.08.2021	31.12.2025	5.975.000 EUR	25 979 300,00	4 705 990,04	8,00%
27	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	13.10.2021	31.12.2024	3 000 000,00 PLN	3 910 000,00	460 817,53	8,00%
28	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	21.12.2022	31.12.2024	1 000 000,00 PLN	450 000,00	36 723,24	8,00%
29	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	19.08.2021	31.12.2025	3 955 000,00 EUR	17 196 340,00	3 115 010,98	8,00%
30	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	18.04.2023	31.12.2025	1 000 000,00 PLN	600 000,00	2 794,52	8,00%
31	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	23.10.2023	30.06.2026	9 900 000,00 PLN	9 900 000,00	161 383,56	8,50%
32	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	15.12.2023	31.12.2026	5 000 000,00 PLN	600 000,00	1 956,16	8,50%
33	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	28.11.2023	31.12.2024	8 000 000,00 PLN	8 000 000,00	59 616,45	8,50%
				RAZEM	163 591 400,00	24 357 861,01	

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku Spółka udzieliła 7 nowych pożyczek jednostkom powiązanym na łączną kwotę 26.713.108,22 złotych. W tym okresie jednostki powiązane spłaciły zaciągnięte pożyczki na łączną kwotę 66.690.592,97 złotych.

Nota nr 4
Zestawienie sald i wiekowania należności krótkoterminowych
1) Należności krótkoterminowe

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2023 r.			Stan na 31.12.2022 r.		
		wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1	Należności od jednostek powiązanych, z tego:	18 971 415,98	0,00	18 971 415,98	20 559 987,95	0,00	20 559 987,95
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	1 471 415,98	0,00	1 471 415,98	559 507,71	0,00	559 507,71
	- do 12 miesięcy	1 471 415,98	0,00	1 471 415,98	559 507,71	0,00	559 507,71
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Inne	17 500 000,00	0,00	17 500 000,00	20 000 000,00	0,00	20 000 000,00
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:	312 895,85	0,00	312 895,85	601 480,24	0,00	601 480,24
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	16 386,44	0,00	16 386,44	388 848,95	0,00	388 848,95
	- do 12 miesięcy	16 386,44	0,00	16 386,44	388 848,95	0,00	388 848,95
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	243 728,22	0,00	243 728,22	187 021,14	0,00	187 021,14
c	inne	52 781,19	0,00	52 781,19	25 610,55	0,00	25 610,55
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	19 284 311,83	0,00	19 284 311,83	21 160 987,95	0,00	21 160 987,95

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 :	1 486 862,22	0,00	1 486 862,22
a	od jednostek powiązanych	1 471 415,98	0,00	1 471 415,98
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
c	od pozostałych jednostek	15 446,24	0,00	15 446,24
2	przeterminowane, z tego :	940,20	0,00	940,20
a	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
	<i>do 90 dni</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>91-180</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>181-360</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>powyżej 360</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	<i>do 90 dni</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>91-180</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>181-360</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>powyżej 360</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
c	od pozostałych jednostek	940,20	0,00	940,20
	<i>do 90 dni</i>	<i>940,20</i>	<i>0,00</i>	<i>940,20</i>
	<i>91-180</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>181-360</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>powyżej 360</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
RAZEM		1 487 802,42	0,00	1 487 802,42

3) Informacja o odpisach aktualizujących należności

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.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Spółka nie zawiązywała nowych odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Spółka nie dokonywała spisania należności z tytułu dostaw i usług.

Nota nr 5
Inwestycje krótkoterminowe

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r.
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	141 578 415,68	96 581 668,29
a	w jednostkach powiązanych	97 603 998,36	94 365 176,09
	- udzielone krótkoterminowe pożyczki	97 603 998,36	94 365 176,09
b	w pozostałych jednostkach	0,00	1 401 617,50
	- udzielone krótkoterminowe pożyczki	0,00	1 401 617,50
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	43 974 417,32	814 874,70
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 874 537,87	814 874,70
	- inne środki pieniężne	35 099 879,45	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
	RAZEM	141 578 415,68	96 581 668,29

Nota nr 6
Rozliczenia międzyokresowe czynne

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r.
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	96 167,29	85 531,89
a	ubezpieczenia	36 183,98	51 817,95
b	oprogramowanie komputerowe – licencje, dostępy	59 983,31	33 713,94
c	inne	0,00	0,00
2	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
a	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	RAZEM	96 167,29	85 531,89

Nota nr 7
Struktura własności kapitału zakładowego oraz kapitał zapasowy
1) Kapitał podstawowy

Udziałowiec	Ilość udziałów	Wartość nominalna udziału	Wartość nominalna udziałów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % w liczbie głosów
BMJ CAPITAL SPÓŁKA AKCYJNA	343 200	500	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.

W dniu 31 maja 2023 roku nastąpiło połączenie spółki BMJ Capital S.A. ze spółką Alphington Limited. Połączenie nastąpiło poprzez przejęcie majątku Spółki Alphington Limited przez Spółkę BMJ Capital S.A. W związku z powyższym, udziałowcem spółki dominującej została spółka BMJ Capital S.A.

2) Kapitał zapasowy

Na dzień 31 grudnia 2023 roku 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.

3) Zmiany stanu kapitałów w trakcie roku obrotowego

Lp.	Pozycja	Stan na 31.12.2022 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 31.12.2023 r.
1	Kapitał podstawowy	171 600 000,00	0,00	0,00	171 600 000,00
2	Kapitał zapasowy	81 779 491,02	7 193 937,39	0,00	88 973 428,41
3	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM		253 379 491,02	7 193 937,39	0,00	260 573 428,41

W dniu 5 czerwca 2023 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o przekazaniu zysku netto z 2022 roku w kwocie 7.193.937,39 zł na podwyższenie kapitału zapasowego.

Nota nr 8

Proponowany podział wyniku finansowego

Tytuł	Wartość
Wynik finansowy za 2023 rok	15 821 896,07
Propozycja podziału	
Przekazanie na kapitał zapasowy	15 821 896,07
WYNIK NIEPODZIELONY	0,00

Nota nr 9

Rezerwy na zobowiązania

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2022 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku		Stan na 31.12.2023 r.
				Wykorzystanie	Rozwiązanie	
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	425 338,00	412 793,00	0,00	425 338,00	412 793,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	30 955,00	61 252,00	0,00	30 955,00	61 252,00
RAZEM		456 293,00	474 045,00	0,00	456 293,00	474 045,00

Nota nr 10
Zobowiązania długoterminowe i zobowiązania krótkoterminowe
1) Zobowiązania finansowe według pozostałego od dnia bilansowego okresie 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

2) Zobowiązania finansowe według pozostałego od dnia bilansowego okresie spłaty na dzień 31 grudnia 2022 r.

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2022 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	21 830 224,28	24 147 966,54	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	21 830 224,28	24 147 966,54	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	36 312 087,96	39 200 782,73	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	36 290 328,10	39 200 782,73	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	21 759,86	0,00	0,00	0,00
RAZEM		58 142 312,24	63 348 749,27	0,00	0,00

3) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług według okresu przeterminowania

Lp.	Wiek w dniach	Wartość
1	bieżące, z tego :	376 751,67
a	wobec jednostek powiązanych	51 145,62
b	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00
c	wobec pozostałych jednostek	325 606,05
2	przeterminowane, z tego :	78 844,30
a	wobec jednostek powiązanych	0,00
	<i>do 90 dni</i>	<i>0,00</i>
	<i>91-180</i>	<i>0,00</i>
	<i>181-360</i>	<i>0,00</i>
	<i>powyżej 360</i>	<i>0,00</i>
b	wobec jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00
	<i>do 90 dni</i>	<i>0,00</i>
	<i>91-180</i>	<i>0,00</i>
	<i>181-360</i>	<i>0,00</i>
	<i>powyżej 360</i>	<i>0,00</i>
c	wobec pozostałych jednostek	78 844,30
	<i>do 90 dni</i>	<i>78 844,30</i>
	<i>91-180</i>	<i>0,00</i>
	<i>181-360</i>	<i>0,00</i>
	<i>powyżej 360</i>	<i>0,00</i>
RAZEM		455 595,97

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

Lp.	Tytuł	Wartość
1	ubezpieczenie społeczne pracowników	152 465,47
2	podatek dochodowy od osób fizycznych	79 588,00
3	podatek VAT	2 498 768,00
RAZEM		2 730 821,47

Nota nr 11
Wykaz zobowiązań bilansowych – kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Nazwa wierzyciela	Kwota umowna Waluta	Zobowiązania na dzień 31.12.2023 r.	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Warunki oprocentowania
1	pożyczka od udziałowca	BMJ Capital S.A.	4 200 000,00 PLN	515 074,86	515 074,86	0,00	6%
2	pożyczka od udziałowca	BMJ Capital S.A.	5 100 000,00 PLN	625 448,06	625 448,06	0,00	6%
3	pożyczka wewnątrzgrupowa	WSD SPV 4 Sp. z o.o.	16 000 000,00 PLN	910 543,98	910 543,98	0,00	4%
4	obligacje (seria F)	-	18 000 000,00 PLN	11 859 081,92	11 859 081,92	0,00	5,2%+WIBOR 3m
5	obligacje (seria G)	-	17 249 000,00 PLN	21 739 088,16	0,00	21 739 088,16	5,45%+WIBOR 3m
6	obligacje (seria I)	-	20 000 000,00 PLN	19 411 590,08	0,00	19 411 590,08	5,45%+WIBOR 3m
RAZEM				55 060 827,06	13 910 148,82	41 150 678,24	

W lutym 2023 roku nastąpiła asymilacja serii H z serią G.

Dnia 14 kwietnia 2023 roku nastąpił przedterminowy całościowy wykup obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 8.250.000,00 złotych oraz przedterminowy częściowy wykup obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 6.750.000 złotych. Natomiast w sierpniu 2023 roku nastąpił całościowy wykup obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 25.000.000,00 złotych.

Nota nr 12
Wykaz zobowiązań pozabilansowych zabezpieczonych na majątku Spółki

Na dzień 31 grudnia 2023 roku występowały następujące zabezpieczenia związane ze spółką:

- Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy w kwocie 6.627.000,00 euro 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.

Nota nr 13
Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe

Brak zobowiązań warunkowych na 31.12.2023 rok.

Nota nr 14
Rozliczenia międzyokresowe

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022r.
1	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
2	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	644 786,18	0,00
a	wartość przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i miejsc postojowych rozliczanych w czasie	644 786,18	0,00
	RAZEM	644 786,18	0,00

Nota nr 15
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów
1) Struktura rzeczowa

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2022 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	12 172 451,01	9 875 240,93
a	sprzedaż usług najmu	152 400,00	101 600,00
b	sprzedaż usług zarządczych, administracyjnych, obsługi finansowej, technicznych, marketingowej	7 375 224,56	8 155 301,31
c	sprzedaż usług controllingowych i księgowych	845 750,00	939 000,00
d	sprzedaż usług leasingu powierzchni komercyjnych	148 387,08	607 588,65
e	sprzedaż usług likwidacji spółki	405 000,00	0,00
f	sprzedaż usług przygotowania do sprzedaży budynku	3 185 000,00	0,00
g	sprzedaż pozostałych usług	60 689,37	71 750,97
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	24 390,24	0,00
a	towary	24 390,24	0,00
b	materiały	0,00	0,00
	RAZEM	12 196 841,25	9 875 240,93

2) Struktura terytorialna

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2022 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów	12 172 451,01	9 875 240,93
a	kraj	12 172 451,01	9 875 240,93
b	eksport	0,00	0,00
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	24 390,24	0,00
a	kraj	24 390,24	0,00
b	eksport	0,00	0,00
	RAZEM	12 196 841,25	9 875 240,93

Nota nr 16
Pozostałe przychody operacyjne

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2022 r.
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	11 863,41
a	środków trwałych i środków trwałych w budowie	0,00	11 863,41
2	Dotacje	0,00	0,00
3	Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
4	Pozostałe, w tym:	98 461,93	737 939,39
a	korekta VAT za rok poprzedni	88 958,52	70 546,77
b	otrzymane odszkodowania	1 841,91	11 486,21
c	zaokrąglenia	6,64	3,82
d	inne	7 654,86	655 902,75
	RAZEM	98 461,93	749 802,96

Nota nr 17
Pozostałe koszty operacyjne

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2022 r.
1	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	0,00	0,00
2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:	80 666,17	0,00
a	odpisanie i spisanie należności	80 666,17	0,00
3	Pozostałe, w tym:	15 649,13	181 191,39
a	odszkodowania	2 781,45	0,00
b	darowizny	12 733,12	49 000,00
c	kary, grzywny	130,00	0,00
d	zaokrąglenia	4,56	1,88
e	inne	0,00	132 189,51
	RAZEM	96 315,30	181 191,39

Nota nr 18
Przychody finansowe
1) Dywidendy i udziały w zyskach

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka, jako przychody z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, prezentuje:

- otrzymaną w dniu 28 sierpnia 2023 roku dywidendę za 2022 rok od SPS Construction Sp. z o. o w kwocie 2 250 000,00 zł;
- otrzymaną w dniu 28 kwietnia 2023 roku dywidendę w za 2022 rok od Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji w kwocie 1 050 000,00 zł;
- otrzymaną w dniu 25 kwietnia 2023 roku dywidendę za 2022 rok od WS Ext 1 Sp. z o.o. w kwocie 114 834,78 zł;
- otrzymaną w dniu 05 czerwca 2023 roku dywidendę za 2022 rok od WSD SPV 4 Sp. z o.o. w kwocie 15 341 438,00 zł;
- otrzymaną w dniu 19 stycznia 2023 roku dywidendę za 2022 rok od Maat 4 Sp. z o.o. w kwocie 1 260 000,00 zł.

2) Odsetki

Lp.	Rodzaj aktywów	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.		Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.	
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz nie zapłacone	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz nie zapłacone
1	Dłużne instrumenty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Udzielone pożyczki	2 868 156,68	11 430 818,97	2 031 297,76	12 261 364,64
	- 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		2 868 156,68	11 430 818,97	2 031 297,76	12 261 364,64

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, jest wskazany termin ostatecznej spłaty.

3) Inne przychody finansowe

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres	Wykonanie za okres
		1.01.-31.12.2023 r.	1.01.-31.12.2022 r.
1	Utworzenie rezerw	0,00	0,00
2	Pozostałe, w tym:	0,00	1 937 670,98
a	nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi - w tym:	0,00	1 937 670,98
	- dodatnie różnice kursowe zrealizowane z br.	0,00	4 207,66
	- ujemne różnice kursowe zrealizowane z br.	0,00	0,00
	- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	0,00	2 130 202,79
	- ujemne różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	0,00	196 739,47
b	umorzone pożyczki	0,00	3 625 633,56
RAZEM		0,00	5 563 304,54

Nota nr 19
Koszty finansowe
1) Odsetki

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.		Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 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	3 376 639,25	488 832,70	2 639 421,13	584 040,00
	- kredyty i pożyczki	657 574,29	488 832,70	853 718,36	0,00
	- dłużne papiery wartościowe	2 604 704,50	0,00	1 784 819,00	584 040,00
	- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne zobowiązania krótkoterminowe	114 360,46	0,00	883,77	0,00
3	Długoterminowe zobowiązania finansowe	3 315 600,00	435 400,00	4 115 320,00	1 444 954,75
	- kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	1 444 954,75
	- dłużne papiery wartościowe	3 315 600,00	435 400,00	4 115 320,00	0,00
	- inne zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne pasywa	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM		6 692 239,25	924 232,70	6 754 741,13	2 028 994,75

2) Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku Spółka dokonała sprzedaży udziałów w spółkach z zyskiem:

- 1 226 655,17 zł – dotyczy sprzedaży udziałów spółki ABC SPV Sp. z o.o.;
- 3 690 000,00 zł – dotyczy sprzedaży udziałów spółki WSD SPV 9 Sp. z o.o.,

oraz ze stratą:

- 6 324 360,76 zł – dotyczy sprzedaży udziałów spółki SPS Construction Sp. z o.o.

3) Inne koszty finansowe

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2022 r.
1	Utworzenie rezerw	0,00	0,00
2	Pozostałe, w tym:	9 752 402,25	527 400,00
a	koszty nieodsetkowe obligacji	617 400,00	527 400,00
b	nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi - w tym:	9 135 002,25	0,00
	- dodatnie różnice kursowe zrealizowane z br.	35 975,93	0,00
	- ujemne różnice kursowe zrealizowane z br.	503 988,22	0,00
	- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	280 447,60	0,00
	- ujemne różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	8 947 437,56	0,00
	RAZEM	9 752 402,25	527 400,00

Nota nr 20
Podatek dochodowy
1) Podatek dochodowy bieżący

Lp.	Tytuł	Wartość
1	Zysk brutto	15 347 284,07
2	Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu, w tym:	11 571 460,28
a	niezrealizowane różnice kursowe	8 671 279,83
b	naliczone odsetki od zobowiązań finansowych	1 389 897,99
c	koszty rozliczane księgowo w czasie	101 332,78
d	rezerwa na koszty obsługi obligacji rozliczane księgowo w czasie	829 929,33
e	darowizny	12 733,12
f	rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	17 752,00
g	rezerwa na audyt	115 050,00
h	vat nie do odliczenia	19 684,22
i	amortyzacja niepodatkowa	44 176,32
j	opłaty eksploatacyjne, materiały eksploatacyjne, leasing samochodów, ubezpieczenie samochodów stanowiące NKUP	115 188,45
k	koszty reprezentacji	102 449,88
l	składni na rzecz organizacji - nieobowiązkowe	71 320,00
m	odpisy wartości należności	80 666,17
n	inne	0,19
3	Przychody nie będące przychodami do opodatkowania, w tym:	(34 315 248,43)
a	naliczone odsetki od aktywów finansowych	(14 298 975,65)
b	otrzymane dywidendy spełniające kryteria art. 22 updop	(20 016 272,78)
4	Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	6 139 505,84
a	odsetki od pożyczek udzielonych – zapłacone	11 430 818,97
b	odsetki od pożyczek otrzymanych – zapłacone	(4 177 792,38)
c	koszty rozliczane księgowo w czasie - zapłacone w bieżącym okresie	(815 920,75)
d	wykorzystanie rezerwy na audyt	(47 600,00)
e	koszty uzyskania przychodu zg. z art.. 15cb ust. 1	(250 000,00)
5	Wynik podatkowy, w tym:	
5a	Z zysków kapitałowych	(2 552 804,83)
5b	Z innych źródeł przychodów	189 381,29
6	Strata podatkowa lat ubiegłych do rozliczenia, w tym:	0,00
6a	Z zysków kapitałowych	0,00
6b	Z innych źródeł przychodów	0,00
7	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym, w tym:	0,00
7a	Z zysków kapitałowych	0,00
7b	Z innych źródeł przychodów	0,00
8	Podatek dochodowy, w tym:	0,00
8a	Ustalony od zysków kapitałowych	0,00
8b	Ustalony od innych źródeł przychodów	0,00
9	Przypisy kontroli skarbowych	0,00
10	Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(716 377,00)
11	Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 190 989,00)
12	Razem podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	(474 612,00)

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

Lp.	Tytuł różnicy przejściowej	Stan na 31.12.2023 r.			Stan na 31.12.2022 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	35 551 933,31	2 633 691,79	4 121 175,55	45 590 701,96	3 350 068,52	5 312 164,85
a	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od pożyczek otrzymanych	20 540 851,01	0,00	3 902 761,69	5 535 600,95	1 051 764,18	0,00
b	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od dłużnych papierów wartościowych	713 260,00	135 519,40	0,00	584 040,00	110 967,60	0,00
c	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych i różnice kursowe od pożyczek udzielonych	0,00	0,00	0,00	26 780 301,33	0,00	5 088 257,25
d	Naliczone odsetki od lokaty	99 879,45	0,00	18 977,10	0,00	0,00	0,00
e	koszty rozliczane w czasie	1 049 667,13	0,00	199 436,76	1 178 461,06	0,00	223 907,60
f	rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	1 118 831,18	212 577,92	0,00	503 893,00	95 739,67	0,00
g	niezrealizowane różnice kursowe od środków pieniężnych	193 822,31	36 826,24	0,00	0,00	0,00	0,00
h	należności objęte odpisem aktualizującym	1 321 806,98	251 143,33	0,00	0,00	0,00	0,00
i	skumulowana strata podatkowa	10 513 815,25	1 997 624,90	0,00	11 008 405,62	2 091 597,07	0,00
2	Odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	RAZEM	35 551 933,00	2 633 692,00	4 121 176,00	45 590 701,96	3 350 068,52	5 312 164,85
4	Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Wartość netto pozycji bilansowych związanych z odroczonym podatkiem	35 551 933,00	2 633 692,00	4 121 176,00	45 590 701,96	3 350 069,00	5 312 165,00

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.

3) Zestawienie nierozliczonych strat podatkowych według lat działalności

Lp.	Tytuł	Kwota	Ostateczny termin na rozliczenie straty
1	Nierozliczona strata podatkowa za rok 2020	448 908,20	31 grudnia 2025 roku
2	Nierozliczona strata podatkowa za rok 2021	5 000 000,00	31 grudnia 2026 roku
3	Nierozliczona strata podatkowa za rok 2022	2 512 102,22	31 grudnia 2027 roku
4	Nierozliczona strata podatkowa za rok 2023	2 552 804,83	31 grudnia 2028 roku
	RAZEM	10 513 815,25	

Nota nr 21
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 2023 roku Spółka nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności. Spółka nie planuje także zaniechać żadnego rodzaju działalności w roku kolejnym.

Nota nr 22
Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie

Łączna wartość nakładów na środki trwałe w budowie, w tym:	0,00
- odsetki skapitalizowane	0,00
- różnice kursowe skapitalizowane	0,00

Nota nr 23
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Lp.	Tytuł	poniesione w bieżącym okresie	planowane do poniesienia
1	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	492 407,97	50 000,00
a	w tym na ochronę środowiska	0,00	0,00

Nota nr 24
Kursy przyjęte do wyceny aktywów i pasywów w walutach obcych

Tytuł	31.12.2023r.	31.12.2022r.
kurs EUR/PLN	4,3480	4,6899
kurs USD/PLN	3,9350	4,4018

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 25
Zatrudnienie

Wyszczególnienie	Średnia liczba zatrudnionych (etaty) 1.01.-31.12.2023 r.	Średnia liczba zatrudnionych (etaty) 1.01.-31.12.2022 r.
Pracownicy ogółem	18,20	23,42

Nota nr 26
Wynagrodzenie członków organów zarządzających i nadzorczych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku członkowie organów zarządzających pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 240.000,00 zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku członkowie organów zarządzających pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 240.000,00 zł.

Spółka nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 27
Informacje o pożyczkach udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorczych.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku, jak również w okresie porównawczym, Spółka nie udzielała pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających.

Spółka nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 28**Informacje o znaczących zdarzeniach lat ubiegłych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym**

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2022 roku nie występują zdarzenia lat ubiegłych, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

Nota nr 29**Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym**

Wszystkie zdarzenia, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a dotyczyły roku 2023 lub 2022 zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Dnia 12 kwietnia 2024 roku nastąpiła emisja obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 21.500.000 złotych.

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 mogła wpłynąć na ogólną sytuację makroekonomiczną. Działania wojenne i sankcje gospodarcze mogą przekładać się na ogólny klimat inwestycyjny w Polsce, zarówno dla inwestorów zagranicznych, jak i krajowych.

Nalożone sankcje na Rosję mogą przyczynić się do zmiany sytuacji gospodarczej, wpływając na wzrost cen surowców i materiałów wykorzystywanych w produkcji budowlanej, takich jak miedź i aluminium, co z kolei może skutkować wzrostem kosztów wytworzenia zleceń.

Po wybuchu wojny w Ukrainie, wzrosły koszty budowy ze względu na obawy o brak dostępności materiałów i siły roboczej. Generalni wykonawcy, w ramach negocjacji, próbowali podnieść już wcześniej ustalone stawki. 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.

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

Nota nr 30**Zmiana zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku nie dokonywano zmian w zasadach (polityce) rachunkowości Spółki.

Nota nr 31**Porównywalność danych finansowych**

W 2023 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

Nota nr 32**Informacje o wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji**

Nie występuje.

Nota nr 33
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 2023 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki BMJ Capital S.A.

Nota nr 34
Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych w rachunku przepływów pieniężnych

Lp.	Pozycja rachunku przepływów pieniężnych	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.
1	Amortyzacja	131 078,88
a	amortyzacja środków trwałych	131 078,88
2	Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	8 643 228,80
a	wycena pożyczek	8 643 228,80
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(5 835 569,49)
a	odsetki od obligacji wyemitowanych	8 591 954,50
b	odsetki od pożyczek udzielonych	(14 199 096,20)
c	odsetki od pożyczek otrzymanych	1 146 406,99
d	wypłacone dywidendy gotówką	(1 374 834,78)
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 407 705,29
a	wynik na sprzedaży udziałów ABC SPV	(1 226 655,47)
b	wynik na sprzedaży udziałów SPS Construction	6 324 360,76
c	wynik na sprzedaży udziałów WSD SPV 9	(3 690 000,00)
5	Zmiana stanu rezerw	(1 173 237,00)
a	bilansowa zmiana stanu rezerw	(1 173 237,00)
6	Zmiana stanu zapasów	(578 508,49)
a	bilansowa zmiana stanu zapasów	(578 508,49)
7	Zmiana stanu należności	16 789 275,31
a	bilansowa zmiana stanu należności	789 275,31
b	nierozliczone dopłaty do kapitału	16 000 000,00
8	Zmiana stanu zobowiązań	1 112 173,01
a	bilansowa zmiana stanu zobowiązań	1 112 173,01
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 350 527,78
a	bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	1 350 527,78
10	Inne korekty działalności operacyjnej	(30 501 678,04)
a	pożyczki rozliczone bezgotówkowo	(18 641 438,00)
b	zmiana stanu prowizji z tyt. obligacji	829 929,33
c	rozliczenie wyniku na sprzedaży udziałów ABC SPV	(1 247 034,47)
d	rozliczenie wyniku na sprzedaży udziałów SPS Construction-odpis	(11 500 000,00)
e	odpisy wartości pożyczek	56 000,09
f	inne	864,97

Nota nr 35
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.	1 017 424,66	1 844 314,40	11 900,01	1 140 522,93
2	BMJ Hospitality	0,00	0,00	0,00	454,30
3	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	18 077 757,34	0,00	134 985,93	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	0,00	0,00
6	Ornament Szczecin Sp. z o.o. w likwidacji	323 894,23	0,00	0,00	0,00
7	Ornament Szczecin 4	6 891 934,24	3 373 391,65	49 828,72	0,00
8	WS Ext 1 Sp. z o.o.	25 000,00	0,00	62 730,00	50 691,32
9	WSD Investment sp. z o.o.	29 437 553,31	0,00	59 291,29	0,00
10	WSD SPV 1 Sp. z o.o.	1 000 000,00	0,00	9 000 000,00	0,00
11	WSD SPV 2 Sp. z o.o.	1 000 000,00	0,00	6 000 000,00	0,00
12	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	250 000,00	11 073 643,87	2 763 749,45	0,00
13	WSD SPV 4 Sp. z o.o.	1 000 000,00	0,00	0,00	910 543,98
14	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	4 954 422,31	65 174 958,16	1 024 663,86	0,00
15	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	31 685 290,04	3 220 533,07	506 479,28	0,00
16	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	21 311 350,98	4 857 540,77	373 527,69	0,00
17	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	14 566 134,24	0,00	38 210,88	0,00
18	WSD SPV 10 Sp. z o.o.	1 000 000,00	0,00	0,00	0,00
19	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	36 169 237,70	8 059 616,44	13 711,78	0,00
20	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. w likwidacji	316 663,93	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	173 149 542,98	97 603 998,36	20 039 078,89	2 102 212,52

2) Pozycje wynikowe

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne	Koszty finansowe
1	BMJ Capital S.A.	85 100,00	163 858,53	350,00	195 731,51
2	BMJ Hospitality	41 396,89	0,00	33 536,60	0,00
2	ABC SPV Sp. z o.o.	12 050,00	2 311 396,91	0,00	0,00
3	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	539 313,89	1 072 679,44	0,00	0,00
4	Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.	196 400,00	1 050 000,00	0,00	18 608,53
5	MAAT4 Sp. Z o.o.	0,00	1 260 000,00	0,00	0,00
6	Ornament Szczecin Sp. z o.o. w likwidacji	99 500,00	0,00	0,00	0,00
9	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	110 550,00	214 470,13	6 000,00	0,00
10	SPS Construction Sp. z o.o.	0,00	2 250 000,00	0,00	638 965,76
11	WS Ext 1 Sp. z o.o.	25 050,00	114 834,78	2 807 395,16	0,00
12	WSD Investment Sp. z o.o.	233 550,00	333 473,06	0,00	0,00
13	WSD SPV 1 Sp. z o.o.	2 253 023,85	955 149,61	788 672,00	0,00
14	WSD SPV 2 Sp. z o.o.	1 396 177,25	432 047,95	661 904,00	0,00
15	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	3 159 550,99	1 532 717,73	6 000,00	0,00
16	WSD SPV 4 Sp. z o.o.	220 400,00	15 341 438,00	0,00	293 101,190
17	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	105 300,00	4 641 462,68	6 000,00	0,00
18	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	165 300,00	2 292 120,46	6 000,00	0,00
19	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	165 300,00	1 736 519,96	6 000,00	0,00
20	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	312 611,16	199 389,05	6 000,00	0,00
	WSD SPV 9 Sp. z o.o.	115 550,00	22 373,70	5 500,00	0,00
21	WSD SPV 10 Sp. z o.o.	10 200,00	0,00	600,00	0,00
22	Zielone Zamienie Sp. Z o.o.	2 757 903,33	453 705,47	6 000,00	0,00
23	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.	106 581,17	0,00	120 612,00	0,00
	RAZEM	12 110 808,53	36 377 637,46	4 427 033,16	1 146 406,99

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi miały charakter rynkowy.

Nota nr 36
Nabyte udziały własne

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku Spółka nie nabyła żadnych udziałów własnych.

Nota nr 37
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	147 000,00
	RAZEM	177 000,00

Nota nr 38**Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT**

Na dzień 31 grudnia 2023 rok spółka nie posiadała środków zgromadzonych na rachunku VAT.

Nota nr 39**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 wystąpiły.

Nota nr 40**Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

W związku z otrzymanymi obligacjami 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 41**Możliwość kontynuacji działalności**

W ocenie Zarządu nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka jest stroną szeregu umów związanych z dużymi projektami inwestycyjnymi, które zapewnią finansowanie na najbliższe lata.

Mając powyższe na uwadze, Zarząd jednoznacznie stwierdza, że Spółka będzie kontynuowała działalność w dającej się przewidzieć przyszłości, w tym co najmniej przez 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu:

.....
Tomasz Klucznik – Head of Finance
White Stone Development Sp. z o.o.

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 maja 2024 r.