

# GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

PÓŁROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2024 ROKU

**Warszawa, 30 września 2024 roku**



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

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

**WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**
**1. PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

Firma:	White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Jednostka Dominująca”)			
Data założenia:	07 listopada 2007 r.			
Data wpisu do rejestru sądowego:	20 listopada 2007 r.			
Właściwy rejestr sądowy:	Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego			
Numer w rejestrze sądowym:	0000292881			
Numer REGON:	141210596			
Numer identyfikacji podatkowej:	1080004146			
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B			
Przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• obsługa nieruchomości,</li> <li>• działalność rachunkowo – księgową, z wyłączeniem doradztwa podatkowego,</li> <li>• badanie rynku i opinii publicznej,</li> <li>• doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,</li> <li>• reklama,</li> <li>• rekrutacja i udostępnianie pracowników,</li> <li>• działalność w zakresie architektury i inżynierii,</li> <li>• budownictwo,</li> <li>• roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,</li> <li>• roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,</li> <li>• roboty budowlane specjalistyczne,</li> <li>• działalność wspomagająca usługi finansowe</li> <li>• działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,</li> <li>• działalność w zakresie architektury i inżynierii, badania i analizy techniczne.</li> </ul>			
Faktyczny przedmiot działalności:	wspomaganie spółek celowych, tworzonych w ramach Grupy, w zakresie doradztwa inwestycyjnego oraz administracyjnego.			
Czas trwania:	nieoznaczony			
<b>Okres, za który sporządzono sprawozdanie finansowe:</b>	<b>od</b>	<b>1 stycznia 2024 r.</b>	<b>do</b>	<b>30 czerwca 2024 r.</b>

**2. FORMAT ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 619, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”). Wartości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: „Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”) zostały zaprezentowane w polskich złotych.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostkowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 619, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”). Przyjęte przez Grupę zasady rachunkowości opisane w punktach 6.1 – 6.22 były stosowane w sposób ciągły i były zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w okresie porównawczym.

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje informację dodatkową składającą się z wprowadzenia oraz dodatkowych informacji i objaśnień, skonsolidowanego bilansu, skonsolidowanego rachunku zysków i strat w wariantcie porównawczym, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) i skonsolidowanego zastawienia zmian w kapitale własnym.

### 3. WYKAZ JEDNOSTEK OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje Jednostkę Dominującą oraz następujące jednostki:

Lp.	Nazwa Siedziba	Numer KRS	Przedmiot działalności	Udział w kapitale/ Udział w liczbie głosów	Wartość netto udziałów
1	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o. Warszawa	506218	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną	100%	4 500 604,47 zł
2	Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji Warszawa	717746	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu - zakończony	100%	50 000,00 zł
3	MAAT 4 Sp. z o.o. Warszawa	612345	Technologie, elektroenergetyka, budownictwo	70%	4 072 880,00 zł
4	Ornament Szczecin Sp. z o.o. w likwidacji Warszawa	573499	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie - zakończony	100%	323 894,23 zł
5	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. Warszawa	841658	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	4 872 000,00 zł
6	WSD Investment Sp. z o.o. Warszawa	851956	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	21 924 000,00 zł
7	WS Ext 1 Sp. z o.o. Warszawa	704707	Profesjonalne usługi doradcze dla GK	100%	100 000,00 zł
8	WSD SPV 1 Sp. z o.o. w likwidacji Warszawa	721244	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną	100%	1 000 000,00 zł
9	WSD SPV 2 Sp. z o.o. w likwidacji Warszawa	722585	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną	100%	1 000 000,00 zł
10	WSD SPV 3 Sp. z o.o. Warszawa	722437	Realizacja projektu deweloperskiego w Józefosławiu	100%	250 000,00 zł
11	WSD SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji Warszawa	732392	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie - zakończony	100%	1 000 000,00 zł
12	WSD SPV 5 Sp. z o.o. Warszawa	732129	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
13	WSD SPV 6 Sp. z o.o. Warszawa	837668	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
14	WSD SPV 7 Sp. z o.o. Warszawa	837350	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
15	WSD SPV 8 Sp. z o.o. Warszawa	837411	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	3 300 000,00 zł
16	WSD SPV 10 Sp. z o.o. Warszawa	1063911	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
17	WSD SPV 11 Sp. z o.o. Warszawa	1104331	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	5 000,00 zł
18	Zielone Zamienie Sp. z o.o. Warszawa	844799	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	21 219 237,70 zł
19	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o. Warszawa	1092274	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	5 000,00 zł
20	Zielone Zamienie 3 Sp. z o.o. Warszawa	1093904	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	5 000,00 zł
21	Zielone Zamienie 4 Sp. z o.o. Warszawa	1091125	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	5 000,00 zł
22	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. w likwidacji Warszawa	563399	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie - zakończony	100%	316 663,93 zł

### 4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości, przy czym nie dotyczy to spółek, które zostały postawione w stan likwidacji. W razie wystąpienia niekorzystnych zdarzeń stanowiących zagrożenie dla kontynuacji działalności przez poszczególne spółki zależne Zarząd jest gotów przedsięwziąć środki zaradcze w postaci dokapitalizowania lub połączenia zagrożonej spółki z podmiotem będącym w lepszej kondycji finansowej.

Wobec powyższego skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli co najmniej do dnia 30 czerwca 2025 roku.

## 5. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jak również w okresie porównawczym, żadna ze spółek Grupy nie połączyła się z inną jednostką gospodarczą (bądź z jej zorganizowaną częścią).

W okresie sprawozdawczym zostały utworzone nowe podmioty, które na dzień 30 czerwca 2024 roku wchodziły w skład Grupy – WSD SPV 11 Sp. z o.o., Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o., Zielone Zamienie 3 Sp. z o.o. oraz Zielone Zamienie 4 Sp. z o.o.

Ponadto w dniu 30 kwietnia 2024 roku rozpoczął się proces likwidacji spółek WSD SPV 1 Sp. z o.o. oraz WSD SPV 2 Sp. z o.o. w związku z osiągnięciem wszystkich celów ich funkcjonowania.

Grupa Kapitałowa została utworzona w 2015 roku.

## 6. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

### 6.1 Zasady konsolidacji

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

### 6.2 Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe

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

Cenę nabycia powiększają koszty jej ulepszenia.

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową, drogą systematycznego, planowego rozłożenia wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu do użytkowania, a jej zakończenie – nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową lub przeznaczenia do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia 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 oraz środków trwałych. Poprawność przyjętych okresów i stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji.

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

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

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

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

### 6.3 Wartość firmy i ujemna wartość firmy

Wartość firmy to nadwyżka wartości udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów netto wycenionych według wartości godziwych, wykazywana jest w aktywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji aktywów trwałych jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Ujemna wartość firmy to nadwyżka odpowiedniej części aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych nad wartością udziałów, wykazywana jest w pasywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Od wartości firmy dokonywane są odpisy amortyzacyjne w okresie nie dłuższym niż 5 lat. Odpisów dokonuje się metodą liniową. W uzasadnionych przypadkach kierownik jednostki może wydłużyć okres amortyzacji, wydłużenie okresu należy podać w informacji dodatkowej wraz z jego uzasadnieniem.

### 6.4 Środki trwale w budowie

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

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

### 6.5 Nieruchomości inwestycyjne

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

Do inwestycji w nieruchomości, obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania oraz budynki i budowle, zalicza się także nieruchomości, które nie są wykorzystywane przez spółkę na własne potrzeby ani do realizacji projektów budowy osiedli mieszkaniowych. Nieruchomości te zostały nabyte lub wytworzone w celu generowania korzyści w postaci wzrostu wartości oraz przychodów z najmu.

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

### 6.6 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.

## 6.7 Zapasy

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

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

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

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

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

## 6.8 Należności

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

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

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

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

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

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

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

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

Na należności przeterminowane tworzy się odpisy aktualizacyjne w wysokości połowy kwoty należności (o ile przeterminowanie wynosi od 181 do 365 dni) lub całej kwoty należności (o ile przeterminowanie wynosi powyżej

365 dni). Od zasady tej odstępuje się w uzasadnionych przypadkach, po dokonaniu analizy sytuacji finansowej danego klienta i prawdopodobieństwa zapłaty lub w przypadku, gdy przeterminowana należność pochodzi od jednostki powiązanej. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis.

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

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość należności, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych. Należności wyrażone w walutach obcych ujmuje się w księgach i wycenia na dzień bilansowy zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie „Transakcje w walutach obcych”.

## 6.9 Krótkoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **6.11 Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

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

W szczególności do rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

- aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – szczegółowo opisane w sekcji „Opodatkowanie”,
- niezafakturowane przychody wynikające z okresów 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.

#### **6.12 Kapitał własny**

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

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

#### **6.13 Rezerwy**

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

Rezerwy na ryzyka specyficzne tworzone są jedynie w przypadkach, kiedy prawdopodobny jest 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.

#### **6.14 Zobowiązania**

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

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

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

Do pozycji „Zobowiązania krótkoterminowe” zalicza się w szczególności:

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

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

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

#### **6.15 Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

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

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu w ciężar kosztów działalności operacyjnej. Czas i sposób 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.

#### **6.16 Międzyokresowe rozliczenia przychodów**

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

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

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

#### **6.17 Zobowiązania warunkowe**

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

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

#### **6.18 Przychody i zyski**

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

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

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

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

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

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

#### 6.19 Koszty i straty

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

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

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

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

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

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

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

Spółki w Grupie Kapitałowej sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Na zmianę stanu produktów Spółek wpływa różnica między wartością początkową a końcową danego okresu na pozycjach czynnych rozliczeń międzyokresowych, biernych rozliczeń międzyokresowych oraz rezerw. Zarząd Spółek 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.

Zgodnie z przepisami Krajowego Standardu Rachunkowości nr 3 „Niezakończone roboty budowlane” Spółki budowlane wchodzące w skład Grupy Kapitałowej rozpoznają skutki niezakończonych umów budowlanych kierując się poniższymi zasadami:

- przychody i koszty są ustalane dla każdej umowy oddzielnie,
- dla ustalenia stopnia zaawansowania niezakończonych umów stosowana jest metoda kosztowa, polegająca na określeniu na dzień bilansowy stopnia zaawansowania prac w takim procencie, jaki stanowi udział poniesionych od rozpoczęcia umowy do dnia bilansowego kosztów umowy w całkowitej kwocie kosztów wykonania umowy obejmującej koszty już poniesione oraz wynikające z aktualnego globalnego budżetu kosztów koszty wymagające jeszcze poniesienia dla pełnego wykonania umowy.

### 6.20 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.

### 6.21 Opodatkowanie

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.22 Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

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

**SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA**

Lp.	Tytuł	Stan na	
		30.06.2024 r.	31.12.2023 r.
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>189 369 660,96</b>	<b>193 373 130,68</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>152 046,93</b>	<b>456 156,93</b>
1	Wartość firmy – jednostki zależne	152 046,93	456 156,93
2	Wartość firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>150 939 451,32</b>	<b>146 159 254,69</b>
<b>1</b>	<b>Środki trwałe</b>	<b>3 659 881,58</b>	<b>3 361 510,19</b>
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	881 501,49	890 110,33
c	urządzenia techniczne i maszyny	227 101,57	63 952,02
d	środki transportu	2 469 644,86	2 305 907,15
e	inne środki trwałe	81 633,66	101 540,69
<b>2</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>147 261 439,66</b>	<b>142 779 614,42</b>
<b>3</b>	<b>Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>	<b>18 130,08</b>	<b>18 130,08</b>
<b>IV</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>3 162 457,33</b>	<b>3 175 807,46</b>
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Od jednostek pozostałych	3 162 457,33	3 175 807,46
<b>V</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>32 934 216,01</b>	<b>37 105 710,29</b>
<b>1</b>	<b>Nieruchomości</b>	<b>31 372 750,69</b>	<b>36 088 288,65</b>
<b>2</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3</b>	<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>1 561 465,32</b>	<b>1 017 421,64</b>
a	w jednostkach powiązanych	1 561 465,32	1 017 421,64
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Inne inwestycje długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 181 489,37</b>	<b>6 476 201,31</b>
<b>1</b>	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>1 348 146,64</b>	<b>5 663 206,60</b>
<b>2</b>	<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>833 342,73</b>	<b>812 994,71</b>

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

Lp.	Tytuł	Stan na	
		30.06.2024 r.	31.12.2023 r.
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>206 736 125,97</b>	<b>311 712 104,41</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>105 680 531,91</b>	<b>181 627 336,64</b>
1	Materiały	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	96 981 655,21	58 316 229,84
3	Produkty gotowe	7 049 897,10	121 783 595,05
4	Towary	588 055,41	608 682,81
5	Zaliczki na dostawy	1 060 924,19	918 828,95
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>43 710 442,88</b>	<b>29 359 703,36</b>
<b>1</b>	<b>Należności od jednostek powiązanych</b>	<b>52 348,17</b>	<b>192 648,54</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	52 348,17	192 648,54
	- do 12 miesięcy	52 348,17	192 648,54
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
<b>3</b>	<b>Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>43 658 094,71</b>	<b>29 167 054,82</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	34 533 586,12	23 349 581,24
	- do 12 miesięcy	34 268 111,12	23 025 106,38
	- powyżej 12 miesięcy	265 475,00	324 474,86
b	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	8 581 491,28	5 271 209,59
c	inne	543 017,31	546 263,99
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>56 129 209,85</b>	<b>99 652 085,64</b>
<b>1</b>	<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>56 129 209,85</b>	<b>99 652 085,64</b>
a	w jednostkach powiązanych	1 911 283,46	1 844 314,40
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	54 217 926,39	97 807 771,72
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	52 932 861,22	61 571 024,85
	- inne środki pieniężne	1 285 065,17	36 236 746,87
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Inne inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 215 941,33</b>	<b>1 072 978,77</b>
<b>C</b>	<b>NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D</b>	<b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>396 105 786,93</b>	<b>505 085 235,09</b>

**SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa**

Lp.	Tytuł	Stan na	
		30.06.2024 r.	31.12.2023 r.
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>270 562 308,99</b>	<b>248 365 098,81</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	80 139 115,15	68 167 219,08
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(7 224 016,33)	(16 108 528,41)
VIII	Zysk (strata) netto	26 047 210,17	24 706 408,14
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI</b>	<b>3 748 521,32</b>	<b>2 664 906,77</b>
<b>C</b>	<b>UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>121 794 956,62</b>	<b>254 055 229,51</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	1 783 518,92	3 005 220,18
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 176 157,93	1 648 918,58
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	474 045,00	474 045,00
	- długoterminowa	61 252,00	61 252,00
	- krótkoterminowa	412 793,00	412 793,00
3	Pozostałe rezerwy	133 315,99	882 256,60
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	133 315,99	882 256,60
II	Zobowiązania długoterminowe	59 892 057,23	56 322 761,44
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	59 892 057,23	56 322 761,30
a	kredyty i pożyczki	0,00	12 914 519,77
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	57 223 664,92	41 150 678,24
c	inne zobowiązania finansowe	1 337 984,57	1 101 101,77
d	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e	pozostałe	1 330 407,74	1 156 461,52

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

Lp.	Tytuł	Stan na	
		30.06.2024 r.	31.12.2023 r.
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>44 600 526,65</b>	<b>45 693 878,05</b>
<b>1</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>168 853,58</b>	<b>1 280 458,62</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 995,50	454,30
	- do 12 miesięcy	2 995,50	454,30
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	165 858,08	1 280 004,32
<b>2</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>2</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>44 431 673,07</b>	<b>44 413 419,43</b>
a	kredyty i pożyczki	15 500 041,31	1 916 409,22
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	814 874,54	11 859 081,92
c	inne zobowiązania finansowe	540 359,28	466 706,90
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	21 678 678,44	19 261 715,15
	- do 12 miesięcy	20 769 986,98	16 629 366,20
	- powyżej 12 miesięcy	908 691,46	2 632 348,95
e	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	187 259,78
f	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	4 613 941,18	7 542 330,63
h	z tytułu wynagrodzeń	670,20	0,00
i	inne	1 283 108,12	3 179 915,83
<b>3</b>	<b>Fundusze specjalne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>15 518 853,82</b>	<b>149 033 369,84</b>
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	15 518 853,82	149 033 369,84
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	15 518 853,82	149 033 369,84
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>396 105 786,93</b>	<b>505 085 235,09</b>



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

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres	
		01.01.-30.06.2024r.	01.01.-30.06.2023r.
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>114 743 225,92</b>	<b>176 057 430,77</b>
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	1 001 335,49	28 100,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	207 495 668,56	168 183 264,12
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	(93 962 909,82)	7 661 940,58
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 210 467,18	212 226,07
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>78 284 951,51</b>	<b>172 739 478,13</b>
I	Amortyzacja	2 034 148,01	4 023 704,48
II	Zużycie materiałów i energii	18 709 521,59	36 863 189,00
III	Usługi obce	47 136 378,09	115 961 971,42
IV	Podatki i opłaty, w tym:	2 294 022,98	3 147 031,99
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	5 239 701,83	9 293 741,22
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 073 343,43	2 215 331,77
	- emerytalne	495 690,26	921 873,92
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	600 946,81	1 057 277,55
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 196 888,76	177 230,70
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>36 458 274,41</b>	<b>3 317 952,64</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>735 774,19</b>	<b>701 038,17</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	19 936,95	164 842,66
II	Dotacje	0,00	31 672,08
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	204 669,96	39 323,28
IV	Inne przychody operacyjne	511 167,28	465 200,15
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>4 442 868,50</b>	<b>380 536,16</b>
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 486 680,76	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	28 458,57
III	Inne koszty operacyjne	2 956 187,74	352 077,59
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>32 751 180,10</b>	<b>3 638 454,65</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>7 088 810,22</b>	<b>15 195 888,11</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	6 975 417,74	6 711 072,71
	- od jednostek powiązanych	7 795 294,26	5 607 671,56
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	8 403 514,59
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V	Inne	113 392,48	81 300,81
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>4 901 987,11</b>	<b>9 853 982,60</b>
I	Odsetki, w tym:	3 711 244,68	5 373 521,62
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II	Strata ze zbycia inwestycji, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV	Inne	1 190 742,43	4 480 460,98
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>J</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+I)</b>	<b>34 938 003,21</b>	<b>8 980 360,16</b>

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

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres	
		01.01.-30.06.2024r.	01.01.-30.06.2023r.
<b>K</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>	<b>304 110,00</b>	<b>304 110,00</b>
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	304 110,00	304 110,00
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>L</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>M</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) brutto (I±J-K+L±M)</b>	<b>34 633 893,21</b>	<b>8 676 250,16</b>
<b>O</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>7 503 068,49</b>	<b>455 258,18</b>
<b>P</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R</b>	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>	<b>1 083 614,55</b>	<b>1 455 174,72</b>
<b>S</b>	<b>Zysk (strata) netto (N-O-P±R)</b>	<b>26 047 210,17</b>	<b>6 765 817,26</b>

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

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres	
		01.01.-30.06.2024r.	01.01.-31.12.2023r.
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>26 047 210,17</b>	<b>24 706 408,14</b>
<b>II</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>(67 811 773,61)</b>	<b>49 261 790,39</b>
1	Zyski (straty) mniejszości	1 083 614,55	1 055 727,80
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3	Amortyzacja	2 034 148,01	7 229 655,00
4	Odpisy wartości firmy	304 110,00	608 220,00
5	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(22 124,30)	(4 469 045,72)
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	387 347,42	3 323 626,86
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 466 743,81	(42 478 920,41)
9	Zmiana stanu rezerw	(1 221 701,26)	(3 073 803,72)
10	Zmiana stanu zapasów	75 567 792,80	(14 954 954,52)
11	Zmiana stanu należności	(14 455 605,70)	(14 789 872,16)
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(2 401 693,73)	10 831 177,44
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(130 554 405,21)	77 856 451,84
14	Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	28 123 527,98
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>(41 764 563,43)</b>	<b>73 968 198,53</b>
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>	<b>2 716 330,07</b>	<b>101 519 850,29</b>
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	698 330,07	0,00
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	2 018 000,00	91 000 000,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	10 519 850,29
a	w jednostkach powiązanych	0,00	10 519 850,29
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
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>	<b>(4 055 491,12)</b>	<b>(24 061 096,33)</b>
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 012 813,59)	(4 021 350,59)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(1 291 141,30)	(17 869 745,74)
3	Na aktywa finansowe, w tym:	(1 751 536,23)	(1 630 000,00)
a	w jednostkach powiązanych	(1 751 536,23)	(1 630 000,00)
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	(540 000,00)
5	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(1 339 161,05)</b>	<b>77 458 753,96</b>

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

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres	
		01.01.-30.06.2024r.	01.01.-31.12.2023r.
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>	<b>39 799 970,24</b>	<b>286 154,82</b>
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki	2 157 510,15	286 154,82
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	37 642 460,09	0,00
4	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>	<b>(42 012 434,33)</b>	<b>(83 788 458,30)</b>
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(3 840 265,54)	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4	Splaty kredytów i pożyczek	(1 348 057,36)	(46 226 207,86)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	(33 250 000,00)	(23 441 365,00)
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(353 648,55)	(1 068 660,59)
8	Odsetki	(3 220 462,88)	(13 052 224,85)
9	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>(2 212 464,09)</b>	<b>(83 502 303,48)</b>
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>(45 316 188,57)</b>	<b>67 924 649,02</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>(45 316 188,57)</b>	<b>67 924 649,02</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>96 887 704,67</b>	<b>28 963 055,65</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>51 571 516,09</b>	<b>95 456 723,10</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	3 065 279,37	2 326 483,62
	- w tym: wartość środków pieniężnych na rachunkach VAT	418 869,07	1 189 616,20

**ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres	
		01.01.-30.06.2024 r.	01.01.-31.12.2023 r.
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu</b>	<b>248 365 098,80</b>	<b>223 658 690,66</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
<b>I.a</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po korektach</b>	<b>248 365 098,80</b>	<b>223 658 690,66</b>
<b>1</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>171 600 000,00</b>	<b>171 600 000,00</b>
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu emisji udziałów (akcji)	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
<b>1.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>171 600 000,00</b>	<b>171 600 000,00</b>
<b>2</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>68 167 219,07</b>	<b>60 973 281,68</b>
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	11 971 896,08	7 193 937,39
a	zwiększenie	15 821 896,08	7 193 937,39
	- z tytułu podziału zysku	15 821 896,08	7 193 937,39
b	zmniejszenie	3 850 000,00	0,00
	- wypłata dywidendy z kapitału zapasowego	3 850 000,00	0,00
<b>2.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu</b>	<b>80 139 115,15</b>	<b>68 167 219,07</b>
<b>3</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
<b>3.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
<b>4.2</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>8 597 879,73</b>	<b>(8 914 591,02)</b>
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	8 597 879,73	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	8 597 879,73	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	15 821 896,06	0,00
	- z tytułu przeniesienia na kapitał zapasowy	15 821 896,06	
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	(7 224 016,33)	0,00
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	(8 914 591,02)
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	(8 914 591,02)
a	zwiększenie	0,00	(7 193 937,39)
	- z tytułu przeniesienia zysku na kapitał zapasowy	0,00	(7 193 937,39)
b	zmniejszenie	0,00	0,00
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	(16 108 528,41)
<b>5.7</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>(7 224 016,33)</b>	<b>(16 108 528,41)</b>

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

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres	
		01.01.-30.06.2024 r.	01.01.-31.12.2023 r
<b>6</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>26 047 210,17</b>	<b>24 706 408,14</b>
a	zysk netto	26 047 210,17	24 706 408,14
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	<b>270 562 308,99</b>	<b>248 365 098,80</b>
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>270 562 308,99</b>	<b>248 365 098,80</b>

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

Warszawa, 30 września 2024 r.

**Nota nr 1**
**Środki trwałe i środki trwałe w budowie**
**1) Zmiany w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie 1 stycznia – 30 czerwca 2024 r.**

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
<b>Wartość brutto</b>							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 150 337,06	572 494,22	3 838 730,62	843 617,01	142 779 614,43
a	Zwiększenia	0,00	7 262,00	309 510,05	664 183,73	21 099,81	7 768 252,55
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	27 151,75	122 030,56	5 127,26	3 286 427,32
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 157 599,06	854 852,52	4 380 883,79	859 589,56	147 261 439,66
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie)</b>							
3	Bilans otwarcia	0,00	260 226,73	508 542,20	1 532 823,47	742 076,32	0,00
a	Zwiększenia	0,00	15 870,84	146 360,50	486 236,63	41 006,84	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	27 151,75	107 821,17	5 127,26	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	276 097,57	627 750,95	1 911 238,93	777 955,90	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartość netto na początek okresu	0,00	890 110,33	63 952,02	2 305 907,15	101 540,69	142 779 614,43
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	881 501,49	227 101,57	2 469 644,86	81 633,66	147 261 439,66

**2) Zmiany w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie 1 stycznia – 31 grudnia 2023 r.**

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
<b>Wartość brutto</b>							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 395 555,06	789 864,16	7 130 746,00	2 271 898,92	139 357 492,21
a	Zwiększenia	0,00	430 782,00	183 822,00	1 965 934,03	117 941,85	12 820 358,49
b	Zmniejszenia	0,00	676 000,00	401 191,94	5 257 949,41	1 546 223,76	9 398 236,27
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 150 337,06	572 494,22	3 838 730,62	843 617,01	142 779 614,43
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie)</b>							
3	Bilans otwarcia	0,00	267 718,81	720 510,12	4 769 978,26	1 896 704,51	0,00
a	Zwiększenia	0,00	45 481,06	179 061,63	684 475,03	121 773,39	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	52 973,14	391 029,55	3 921 629,82	1 276 401,58	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	260 226,73	508 542,20	1 532 823,47	742 076,32	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartość netto na początek okresu	0,00	1 127 836,25	69 354,04	2 360 767,74	375 194,41	139 357 492,21
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	890 110,33	63 952,02	2 305 907,15	101 540,69	142 779 614,43

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

Wartość netto środków trwałych używanych na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi 1.878.343,85 zł.

Wartość początkowa środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub leasingu operacyjnego na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi 944.423,58 zł.

#### 4) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto prezentowanych jako środki trwałe w budowie na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi 106.947.520,00 zł

### Nota nr 2

#### Inwestycje długoterminowe

##### 1) Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych 1 stycznia – 30 czerwca 2024 r.

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Inwestycje długoterminowe razem
<b>1</b>	<b>Bilans otwarcia</b>	<b>36 088 288,65</b>	<b>0,00</b>	<b>1 017 421,64</b>	<b>0,00</b>	<b>37 105 710,29</b>
<b>2</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>99 758,00</b>	<b>0,00</b>	<b>544 043,68</b>	<b>0,00</b>	<b>643 801,68</b>
a	zakup / utworzenie	99 758,00	0,00	0,00	0,00	99 758,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	544 043,68	0,00	544 043,68
<b>3</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>4 815 295,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 815 295,96</b>
a	sprzedaż	3 481 380,76	0,00	0,00	0,00	3 481 380,76
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	amortyzacja	1 333 915,20	0,00	0,00	0,00	1 333 915,20
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4</b>	<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>31 372 750,69</b>	<b>0,00</b>	<b>1 561 465,32</b>	<b>0,00</b>	<b>32 934 216,01</b>

W kwietniu 2024 roku dokonano sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych należących do Spółki WSD Investment Sp. z o.o. poza Grupę Kapitałową, co w tabeli powyżej ujęto w poz. 3 lit. a.

##### 2) Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych 1 stycznia – 31 grudnia 2023 r.

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Inwestycje długoterminowe razem
<b>1</b>	<b>Bilans otwarcia</b>	<b>165 054 039,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>165 054 039,56</b>
	<i>-korekta bilansu otwarcia</i>	<i>(1 272 107,08)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>(1 272 107,08)</i>
	<b>Bilans otwarcia po korektach</b>	<b>163 782 022,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>163 782 022,48</b>
<b>2</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>2 912 222,53</b>	<b>0,00</b>	<b>1 017 421,64</b>	<b>0,00</b>	<b>3 929 644,17</b>
a	zakup / utworzenie	1 640 205,45	0,00	-3,02	0,00	1 640 202,43
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	1 017 424,66	0,00	2 289 438,72
<b>3</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>130 605 956,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>130 605 956,36</b>
a	sprzedaż	61 670 228,12	0,00	0,00	0,00	61 670 228,12
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	amortyzacja	5 804 015,17	0,00	0,00	0,00	5 804 015,17
d	pozostałe	63 131 713,07	0,00	0,00	0,00	63 131 713,07
<b>4</b>	<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>36 088 288,65</b>	<b>0,00</b>	<b>1 017 421,64</b>	<b>0,00</b>	<b>37 105 710,29</b>

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, dokonano korekty bilansu otwarcia poprzez eliminację ujemnej wartości firmy, która powstała w momencie utworzenia Grupy Kapitałowej w 2015 roku. Ujemna wartość firmy była wynikiem przeszacowania wybranych aktywów do ich wartości rynkowej w momencie konsolidacji. Wprowadzone zmiany dotyczyły wyłącznie pozycji bilansowych.



### 3) Wartość gruntów użytkowanych wieczystość

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczystość prezentowanych jako inwestycje długoterminowe na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi 11.888.209,82 zł

#### Nota nr 3

##### Zapasy

#### 1) Zmiany w stanie zapasów

Lp.	Tytuł	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy
1	Bilans otwarcia	0,00	58 316 229,84	121 783 595,05	608 682,81	918 828,95
2	Zwiększenia	0,00	42 528 275,03	0,00	0,00	1 060 924,19
a	zakup / utworzenie	0,00	42 352 181,90	0,00	0,00	0,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	176 093,13	0,00	0,00	1 060 924,19
3	Zmniejszenia	0,00	3 862 849,66	114 733 697,95	20 627,40	918 828,95
a	sprzedaż	0,00	1 164 882,22	114 733 697,95	20 627,40	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	2 697 967,44	0,00	0,00	918 828,95
4	Bilans zamknięcia	0,00	96 981 655,21	7 049 897,10	588 055,41	1 060 924,19

W okresie sprawozdawczym prowadzono sprzedaż lokali zakontraktowanych umowami deweloperskimi w projektach deweloperskich Novo (etap I i etap II) oraz Zielone Zamienie (etap VIa i VIb), co w tabeli powyżej ujęto w poz. 3 lit. a. Jednocześnie, w związku z rozpoczęciem nowych projektów oraz kontynuowaniem projektów Ornament (etap B5) oraz Zielone Zamienie (etap VIII) nastąpił wzrost wartości półproduktów i produkcji w toku, co w tabeli powyżej ujęto w poz. 2 lit. a. Dokonano przeglądu aktywów i decyzją Zarządu spółki Zielone Zamienie Sp. z o.o. i spisano w ciężar kosztów wybrane nakłady, co w tabeli powyżej ujęto w poz. 3 lit. d. Sprzedano również nakłady pozostałe po rozliczeniu inwestycji Zielonego Zamienia (etap VIa i VIb), co w tabeli powyżej ujęto w poz. Półprodukty i produkty w toku, poz. 3 lit. a.

#### 2) Wartość gruntów użytkowanych wieczystość

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczystość prezentowanych jako zapasy na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi 34.666.990,54 zł

#### Nota nr 4

##### Kapitał podstawowy

Udziałowiec	Ilość udziałów	Wartość nominalna udziału	Wartość nominalna udziałów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % w liczbie głosów
BMJ CAPITAL S.A.	343 200	500	171 600 000,00	100%	100%
<b>RAZEM</b>			<b>171 600 000,00</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

W okresie, za który sporządzono niniejsze sprawozdanie nie wystąpiły zmiany w wartości kapitału podstawowego. W dniu 31 maja 2023 roku nastąpiło połączenie spółki BMJ Capital S.A. ze spółką Alphington Limited. Połączenie nastąpiło poprzez przejście majątku Spółki Alphington Limited przez Spółkę BMJ Capital S.A. W związku z powyższym, udziałowcem spółki dominującej została spółka BMJ Capital S.A.

**Nota nr 5**
**Zobowiązania długoterminowe i zobowiązania krótkoterminowe**
**1) Zobowiązania finansowe według pozostałego od dnia bilansowego okresu spłaty na dzień 30 czerwca 2024 r.**

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 30.06.2024 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
<b>1</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>168 853,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	kredyty i pożyczki	165 858,08	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	2 995,50	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>44 431 673,07</b>	<b>59 119 991,97</b>	<b>158 846,25</b>	<b>613 219,01</b>
a	kredyty i pożyczki	15 500 041,31	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	21 678 678,44	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	814 874,54	57 223 664,92	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	540 359,28	1 337 984,57	0,00	0,00
e	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	4 613 941,18	0,00	0,00	0,00
f	z tytułu wynagrodzeń	670,20	0,00	0,00	0,00
g	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	0,00
h	inne	1 283 108,12	558 342,48	158 846,25	613 219,01
	<b>RAZEM</b>	<b>44 600 526,65</b>	<b>59 119 991,97</b>	<b>158 846,25</b>	<b>613 219,01</b>

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

- **seria I** – wyemitowano 20.000 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, na dzień bilansowy pozostało do spłaty 12.703 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda
- **seria J** - wyemitowano 21.500 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie zmienne wynoszące 5,3% +WIBOR 3M
- **seria K** - wyemitowano 25.000 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie zmienne wynoszące 4,4% +WIBOR 3M.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku nastąpił przedterminowy całościowy wykup obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 11.250.000,00 złotych oraz przedterminowy całościowy wykup obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 22.000.000 złotych. W dniu 11 czerwca 2024 roku Zarząd Spółki powziął uchwałę o całkowitym wykupie obligacji serii I, co nastąpiło po dniu bilansowym.

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

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2023 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
<b>1</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>1 280 458,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	kredyty i pożyczki	1 280 004,32	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	454,30	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>41 781 070,48</b>	<b>58 183 044,99</b>	<b>158 846,25</b>	<b>613 219,01</b>
a	kredyty i pożyczki	1 916 409,22	12 914 519,78	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	16 629 366,20	2 632 348,95	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 859 081,92	41 150 678,24	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	466 706,90	1 101 101,77	0,00	0,00
e	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	7 542 330,63	0,00	0,00	0,00
f	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00
g	inne	187 259,78	0,00	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>43 061 529,10</b>	<b>58 183 044,99</b>	<b>158 846,25</b>	<b>613 219,01</b>

**Nota nr 6**
**Wykaz zobowiązań pozabilansowych zabezpieczonych na majątku spółek Grupy Kapitałowej**

- Hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 207.667.340,00 złotych i 6.826.500,00 euro.
- Fort Mokotów 99 Sp. z o.o. -zabezpieczenia z umowy kredytowej z dnia 19 lutego 2015 r.: zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków bankowych; pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków Spółki; potwierdzona cesja wierzytelności z umów najmu od najemców lokali w nieruchomości, zgodnie z odrębną umową o przelew wierzytelności; zastaw na udziałach Spółki zgodnie z odrębną umową zastawu rejestrowego; cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości; Kaucja zgodnie z odrębną umową o ustanowienie rezerwy obsługi kredytu; oświadczenie o poddaniu się egzekucji.
- WSD SPV 8 Sp. z o.o.- zabezpieczenie z umowy kredytowej z dnia 29 listopada 2023 r.: poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową; pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków Spółki; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach spółki WSD SPV 8 Sp. z o.o.; zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków bankowych; przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia; podporządkowanie wierzytelności wynikających z pożyczek kredytobiorcy.
- Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.- zabezpieczenia z umowy kredytowej z dnia 26 marca 2024 r.: poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową; pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków Spółki; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach spółki Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.; zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków bankowych; przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia.

- Zabezpieczenie kredytu poprzez wpływy na rachunek, cesja należności oraz weksel in blanco i gwarancji do 60% kwoty kredytu udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego w kwocie 2.157.510,15 złotych (MAAT4 Sp. z o.o.).

## Nota nr 7

### Zobowiązania warunkowe

- Kaucje gwarancyjne do umów o usługi budowlane 1.927.143,34 (MAAT4 Sp. z o.o.).

## Nota nr 8

### Rozliczenia międzyokresowe

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
<b>1</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>833 342,73</b>	<b>0,00</b>
a	przychody przyszłych okresów	833 342,73	0,00
<b>2</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>15 518 853,82</b>	<b>149 033 369,84</b>
a	przychody przyszłych okresów	12 938 521,82	144 601 499,18
b	wycena kontraktów budowlanych	2 580 332,00	4 431 870,66
	<b>RAZEM</b>	<b>16 352 196,55</b>	<b>149 033 369,84</b>

## Nota nr 9

### Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

#### 1) Struktura rzeczowa

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2024 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2023 r.
<b>1</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży usług, w tym:</b>	<b>207 495 668,56</b>	<b>168 183 264,12</b>
a	sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich	152 747 204,97	11 650 906,33
b	sprzedaż usług budowlanych	49 317 275,91	147 125 568,14
c	sprzedaż usług najmu	5 073 184,14	8 859 120,57
d	pozostała sprzedaż	358 003,54	547 669,08
<b>2</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:</b>	<b>1 210 467,18</b>	<b>212 226,07</b>
a	towary	45 584,96	212 226,07
b	materiały	1 164 882,22	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>208 706 135,74</b>	<b>168 395 490,19</b>

#### 2) Struktura terytorialna

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2024 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2023 r.
<b>1</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>207 495 668,56</b>	<b>168 183 264,12</b>
a	Kraj	207 495 668,56	168 183 264,12
b	Eksport	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>1 210 467,18</b>	<b>212 226,07</b>
a	Kraj	1 210 467,18	212 226,07
b	Eksport	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>208 706 135,74</b>	<b>168 395 490,19</b>

**Nota nr 10****Środki pieniężne**

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
1	środki pieniężne na koniec okresu w rachunku przepływów pieniężnych	51 571 516,09	96 887 704,66
2	środki pieniężne na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	2 646 410,30	920 067,06
<b>RAZEM</b>		<b>54 217 926,39</b>	<b>97 807 771,72</b>

**Nota nr 11****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 2024 roku Grupa Kapitałowa nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności. Grupa Kapitałowa nie planuje także zaniechać żadnego rodzaju działalności w roku kolejnym.

**Nota nr 12****Kursy przyjęte do wyceny aktywów i pasywów w walutach obcych**

Tytuł	Kurs na 30.06.2024r.	Kurs na 31.12.2023r.
EUR/PLN	4,3130	4,3480
USD/PLN	4,0320	3,9350

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

**Nota nr 13****Zatrudnienie**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku przeciętna liczba zatrudnionych w Grupie Kapitałowej w przeliczeniu na pełne etaty wyniosła 87,57 osób.

**Nota nr 14****Wynagrodzenie członków organów zarządzających i nadzorczych**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 204.000,00 zł.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

**Nota nr 15****Informacje o transakcjach zawartych przez spółki z Grupy Kapitałowej na warunkach innych niż rynkowe z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku, spółki Grupy Kapitałowej nie dokonały transakcji na warunkach innych niż rynkowe z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

**Nota nr 16****Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

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

**Nota nr 17****Zmiana zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku nie dokonywano zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej.

**Nota nr 18****Porównywalność danych finansowych**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

**Nota nr 19****Informacje o wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji**

Nie występuje.

**Nota nr 20****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 2024 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem spółki BMJ Capital S.A.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem spółki BMJ Capital S.A.

**Nota nr 21****Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi niebędącymi członkami Grupy Kapitałowej****1) Pozycje bilansowe**

Lp.	Nazwa jednostki	Długoterminowe aktywa finansowe	Krótkoterminowe aktywa finansowe	Należności	Zobowiązania
1	BMJ Capital S.A.	1 561 465,32	1 911 283,46	0,00	9 734,46
2	BMJ Hospitality Sp. z o.o.	0,00	0,00	52 348,17	159 119,12
	<b>RAZEM</b>	<b>1 561 465,32</b>	<b>1 911 283,46</b>	<b>52 348,17</b>	<b>168 853,58</b>

**2) Pozycje wynikowe**

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne	Koszty finansowe
1	BMJ Capital S.A.	59 746,60	111 013,30	0,00	0,00
2	BMJ Hospitality Sp. z o.o.	941 588,89	0,00	15 464,20	0,00
<b>RAZEM</b>		<b>1 001 335,49</b>	<b>111 013,30</b>	<b>15 464,20</b>	<b>0,00</b>

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

**Nota nr 22**

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

Na dzień 30 czerwca 2024 roku nie występują umowy, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

**Nota nr 23****Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT**

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT we wszystkich spółkach objętych sprawozdaniem skonsolidowanym na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosił 418.869,07 zł.

**Nota nr 24****Możliwość kontynuacji działalności**

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Grupa Kapitałowa prowadzi kilka projektów deweloperskich i komercyjnych, kolejne są w przygotowaniu. Nieruchomości pod wynajem przynoszą oczekiwane dochody i nie ma planów zmian ich przeznaczenia w najbliższym czasie. Kredyty udzielone spółkom z Grupy Kapitałowej są obsługiwane zgodnie z umowami, w związku z tym Zarząd Jednostki Dominującej nie widzi zagrożeń dla dalszego utrzymania takiego stanu rzeczy. Zobowiązania z tytułu odsetek od obligacji są terminowo regulowane. Mając powyższe na uwadze, Zarząd Jednostki Dominującej jednoznacznie stwierdza, że Grupa Kapitałowa będzie kontynuowała działalność w dającej się przewidzieć przyszłości, w tym co najmniej przez 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

---

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

---

Anna Suchodolska – Członek Zarządu

---

Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 30 września 2024 r.