

WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2022 ROKU

Warszawa, 28 września 2022 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

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

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Zgodnie z Umową Spółki podstawowym przedmiotem działalności jest:

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

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

2. 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 30 czerwca 2023 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 SPÓŁEK HANDLOWYCH

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

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 2022 r. poz. 1488, 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 30 czerwca 2022 roku. Okres porównawczy obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 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 ujmuje 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 zabezpieczeniu. Instrumenty takie zawsze są kwalifikowane do przeznaczonych do obrotu, niezależnie od intencji ich zakupu.

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

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się nie zakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem, że spółka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne. Najczęściej w tej grupie

mieszczą się dłużne papiery wartościowe (obligacje, bony skarbowe itp.) lub wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek, jeśli spółka zamierza utrzymywać te inwestycje do terminu wymagalności.

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

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

Aktywa finansowe, w tym zaliczone do aktywów instrumenty pochodne, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej bez jej pomniejszenia 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 wymienne na określone kwoty oraz narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości, w tym należne odsetki od lokat bankowych. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyceniane są według wartości nominalnych.

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

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 beczynszowych;
- niezafakturowane przychody wynikające z rozliczenia opłat eksploatacyjnych;
- rozliczane w czasie koszty pozyskania najemcy;
- koszty ubezpieczeń, podatków, prenumerat;
- podatek od towarów i usług objęty procedurą zgodnie z art. 89b ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

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

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 terażniejszego obowiązku wynikającego z niniejszej umowy, przy założeniu spełnienia warunków zawartych w definicji rezerwy.

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

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

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

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 rozliczania uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Zobowiązania ujęte jako bierne rozliczenia międzyokresowe zmniejszają koszty okresu sprawozdawczego, w którym stwierdzono, że zobowiązania te 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 osiąganych 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 odroczonego.

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 odroczonej. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonej 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 30.06.2022r.	Stan na 31.12.2021r.
A	AKTYWA TRWAŁE		382 849 516,98	369 517 653,88
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	1 209 596,62	1 132 305,89
1	Środki trwałe		1 209 596,62	1 132 305,89
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		1 013 221,89	902 215,87
c	urządzenia techniczne i maszyny		33 820,74	33 658,97
d	środki transportu		94 291,84	146 421,92
e	inne środki trwałe		68 262,15	50 009,13
2	Środki trwałe w budowie		0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
III	Należności długoterminowe		349 069,56	349 069,56
1	Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Od jednostek pozostałych		349 069,56	349 069,56
IV	Inwestycje długoterminowe	3, 18	378 128 505,63	365 635 227,43
1	Nieruchomości		0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe		378 128 505,63	365 635 227,43
a	w jednostkach powiązanych		376 919 296,32	365 007 120,03
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach		1 209 209,31	628 107,40
4	Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 162 345,17	2 401 051,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	3 161 517,00	2 401 051,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		828,17	0,00
B	AKTYWA OBROTOWE		4 998 556,83	7 447 212,91
I	Zapasy		23 953,99	55 947,82
1	Materialy		0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku		0,00	0,00
3	Produkty gotowe		0,00	0,00
4	Towary		0,00	0,00
5	Zaliczki na dostawy		23 953,99	55 947,82
II	Należności krótkoterminowe		1 575 745,31	788 090,40
1	Należności od jednostek powiązanych	4	1 300 874,35	307 577,20
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		1 300 874,35	307 577,20
-	- do 12 miesięcy		1 300 874,35	307 577,20
-	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	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	274 870,96	480 513,20
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		14 414,41	240 411,21
-	- do 12 miesięcy		14 414,41	240 411,21
-	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		119 379,27	0,00
c	inne		141 077,28	240 101,99
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00

AKTYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2022r.	Stan na 31.12.2021r.
III	Inwestycje krótkoterminowe	5	3 330 285,85	6 477 210,34
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe		3 330 285,85	6 477 210,34
a	w jednostkach powiązanych		1 876 179,47	2 982 922,61
b	w pozostałych jednostkach		1 148 027,21	1 570 788,11
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		306 079,17	1 923 499,62
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		306 079,17	1 923 499,62
	- inne środki pieniężne		0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	68 571,68	125 964,35
C	NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY		0,00	0,00
D	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	34	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM		387 848 073,81	376 964 866,79

PASYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2022r.	Stan na 31.12.2021r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		256 092 876,93	253 379 491,02
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	7	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	7	81 779 491,02	72 399 149,47
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	7	0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	7	0,00	0,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne		0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	8	0,00	0,00
VI	Zysk (strata) netto	8	2 713 385,91	9 380 341,55
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		131 755 196,88	123 585 375,77
I	Rezerwy na zobowiązania		5 032 266,00	3 413 680,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	4 349 979,00	2 904 737,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	9	682 287,00	508 943,00
	- długoterminowa		59 732,00	54 966,00
	- krótkoterminowa		622 555,00	453 977,00
3	Pozostałe rezerwy		0,00	0,00
	- długoterminowa		0,00	0,00
	- krótkoterminowa		0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	10	117 523 642,23	112 037 113,63
1	Wobec jednostek powiązanych		43 049 000,30	37 993 935,75
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		74 474 641,93	74 043 177,88
a	kredyty i pożyczki		0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		74 471 574,11	74 043 177,88
c	inne zobowiązania finansowe		0,00	0,00
d	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e	pozostałe		3 067,82	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	10	9 199 288,65	8 134 582,14
1	Wobec jednostek powiązanych		7 842 339,46	6 945 129,58
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		589 679,01	154 517,96
	- do 12 miesięcy		589 679,01	154 517,96
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		7 252 660,45	6 790 611,62
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		1 356 949,19	1 189 452,56
a	kredyty i pożyczki		225,00	25,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		559 220,00	441 041,00
c	inne zobowiązania finansowe		0,00	0,00
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		664 816,45	466 877,43
	- do 12 miesięcy		664 816,45	466 877,43
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
e	zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	0,00
f	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		126 165,39	223 979,42
h	z tytułu wynagrodzeń		0,00	14 733,20
i	inne		6 522,35	42 796,51
4	Fundusze specjalne		0,00	0,00

PASYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2022r.	Stan na 31.12.2021r.
IV	Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		0,00	0,00
PASYWA RAZEM			387 848 073,81	376 964 866,79

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu:

.....
Paulina Bagard – Główna Księgowa
White Stone Development Sp. z o.o......
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

Warszawa, 28 września 2022 r.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres	
			01.01.2022r.-30.06.2022r.	01.01.2021r.-30.06.2021r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		4 186 318,76	5 176 094,95
	- od jednostek powiązanych		4 718 978,08	5 104 410,25
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	14	4 773 045,83	5 154 569,49
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		(586 727,07)	21 525,46
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	14	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej		6 738 860,44	6 364 780,65
I	Amortyzacja		111 977,03	139 265,28
II	Zużycie materiałów i energii		222 770,78	168 835,07
III	Usługi obce		4 284 552,45	4 117 135,94
IV	Podatki i opłaty, w tym:		104 871,15	128 496,97
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		1 446 014,02	1 458 637,21
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		479 320,55	317 986,25
	- emerytalne		143 910,92	146 844,98
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		89 354,46	34 423,93
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		(2 552 541,68)	(1 188 685,70)
D	Pozostałe przychody operacyjne	15	77 132,78	13 823,07
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		1 463,41	13 567,85
II	Dotacje		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne		75 669,37	255,22
E	Pozostałe koszty operacyjne	16	28 234,64	63 447,04
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne		28 234,64	63 447,04
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		(2 503 643,54)	(1 238 309,67)
G	Przychody finansowe	17	10 208 282,97	27 575 773,78
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		132 084,33	23 551 543,78
a	od jednostek powiązanych, w tym:		132 084,33	23 551 543,78
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
II	Odsutki, w tym:		6 674 252,03	4 024 230,00
	- od jednostek powiązanych		6 545 911,02	3 976 256,32
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		143 346,82	0,00
V	Inne		3 258 599,79	0,00
H	Koszty finansowe	18	4 306 477,52	17 991 626,89
I	Odsutki, w tym:		4 042 777,52	2 303 988,73
	- dla jednostek powiązanych		1 169 346,88	1 281 827,96
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	15 000 000,00
IV	Inne		263 700,00	687 638,16
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)		3 398 161,91	8 345 837,22
J	Podatek dochodowy	19	684 776,00	(142 403,00)
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)		2 713 385,91	8 488 240,22

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu:

 Paulina Bagard – Główna Księgową
 White Stone Development Sp. z o.o.

 Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

 Anna Suchodolska – Członek Zarządu

Warszawa, 28 września 2022 r.

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2022 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2021 r.
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	2 713 385,91	9 380 341,55
II	Korekty razem	(4 292 863,29)	(9 060 559,88)
1	Amortyzacja	111 977,03	269 786,38
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(1 757 036,91)	(743 663,54)
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(2 322 569,46)	(7 025 458,34)
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	528 396,13	12 982 883,03
5	Zmiana stanu rezerw	1 618 586,00	1 889 597,00
6	Zmiana stanu zapasów	31 993,83	23 771,84
7	Zmiana stanu należności	(787 654,91)	67 964 639,42
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	487 346,50	90 033,54
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(703 901,50)	(991 101,90)
10	Inne korekty z działalności operacyjnej	(1 500 000,00)	(83 521 047,31)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(1 579 477,38)	319 781,67
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	7 900 549,13	74 149 879,75
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	111 386,18
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	7 900 549,13	74 038 493,57
a	w jednostkach powiązanych	7 900 549,13	74 038 493,57
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	(15 904 267,76)	(139 591 066,20)
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(189 267,76)	(72 956,20)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Na aktywa finansowe, w tym:	(15 715 000,00)	(139 518 110,00)
a	w jednostkach powiązanych	(15 715 000,00)	(139 518 110,00)
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
5	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(8 003 718,63)	(65 441 186,45)

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2022 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2021 r.
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I	Wpływy		15 400 200,00	91 064 848,06
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		15 400 000,00	41 879 823,06
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00	49 185 000,00
4	Inne wpływy finansowe		200,00	25,00
II	Wydatki		(7 434 424,44)	(31 369 294,84)
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		(3 690 000,00)	(26 885 700,00)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00	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		(3 744 424,44)	(4 483 594,84)
9	Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		7 965 775,56	59 695 553,22
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)		(1 617 420,45)	(5 425 851,56)
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		(1 617 420,45)	(5 425 851,56)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu		1 923 499,62	7 349 351,18
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	5	306 079,17	1 923 499,62
	- środki pieniężne na rachunkach VAT		0,00	26 675,61

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

 Anna Suходolska – Członek Zarządu

 Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 28 września 2022 r.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2022 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2021 r.
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	253 379 491,02	243 999 149,47
	- 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	253 379 491,02	243 999 149,47
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	72 399 149,47	59 981 218,96
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	9 380 341,55	12 417 930,51
a	zwiększenie	9 380 341,55	12 417 930,51
	- z tytułu podziału zysku	9 380 341,55	12 417 930,51
b	zmniejszenie	0,00	0,00
2.2	Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	81 779 491,02	72 399 149,47
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.-30.06.2022 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2021 r.
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	9 380 341,55	12 417 930,51
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	9 380 341,55	12 417 930,51
	- 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	9 380 341,55	12 417 930,51
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	9 380 341,55	12 417 930,51
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	2 713 385,91	9 380 341,55
a	zysk netto	2 713 385,91	9 380 341,55
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	256 092 876,93	253 379 491,02
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	256 092 876,93	253 379 491,02

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

 Anna Suchodolska – Członek Zarządu

 Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 28 września 2022 r.

Nota nr 1
Wartości niematerialne i prawne
1) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2022-30.06.2022

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 01.01.2021-31.12.2021

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 01.01.2022-30.06.2022

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	128 605,42	12 242,41	0,00	48 419,93	189 267,76
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	128 605,42	12 242,41	0,00	48 419,93	189 267,76
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	0,00	0,00	2 950,00	2 950,00
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	2 950,00	2 950,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	1 123 423,64	151 238,80	794 861,60	611 306,32	2 680 830,36
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	17 599,40	12 080,64	52 130,08	30 166,91	111 977,03
a	amortyzacja za okres	0,00	17 599,40	12 080,64	52 130,08	30 166,91	111 977,03
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	0,00	0,00	2 950,00	2 950,00
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	2 950,00	2 950,00
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	110 201,75	117 418,06	700 569,76	543 044,17	1 471 233,74
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	1 013 221,89	33 820,74	94 291,84	68 262,15	1 209 596,62

2) Zmiany w stanie środków trwałych w okresie 01.01.2021-31.12.2021

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	992 975,22	279 685,65	872 820,96	575 520,78	2 721 002,61
2	Zwiększenia	0,00	11 373,00	22 925,20	0,00	38 658,00	72 956,20
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	11 373,00	22 925,20	0,00	38 658,00	72 956,20
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	9 530,00	163 614,46	77 959,36	48 342,39	299 446,21
a	sprzedaż	0,00	0,00	75 243,06	77 959,36	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	9 530,00	88 371,40	0,00	48 342,39	299 446,21
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	994 818,22	138 996,39	794 861,16	565 836,39	2 494 512,16
Skumulowana amortyzacja (umorzenie)							
5	Bilans otwarcia	0,00	70 135,13	188 591,00	556 353,77	524 532,60	1 339 612,50
6	Zwiększenia	0,00	30 488,54	29 615,52	170 045,27	39 637,05	269 786,38
a	amortyzacja za okres	0,00	30 488,54	29 615,52	170 045,27	39 637,05	269 786,38
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	8 021,32	112 869,10	77 959,36	48 342,39	247 191,85
a	sprzedaż	0,00	0,00	25 392,21	77 959,36	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	8 021,32	87 476,89	0,00	48 342,39	247 191,85
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	92 602,35	105 337,42	648 439,68	515 827,26	1 362 206,71
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	922 840,09	91 094,65	316 467,19	50 988,18	1 381 390,11
12	Wartość netto na koniec okresu	0,00	902 215,87	33 658,97	146 421,92	50 009,13	1 132 305,89

Na dzień 30 czerwca 2022 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2021 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 30 czerwca 2022 roku Spółka użytkowała na podstawie umów dzierżawy i leasingu następujące środki trwałe:

- sześć samochodów osobowych o łącznej wartości początkowej 870.301,63 zł
- jeden serwer o wartości początkowej 77.110,00zł

Spółka kwalifikuje umowy leasingu według zasad określonych w przepisach podatkowych.

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

Na dzień 30 czerwca 2022 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2021 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 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
1	Nieruchomości	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	378 228 505,63	365 635 227,43
a	w jednostkach powiązanych	376 919 296,32	365 007 120,03
	- udziały wg ceny nabycia	172 926 869,83	184 026 869,83
	- udzielone długoterminowe pożyczki	204 992 426,49	180 980 250,20
b	w pozostałych jednostkach	1 209 209,31	628 107,40
	- udziały wg wartości godziwej	0,00	0,00
	- udzielone długoterminowe pożyczki	1 209 209,31	628 107,40
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
	RAZEM	378 228 505,63	365 635 227,43

2) Udziały

Lp.	Nazwa	Numer KRS	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Wartość netto udziałów
1	ABC SPV Sp. z o.o.	621949	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	12 000 000,00 zł
2	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	506218	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	4 500 604,47 zł
3	Lesznwola SPV 4 Sp. z o.o.	717746	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
4	MAAT 4 Sp. z o.o.	612345	Technologie, elektroenergetyka, budownictwo	70%	4 072 880,00 zł
5	Ornament Szczecin Sp. z o.o.	573499	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	500 000,00 zł
6	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	841658	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	4 872 000,00 zł
7	SPS Construction Sp. z o.o.	243762	Budownictwo, obsługa nieruchomości	75%	30 054 900,76 zł
8	WS Ext 1 Sp. z o.o.	704707	Profesjonalne usługi doradcze dla GK	100%	25 000,00 zł
9	WSD Investment Sp. z o.o.	851956	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	21 924 000,00 zł
10	WSD SPV 1 Sp. z o.o.	721244	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	10 000 000,00 zł
11	WSD SPV 2 Sp. z o.o.	722585	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	7 000 000,00 zł
12	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	722437	Realizacja projektu deweloperskiego w Józefosławiu	100%	2 750 000,00 zł
13	WSD SPV 4 Sp. z o.o.	732392	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	1 000 000,00 zł
14	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	732129	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
15	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	837668	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
16	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	837350	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
17	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	837411	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	3 300 000,00 zł
18	WSD SPV 9 Sp. z o.o.	851589	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	500 000,00 zł
19	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	844799	Realizacja projektów deweloperskich w Zamieniu	100%	64 169 237,70 zł
20	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.	563399	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	2 208 246,90 zł

Proces likwidacji spółek Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o. w likwidacji oraz Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o. w likwidacji zakończył się na początku 2022 roku. W dniu 4 marca 2022 roku został zrealizowany ostateczny podział majątku Spółek Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o. w likwidacji i Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o. w likwidacji. Dnia 24 maja 2022 roku Spółki zostały wykreślone z Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2022 r.			Stan na 31.12.2021 r.		
		wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1	Należności od jednostek powiązanych, z tego:	1 300 874,35	0,00	1 300 874,35	307 577,20	0,00	307 577,20
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	1 300 874,35	0,00	1 300 874,35	307 577,20	0,00	307 577,20
	- do 12 miesięcy	1 300 874,35	0,00	1 300 874,35	307 577,20	0,00	307 577,20
	- 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
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
2	Należności od pozostałych jednostek, z tego:	274 870,96	0,00	274 870,96	480 513,20	0,00	480 513,20
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	14 414,41	0,00	14 414,41	240 411,21	0,00	240 411,21
	- do 12 miesięcy	14 414,41	0,00	14 414,41	240 411,21	0,00	240 411,21
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	119 379,99	0,00	119 379,27	0,00	0,00	0,00
c	inne	141 077,78	0,00	141 077,28	240 101,99	0,00	240 101,99
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	1 575 745,31	0,00	1 575 745,31	788 090,40	0,00	788 090,40

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 :	963 468,24	0,00	963 468,24
a	od jednostek powiązanych	961 175,26	0,00	961 175,26
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
c	od pozostałych jednostek	2 292,98	0,00	2 292,98
2	przeterminowane, z tego :	351 820,52	0,00	351 820,52
a	od jednostek powiązanych	339 699,09	0,00	339 699,09
	do 90 dni	339 699,09	0,00	339 699,09
	91-180	0,00	0,00	0,00
	181-360	0,00	0,00	0,00
	powyżej 360	0,00	0,00	0,00
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	do 90 dni	0,00	0,00	0,00
	91-180	0,00	0,00	0,00
	181-360	0,00	0,00	0,00
	powyżej 360	0,00	0,00	0,00
c	od pozostałych jednostek	12 121,43	0,00	12 121,43
	do 90 dni	12 115,43	0,00	12 115,43
	91-180	0,00	0,00	0,00
	181-360	0,00	0,00	0,00
	powyżej 360	6,00	0,00	6,00
	RAZEM	1 315 288,76	0,00	1 315 288,76

3) Informacja o odpisach aktualizujących należności

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Spółka nie zawiązywała nowych odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Spółka nie dokonywała spisania należności z tytułu dostaw i usług.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku Spółka nie zawiązywała nowych odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku Spółka nie dokonywała spisania należności z tytułu dostaw i usług.

Nota nr 5
Inwestycje krótkoterminowe

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 330 285,85	6 477 210,34
a	w jednostkach powiązanych	1 876 179,47	2 982 922,61
	- udzielone krótkoterminowe pożyczki	1 876 179,47	2 982 922,61
b	w pozostałych jednostkach	1 148 027,21	1 570 788,11
	- udzielone krótkoterminowe pożyczki	1 148 027,21	1 570 788,11
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	306 079,17	1 923 499,62
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	306 079,17	1 923 499,62
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
	RAZEM	3 330 285,85	6 477 210,34

Nota nr 6
Rozliczenia międzyokresowe czynne

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	68 571,68	125 964,35
a	ubezpieczenia	44 392,54	86 946,77
b	oprogramowanie komputerowe – licencje, dostęp	20 398,69	39 017,58
c	inne	3 780,45	0,00
2	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
a	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	RAZEM	68 571,68	125 964,35

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
Alphington Limited	343 200	500	171 600 000,00	100%	100%
RAZEM			171 600 000,00	100%	100%

2) Kapitał zapasowy

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka prezentuje jako kapitał zapasowy łączny efekt wyceny aktywów przejętych spółek, w tym:

- Fort Mokotów 99 Sp. z o.o. – 394.395,53 zł *in minus*,
- Lesznowola Sp. z o.o. – 20.958.087,62 zł *in plus*,
- SPS Construction Sp. z o. o. – 10.354.900,76 zł *in plus*,
- Syta 124 Sp. z o.o. – 1.974.312,90 zł *in plus*,
- Zora Wilanów Sp. z o.o. – 11.253.563,55 zł *in plus*

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 31.12.2021 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 30.06.2022 r.
1	Kapitał podstawowy	171 600 000,00	0,00	0,00	171 600 000,00
2	Kapitał zapasowy	72 399 149,47	9 380 341,55	0,00	81 779 491,02
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		243 999 149,47	9 380 341,55	0,00	253 379 491,02

W dniu 21 czerwca 2022 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o przekazaniu zysku netto z 2021 roku w kwocie 9.380.341,55 zł na podwyższenie kapitału zapasowego.

Nota nr 8

Proponowany podział wyniku finansowego

Tytuł	Wartość
Wynik finansowy za 2 kwartał 2022	2 713 385,91
Propozycja podziału	
Przekazanie na kapitał zapasowy	2 713 385,91
WYNIK NIEPODZIELONY	0,00

Nota nr 9

Rezerwy na zobowiązania

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2021 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku		Stan na 30.06.2022 r.
				Wykorzystanie	Rozwiązanie	
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	453 977,00	59 732,00	0,00	453 977,00	59 732,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	54 966,00	622 555,00	0,00	54 966,00	622 555,00
RAZEM		508 943,00	682 287,00	0,00	508 943,00	682 287,00

Nota nr 10
Zobowiązania długoterminowe i zobowiązania krótkoterminowe
1) Zobowiązania finansowe według pozostałego od dnia bilansowego okresie spłaty na dzień 30.06.2022

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 30.06.2022 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	7 252 660,45	34 370 509,45	8 678 490,85	0,00
a	kredyty i pożyczki	7 252 660,45	34 370 509,45	8 678 490,85	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	565 967,35	74 474 641,93	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	225,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	559 220,00	74 471 574,11	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	6 522,35	3 067,82	0,00	0,00
	RAZEM	7 818 627,80	108 845 151,38	8 678 490,85	0,00

2) Zobowiązania finansowe według pozostałego od dnia bilansowego okresie spłaty na dzień 31.12.2021

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2021 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	6 790 611,62	29 671 273,00	8 322 662,75	0,00
a	kredyty i pożyczki	6 790 611,62	29 671 273,00	8 322 662,75	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	247 153,03	52 756 770,02	21 286 407,86	0,00
a	kredyty i pożyczki	25,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	441 041,00	52 756 770,02	21 286 407,86	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	z tytułu wynagrodzeń	14 733,20	0,00	0,00	0,00
e	inne	42 796,51	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	7 037 764,65	82 428 043,02	29 609 070,61	0,00

3) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług według okresu przeterminowania

Lp.	Wiek w dniach	Wartość
1	bieżące, z tego :	1 200 827,89
a	wobec jednostek powiązanych	589 679,01
b	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00
c	wobec pozostałych jednostek	611 148,88
2	przeterminowane, z tego :	53 667,57
a	wobec jednostek powiązanych	0,00
	<i>do 90 dni</i>	0,00
	<i>91-180</i>	0,00
	<i>181-360</i>	0,00
	<i>powyżej 360</i>	0,00
b	wobec jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00
	<i>do 90 dni</i>	0,00
	<i>91-180</i>	0,00
	<i>181-360</i>	0,00
	<i>powyżej 360</i>	0,00
c	wobec pozostałych jednostek	53 667,57
	<i>do 90 dni</i>	48 663,67
	<i>91-180</i>	0,00
	<i>181-360</i>	0,00
	<i>powyżej 360</i>	5 003,90
RAZEM		1 254 495,46

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

Lp.	Tytuł	Wartość
1	ubezpieczenie społeczne pracowników	104 989,39
2	podatek dochodowy od osób fizycznych	21 176,00
RAZEM		126 165,39

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

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Nazwa wierzyciela	Kwota umowna Waluta	Zob. na dzień 30.06.2022 r.	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Warunki oprocentowania
1	pożyczka od udziałowca	Alphington Ltd	2 300 000,00 PLN	233 010,07	0,00	233 010,07	6%
2	pożyczka od udziałowca	Alphington Ltd	4 200 000,00 PLN	515 074,86	0,00	515 074,86	6%
3	pożyczka od udziałowca	Alphington Ltd	5 100 000,00 PLN	625 448,06	0,00	625 448,06	6%
4	pożyczka od udziałowca	Alphington Ltd	2 500 000,00 PLN	298 783,98	0,00	298 783,98	6%
5	pożyczka od udziałowca	Alphington Ltd	1 000 000,00 USD	395 477,70	0,00	395 477,70	7%
6	pożyczka od udziałowca	Alphington Ltd	3 000 000,00 EUR	3 630 880,50	0,00	3 630 880,50	6%
7	pożyczka od udziałowca	Alphington Ltd	1 000 000,00 EUR	5 047 610,33	0,00	5 047 610,33	6%
8	pożyczka wewnątrzgrupowa	SPS Construction Sp. z o. o.	5 000 000,00 PLN	5 062 328,77	0,00	5 062 328,77	5%
9	pożyczka wewnątrzgrupowa	SPS Construction Sp. z o. o.	10 000 000,00 PLN	10 174 520,55	0,00	10 174 520,55	7%
10	pożyczka wewnątrzgrupowa	SPS Construction Sp. z o. o.	6 000 000,00 PLN	2 045 260,28	2 045 260,28	0,0	7%
11	pożyczka wewnątrzgrupowa	Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.	6 000 000,00 PLN	4 393 218,63	4 393 218,63	0,00	4%
12	pożyczka wewnątrzgrupowa	Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.	500 000,00 PLN	502 520,55	0,00	502 520,55	4%
13	pożyczka wewnątrzgrupowa	Ornament Szczecin Sp. z o.o.	6 000 000,00 PLN	555 633,56	555 633,56	0,00	4%
14	pożyczka wewnątrzgrupowa	WSD SPV 4 Sp. z o.o.	16 000 000,00 PLN	16 189 119,98	0,00	16 189 119,98	4%
15	pożyczka wewnątrzgrupowa	WSD SPV 4 Sp. z o.o.	3 000 000,00 PLN	18 292,60	0,00	18 292,60	4%
16	pożyczka wewnątrzgrupowa	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	12 000 000,00 PLN	355 932,33	0,00	355 932,33	4%
17	pożyczka wewnątrzgrupowa	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.	250 000,00 PLN	258 547,98	258 547,98	0,00	4%
18	obligacje (seria D)	-	25 000 000,00 PLN	24 854 282,80	164 500,00	24 689 782,80	6%
19	obligacje (seria E)	-	11 000 000,00 PLN	10 901 276,34	101 420,00	10 799 856,34	6,6%
20	obligacje (seria F)	-	18 000 000,00 PLN	17 583 287,20	0,00	17 583 287,20	5,2%+WIBOR 3m
21	obligacje (seria G)	-	17 249 000,00 PLN	17 026 183,25	230 000,00	16 796 183,25	5,45%+WIBOR 3m
22	obligacje (seria H)	-	4 751 000,00 PLN	4 637 933,96	63 300,00	4 602 464,52	5,45%+WIBOR 3m
RAZEM				125 332 454,86	7 811 880,45	117 520 574,41	

Nota nr 12
Wykaz zobowiązań pozabilansowych zabezpieczonych na majątku Spółki

Na dzień 30 czerwca 2022 roku występowały następujące zabezpieczenia związane ze spółką:

- Poręczenie w rozumieniu art. 876-886 Kodeksu Cywilnego za zobowiązania spółki ABC SPV Sp. z o.o. z tytułu umowy kredytu z dnia 21 marca 2018 roku;
- Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach spółki ABC SPV Sp. z o. o. w związku z umową kredytów z dnia 21 marca 2018 roku;
- Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach spółki Fort Mokotów 99 Sp. z o. o. w związku z umową kredytów z dnia 19 lutego 2015 roku;
- Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach spółki WSD SPV 1 Sp. z o. o. w związku z umową kredytu z dnia 15 lutego 2019 roku;
- Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach spółki WSD SPV 2 Sp. z o. o. w związku z umową kredytu z dnia 15 lutego 2019 roku;

- Poręczenie w rozumieniu art. 876-886 Kodeksu Cywilnego za zobowiązania spółki WSD SPV 1 Sp. z o.o. z tytułu umowy kredytu z dnia 15 lutego 2020 roku;
- Poręczenie w rozumieniu art. 876-886 Kodeksu Cywilnego za zobowiązania spółki WSD SPV 2 Sp. z o.o. z tytułu umowy kredytu z dnia 15 lutego 2020 roku;

Nota nr 13

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

Na dzień 30 czerwca 2022 roku spółka była zobowiązana do zapłaty wszelkich zobowiązań pieniężnych wynikających z obowiązku zwrotu pożyczki, odsetek umownych i innych ewentualnych poniesionych przez pożyczkodawcę Spółkę SPS Construction Sp. z o.o. kosztów związanych z udzieleniem pożyczek z dnia 6 marca 2020 roku, z dnia 22 czerwca 2020. Kwota zabezpieczenia wynosi łącznie 21.000.000 zł. Spółka podpisała oświadczenie o egzekucji w zamian za weksel in blanco.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku spółka była zobowiązana do zapłaty wszelkich zobowiązań pieniężnych wynikających z obowiązku zwrotu pożyczki, odsetek umownych i innych ewentualnych poniesionych przez pożyczkodawcę Spółkę SPS Construction Sp. z o.o. kosztów związanych z udzieleniem pożyczek z dnia 6 marca 2020 roku, z dnia 22 czerwca 2020. Kwota zabezpieczenia wynosi łącznie 21.000.000 zł. Spółka podpisała oświadczenie o egzekucji w zamian za weksel in blanco.

Nota nr 14

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

1) Struktura rzeczowa

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2022 r.	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2021 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	4 773 045,83	5 154 569,49
a	sprzedaż usług najmu	51 200,00	58 193,55
b	sprzedaż usług zarządczych, administracyjnych, obsługi finansowej, technicznych, marketingowej	4 143 894,54	4 134 231,23
c	sprzedaż usług controllingowych i księgowych	450 000,00	420 200,00
d	sprzedaż usług leasingu powierzchni komercyjnych	110 963,02	280 979,02
e	sprzedaż usług likwidacji spółki	0,00	240 000,00
f	sprzedaż pozostałych usług	16 988,27	20 965,69
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	0,00	0,00
a	towary	0,00	0,00
b	materiały	0,00	0,00
	RAZEM	4 773 045,83	5 154 569,49

2) Struktura terytorialna

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2022 r.	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2021 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 773 045,83	5 154 569,49
a	kraj	4 773 045,83	5 154 569,49
b	eksport	0,00	0,00
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
a	kraj	0,00	0,00
b	eksport	0,00	0,00
	RAZEM	4 773 045,83	5 154 569,49

Nota nr 15
Pozostałe przychody operacyjne

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2022 r.	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2021 r.
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 463,41	13 567,85
a	środków trwałych i środków trwałych w budowie	1 463,41	13 567,85
b	wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
c	inwestycji	0,00	0,00
2	Dotacje	0,00	0,00
3	Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
4	Pozostałe, w tym:	75 669,37	255,22
a	korekta proporcji vat za 2021 rok	70 546,77	0,00
b	rozwiązanie odpisów aktualizujących	0,00	0,00
c	otrzymane odszkodowania	0,00	0,00
d	zaokrąglenia	1,57	1,66
e	inne	5 121,03	253,56
	RAZEM	77 132,78	13 823,07

Nota nr 16
Pozostałe koszty operacyjne

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2022 r.	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2021 r.
1	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	0,00	0,00
a	środków trwałych i środków trwałych w budowie	0,00	0,00
b	wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
c	inwestycji niefinansowych	0,00	0,00
2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:	0,00	0,00
a	odpisanie i spisanie należności	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
3	Pozostałe, w tym:	28 234,64	63 447,04
a	korekta proporcji vat za 2020 rok	0,00	43 568,09
b	utworzenie rezerw pozostałych	0,00	0,00
c	darowizny	24 000,00	14 000,00
d	kary, grzywny	651,62	23,00
e	zaokrąglenia	1,36	3,91
f	inne	3 581,66	5 852,04
	RAZEM	28 234,64	63 447,04

Nota nr 17
Przychody finansowe
1) Dywidendy i udziały w zyskach

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Spółka, jako przychody z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, prezentuje:

- otrzymaną w dniu 14 marca 2021 roku dywidendę za 2021 rok od WS EXT 1 Sp. z o. o w kwocie 28.724.35 zł;
- otrzymaną w dniu 15 marca 2021 roku dywidendę wypłaconą z kapitału zapasowego od WS EXT 1 Sp. z o.o. w kwocie 103.359,98 zł;

2) Odsetki

Lp.	Rodzaj aktywów	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2022 r.		Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2021 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	353 541,10	6 320 710,93	348 562,06	3 675 667,94
	- 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		353 541,10	6 320 710,93	348 562,06	3 675 667,94

3) Inne przychody finansowe

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2022 r	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2021 r
1	Utworzenie rezerw	0,00	0,00
2	Pozostałe, w tym:	3 258 599,79	0,00
a	nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi - w tym:	1 758 599,79	0,00
	- dodatnie różnice kursowe zrealizowane z br.	4 207,66	0,00
	- ujemne różnice kursowe zrealizowane z br.	0,00	0,00
	- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	1 942 986,93	0,00
	- ujemne różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	188 594,80	0,00
b	umorzone pożyczki	1 500 000,00	0,00
RAZEM		3 258 599,79	0,00

4) Aktualizacja wartości inwestycji

W wyniku zakończenia procesu likwidacji spółki Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o. w likwidacji spisano udziały w kwocie 50.000,00 złotych. Następnie dokonano podziału majątku likwidowanej Spółki, zysk z tytułu podziału majątku wyniósł 22.833,76 złotych.

W wyniku zakończenia procesu likwidacji spółki Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o. w likwidacji spisano udziały w kwocie 50.000,00 złotych. Następnie dokonano podziału majątku likwidowanej Spółki, zysk z tytułu podziału majątku wyniósł 120.513,06 złotych.

Nota nr 18
Koszty finansowe
1) Odsetki

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2022 r.		Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2021 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	509 673,55	130 528,25	1 099 276,14	188 992,62
	- kredyty i pożyczki	509 621,91	130 528,25	178 535,37	87 572,62
	- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00	920 740,00	101 420,00
	- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,77	0,00
	- inne zobowiązania krótkoterminowe	51,64	0,00	0,00	0,00
3	Długoterminowe zobowiązania finansowe	2 755 200,00	647 375,72	481 506,85	534 213,12
	- kredyty i pożyczki	0,00	529 196,72	481 506,85	534 213,12
	- dłużne papiery wartościowe	2 755 200,00	118 179,00	0,00	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	3 264 873,55	777 903,97	1 580 782,99	723 205,74

Nota nr 19
Podatek dochodowy
1) Podatek dochodowy bieżący

Lp.	Tytuł	Wartość
1	Zysk brutto	3 398 161,91
2	Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu, w tym:	2 137 948,77
a	naliczone odsetki od zobowiązań finansowych	1 287 537,92
b	koszty rozliczane księgowo w czasie	49 561,22
c	rezerwa na koszty obsługi obligacji rozliczane księgowo w czasie	428 396,23
d	rezerwa urlopową i emerytalną	173 344,00
e	darowizny	24 000,00
f	PFRON	11 054,00
g	vat nie do odliczenia	7 239,67
h	amortyzacja niepodatkowa	34 103,16
i	opłaty eksploatacyjne, materiały eksploatacyjne, leasing samochodów, ubezpieczenie samochodów stanowiące NKUP	56 220,05
j	koszty reprezentacji	31 399,64
k	składni na rzecz organizacji - nieobowiązkowe	30 859,55
l	kary, grzywny	4 233,33
3	Przychody nie będące przychodami do opodatkowania, w tym:	(8 704 075,30)
a	otrzymane dywidendy spełniające kryteria art. 22 updop	(132 084,33)
b	naliczone odsetki od aktywów finansowych	(6 674 252,03)
c	różnice kursowe	(1 754 392,12)
d	aktualizacja wartości aktywów finansowych	(143 346,82)
4	Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	96 064,86
a	odsetki od pożyczek udzielonych – zapłacone	528 464,80
b	odsetki od pożyczek otrzymanych – zapłacone	(548 183,55)
c	koszty finansowania dłużnego zg.. z art. 15c updop	224 490,47
d	koszty rozliczane księgowo w czasie - zapłacone w bieżącym okresie	(40 625,79)
e	wykorzystanie rezerwy na audyt	(68 000,00)
f	inne	(81,07)
5	Wynik podatkowy, w tym:	(3 071 899,76)
5a	Z zysków kapitałowych	0,00
5b	Z innych źródeł przychodów	(3 071 899,76)
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	760 466,00
11	Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 445 242,00)
12	Razem podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	684 776,00

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

Lp.	Tytuł różnicy przejściowej	Stan na 30.06.2022 r.			Stan na 31.12.2021 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	38 005 765,17	3 161 517,30	4 349 978,99	27 673 270,55	2 401 050,84	2 904 737,02
a	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od pożyczek otrzymanych	5 731 210,75	1 088 930,04	0,00	5 024 097,37	954 578,50	0,00
b	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od dłużnych papierów wartościowych	559 220,00	106 251,80	0,00	441 041,00	83 797,79	0,00
c	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	21 291 432,48	0,00	4 045 372,17	13 202 658,32	0,00	2 508 505,08
d	koszty rozliczane w czasie	1 597 825,74	0,00	303 586,89	1 830 857,77	0,00	395 729,43
e	rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	682 287,00	129 634,53	0,00	576 943,00	109 619,17	0,00
f	niezrealizowane różnice kursowe od środków pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
g	skumulowana strata podatkowa	9 666 847,02	1 836 700,93	0,00	6 595 028,31	1 253 055,38	0,00
h	wycena środków pieniężnych zabezpieczających umowę najmu	5 368,07	0,00	1 019,93	2 644,78	0,00	502,51
2	Odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	RAZEM	38 005 765,17	3 161 517,30	4 349 978,99	27 673 270,55	2 401 051,00	2 904 737,00
4	Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Wartość netto pozycji bilansowych związanych z odroczonym podatkiem	38 005 765,17	3 161 517,30	4 349 978,99	27 673 270,55	2 401 051,00	2 904 737,00

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 2017	416 591,44	31 grudnia 2022 roku
2	Nierozliczona strata podatkowa za rok 2020	448 908,20	31 grudnia 2025 roku
3	Nierozliczona strata podatkowa za rok 2021	5 729 528,68	31 grudnia 2026 roku
4	Nierozliczona strata podatkowa za rok 2022	3 071 818,70	31 grudnia 2027 roku
RAZEM		9 666 847,02	

Nota nr 20
Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Spółka nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności. Spółka nie planuje także zaniechać żadnego rodzaju działalności w roku kolejnym.

Nota nr 21

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 22

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Lp.	Tytuł	poniesione w bieżącym okresie	planowane do poniesienia
1	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	189 267,76	200 000,00
a	w tym na ochronę środowiska	0,00	0,00

Nota nr 23

Kursy przyjęte do wyceny aktywów i pasywów w walutach obcych

Tytuł	30.06.2022r.	31.12.2021r.
kurs EUR/PLN	4,6806	4,5994
kurs USD/PLN	4,4825	4,0600

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

Nota nr 24

Zatrudnienie

Wyszczególnienie	Średnia liczba zatrudnionych (etaty) 1.01.-30.06.2022 r.	Średnia liczba zatrudnionych (etaty) 1.01.-31.12.2021 r.
Pracownicy ogółem	23,38	27,39

Nota nr 25

Wynagrodzenie członków organów zarządzających i nadzorczych

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku członkowie organów zarządzających pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 120.000,00 zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku członkowie organów zarządzających pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 240.000,00 zł.

Spółka nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 26**Informacje o pożyczkach udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorczych.**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku, jak również w okresie porównawczym, Spółka nie udzielała pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających.
Spółka nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 27**Informacje o znaczących zdarzeniach lat ubiegłych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym**

Na dzień 30 czerwca 2022 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2021 roku nie występują zdarzenia lat ubiegłych, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

Nota nr 28**Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym**

Wszystkie zdarzenia, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a dotyczyły roku 2022 lub 2021 zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Nota nr 29**Zmiana zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku nie dokonywano zmian w zasadach (polityce) rachunkowości Spółki.

Nota nr 30**Porównywalność danych finansowych**

W 2022 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

Nota nr 31**Informacje o wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji**

Nie występuje.

Nota nr 32

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 30 czerwca 2022 roku dane finansowe Spółki objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki Alphington Limited z siedzibą na Cyprze.

Nota nr 33

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych w rachunku przepływów pieniężnych

Lp.	Pozycja rachunku przepływów pieniężnych	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2022 r.
1	Amortyzacja	111 977,03
a	amortyzacja środków trwałych	111 977,03
2	Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(1 757 036,91)
a	wycena pożyczek	(1 757 036,91)
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(2 322 569,46)
a	odsetki od obligacji wyemitowanych	3 314 420,00
b	odsetki od pożyczek udzielonych	(6 674 252,03)
c	odsetki od pożyczek otrzymanych	1 169 346,90
d	wypłacone dywidendy gotówką	(132 084,33)
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	528 396,13
a	zmiana stanu prowizji z tyt. obligacji	428 396,13
b	odpisy w związku z likwidacji spółek zależnych	100 000,00
5	Zmiana stanu rezerw	1 618 586,00
a	bilansowa zmiana stanu rezerw	1 618 586,00
6	Zmiana stanu zapasów	31 993,83
a	bilansowa zmiana stanu zapasów	31 993,83
7	Zmiana stanu należności	(787 654,91)
a	bilansowa zmiana stanu należności	(787 654,91)
8	Zmiana stanu zobowiązań	487 346,50
a	bilansowa zmiana stanu zobowiązań	487 346,50
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(703 801,50)
a	bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	(703 801,50)
10	Inne korekty działalności operacyjnej	(1 500 000,00)
a	splaty pożyczek rozliczone bezgotówkowo	(1 500 000,00)

Nota nr 34
Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi
1) Pozycje bilansowe

Lp.	Nazwa jednostki	Długoterminowe aktywa finansowe	Krótkoterminowe aktywa finansowe	Należności	Zobowiązania
1	Alphington Ltd.	0,00	0,00	0,00	10 746 285,52
2	ABC SPV Sp. z o.o.	27 872 794,40	0,00	287 515,66	524 653,17
3	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	16 961 757,30	0,00	26 385,38	0,00
4	Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.	50 000,00	0,00	0,00	4 896 354,18
5	MAAT 4 Sp. z o.o.	4 072 880,00	0,00	0,00	0,00
6	Ornament Szczecin Sp. z o.o.	500 000,00	0,00	0,00	555 633,56
7	Ornament Szczecin 4	6 871 015,76	0,00	0,00	0,00
8	SPS Construction Sp. z o. o.	30 054 900,76	0,00	0,00	17 282 109,60
9	WS Ext 1 Sp. z o. o.	25 000,00	0,00	0,00	19 230,84
10	WSD Investment sp. z o. o.	21 924 000,00	1 876 179,47	17 220,00	3 000,00
11	WSD SPV 1 Sp. z o.o.	23 687 057,22	0,00	17 021,23	0,00
12	WSD SPV 2 Sp. z o.o.	12 663 936,57	0,00	31 034,79	0,00
13	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	31 183 842,46	0,00	730 341,47	615,00
14	WSD SPV 4 Sp. z o.o.	1 000 000,00	0,00	20 307,30	16 207 412,58
15	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	67 562 278,48	0,00	6 150,00	28 950,00
16	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	31 718 758,35	0,00	12 300,00	0,00
17	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	22 826 433,51	0,00	24 600,00	0,00
18	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	3 310 053,56	0,00	1 845,00	0,00
19	WSD SPV 9 Sp. z o.o.	1 030 315,07	0,00	6 150,00	0,00
20	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	71 396 197,98	0,00	120 003,52	368 547,33
21	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.	2 208 246,90	0,00	0,00	258 547,98
RAZEM		376 919 296,32	1 876 179,47	1 300 874,35	50 891 339,76

2) Pozycje wynikowe

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne	Koszty finansowe
1	Alphington Ltd.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	207 154,00
2	ABC SPV Sp. z o.o.	478 043,51	0,00	416 747,50	1 032 375,15	0,00	0,00
3	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	256 778,03	0,00	456 015,08	13 814,12	0,00	0,00
4	Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.	77 687,25	0,00	0,00	3 000,00	0,00	82 911,78
5	MAAT4 Sp. Z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Ornament Szczecin Sp. z o.o.	11 400,00	0,00	0,00	12 000,00	0,00	0,00
7	Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o. w likwidacji	2 692,77	0,00	0,00	0,00	0,00	4 909,60
8	Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o. w likwidacji	2 727,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	59 400,00	0,00	69 519,19	0,00	0,00	0,00
10	SPS Construction Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	526 712,33
11	WS Ext Sp. z o.o.	12 900,00	0,00	132 084,33	1 185 891,95	0,00	0,00
12	WSD Investment Sp. z o.o.	113 400,00	0,00	65 860,28	0,00	0,00	0,00
13	WSD SPV 1 Sp. z o.o.	65 425,86	0,00	415 344,37	403 721,00	0,00	0,00
14	WSD SPV 2 Sp. z o.o.	185 721,49	0,00	176 288,39	401 557,00	0,00	0,00
15	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	1 211 952,73	0,00	837 537,68	3 000,00	0,00	0,00
16	WSD SPV 4 Sp. z o.o.	105 888,74	0,00	0,00	3 000,00	0,00	322 042,72
17	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	50 400,00	0,00	2 172 027,05	3 000,00	0,00	0,00
18	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	80 400,00	0,00	1 051 250,42	3 000,00	0,00	0,00
19	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	80 400,00	0,00	741 262,30	3 000,00	0,00	0,00
20	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	11 400,00	0,00	53,56	3 000,00	0,00	0,00
21	WSD SPV 9 Sp. z o.o.	59 400,00	0,00	24 582,19	3 000,00	0,00	0,00
22	Zielone Zamienie Sp. Z o.o.	1 821 568,13	0,00	119 423,01	4 298,20	0,00	20 657,53
23	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.	31 391,87	0,00	0,00	1 200,00	0,00	4 958,92
	RAZEM	4 718 978,08	0,00	6 677 995,35	3 078 857,42	0,00	1 169 346,88

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi miały charakter rynkowy.

Nota nr 35
Nabyte udziały własne

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Spółka nie nabyła żadnych udziałów własnych.

Nota nr 36
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT

Na dzień 30 czerwca 2022 rok spółka nie miała środków zgromadzonych na rachunku VAT.

Nota nr 37
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 38**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 39**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:

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

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

Warszawa, 28 września 2022 r.
