

# GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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

Warszawa, 29 maja 2024 roku



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

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

**WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**
**1. PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

<b>Firma:</b>	<b>White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”)</b>
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

## 2. WYKAZ JEDNOSTEK OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje White Stone Development Sp. z o.o. oraz następujące jednostki, wchodzące w skład Grupy White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: „Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”):

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	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	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%	25 000,00 zł
8	WSD SPV 1 Sp. z o.o. Warszawa	721244	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną	100%	10 000 000,00 zł
9	WSD SPV 2 Sp. z o.o. Warszawa	722585	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną	100%	7 000 000,00 zł
10	WSD SPV 3 Sp. z o.o. Warszawa	722437	Realizacja projektu deweloperskiego w Józefosławiu	100%	2 750 000,00 zł
11	WSD SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji Warszawa	732392	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	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 deweloperskiego w Zamieniu	100%	3 300 000,00 zł
16	WSD ZZ8 Sp. z o.o. Warszawa	1063911	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
17	Zielone Zamienie Sp. z o.o. Warszawa	844799	Realizacja projektów deweloperskich w Zamieniu	100%	54 169 237,70 zł
18	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. w likwidacji Warszawa	563399	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	316.663,93 zł

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku Spółka sprzedała wszystkie posiadane przez siebie udziały w trzech spółkach zależnych:

- w dniu 28 lutego 2023 roku – sprzedaż udziałów w spółce ABC SPV Sp. z o.o.
- w dniu 29 sierpnia 2023 roku – sprzedaż udziałów w spółce SPS Construction Sp. z o.o.
- w dniu 23 listopada 2023 roku – sprzedaż udziałów w spółce WSD SPV 9 Sp. z o.o.

W dniu 13 czerwca 2023 roku spółki Lesznowola SPV 4. z o.o. oraz WSD SPV 4 Sp. z o.o. zostały postawione w stan likwidacji w związku z osiągnięciem wszystkich celów ich funkcjonowania.

## INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

### 3.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Wartości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy 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.

### 3.2 Elementy składowe skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz zakres danych porównawczych

Na skonsolidowane sprawozdanie finansowe składają się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdania finansowe jednostkowe zostały sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 120, dalej „UoR”). Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości opisane w punktach 6.1 – 6.21 były stosowane w sposób ciągły i były zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w okresie porównawczym.

### 3.3 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”. Okres amortyzacji wartości firmy wynosi 5 lat. 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.

## 3. 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.

W razie wystąpienia niekorzystnych zdarzeń stanowiących zagrożenie dla kontynuacji działalności przez 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 31 grudnia 2024 roku.

#### 4. 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 dniu 28 lutego 2023 roku nastąpiła sprzedaż udziałów w spółce ABC SPV Sp. z o.o. oraz zmiana zarządu. Wobec utraty kontroli z tym dniem zaprzestano konsolidacji tej spółki.

W dniu 13 czerwca 2023 roku spółki Lesznowola SPV 4. Sp. z o.o. oraz WSD SPV 4 Sp. z o.o. zostały postawione w stan likwidacji w związku z osiągnięciem wszystkich celów ich funkcjonowania.

W dniu 29 sierpnia 2023 roku nastąpiła sprzedaż 75% udziałów w spółce budowlanej SPS Construction Sp. z o.o. Wobec utraty kontroli z tym dniem zaprzestano konsolidacji tej spółki.

W dniu 23 listopada 2023 roku nastąpiła sprzedaż wszystkich udziałów w spółce WSD SPV 9 Sp. z o.o. oraz zmiana zarządu. Wobec utraty kontroli z tym dniem zaprzestano konsolidacji tej spółki.

Grupa Kapitałowa została utworzona w 2015 roku.

#### 5. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

##### 5.1. 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 użytkowania, 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.

##### 5.2. 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.

### 5.3. 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 użytkowania, 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 użytkowania obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne do odpłatnego użytkowania lub pobierania pożytków na czas oznaczony według zasad określonych w przepisach podatkowych.

### 5.4. Środki trwałe w budowie

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

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

### 5.5. 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 budowlę, 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 trwałe w budowie.

## 5.6. Długoterminowe aktywa finansowe

Nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje ujmują 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, ujmują się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe.

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

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

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

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

## 5.7. 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.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.10. 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

nałężne 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”.

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

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

#### **5.12. 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.

#### **5.13. 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.

#### 5.14. 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”.

### 5.15. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu w ciężar kosztów działalności operacyjnej. Czas i sposób rozliczenia uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Zobowiązania ujęte jako bienne 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.

### 5.16. 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.

### 5.17. 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.

## 5.18. 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).

## 5.19. 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. 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 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:

- 1) przychody i koszty są ustalane dla każdej umowy oddzielnie,
- 2) 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.

## 5.20. 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.

### 5.21. 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.

### 5.22. 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 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r. po korektach	Stan na 31.12.2022 r.
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>193 373 130,68</b>	<b>324 978 050,75</b>	<b>325 849 065,33</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>456 156,93</b>	<b>1 064 376,93</b>	<b>1 064 376,93</b>
1	Wartość firmy – jednostki zależne	456 156,93	1 064 376,93	1 064 376,93
2	Wartość firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>146 159 254,69</b>	<b>143 691 647,15</b>	<b>143 290 644,65</b>
<b>1</b>	<b>Środki trwałe</b>	<b>3 361 510,19</b>	<b>3 933 152,44</b>	<b>3 933 152,44</b>
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	890 110,33	1 127 836,25	1 127 836,25
c	urządzenia techniczne i maszyny	63 952,02	69 354,04	69 354,04
d	środki transportu	2 305 907,15	2 360 767,74	2 360 767,74
e	inne środki trwałe	101 540,69	375 194,41	375 194,41
<b>2</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>142 779 614,42</b>	<b>139 758 494,71</b>	<b>139 357 492,21</b>
<b>3</b>	<b>Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>	<b>18 130,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>3 175 807,46</b>	<b>4 106 684,56</b>	<b>4 106 684,56</b>
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3	Od jednostek pozostałych	3 175 807,46	4 106 684,56	4 106 684,56
<b>V</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>37 105 710,29</b>	<b>163 782 022,48</b>	<b>165 054 039,56</b>
<b>1</b>	<b>Nieruchomości</b>	<b>36 088 288,65</b>	<b>163 782 022,48</b>	<b>165 054 039,56</b>
<b>2</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3</b>	<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>1 017 421,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	w jednostkach powiązanych	1 017 421,64	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Inne inwestycje długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6 476 201,31</b>	<b>12 333 319,63</b>	<b>12 333 319,63</b>
<b>1</b>	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>5 663 206,60</b>	<b>9 667 269,48</b>	<b>9 667 269,48</b>
<b>2</b>	<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>812 994,71</b>	<b>2 666 050,15</b>	<b>2 666 050,15</b>

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

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r. po korektach	Stan na 31.12.2022 r.
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>311 712 104,41</b>	<b>258 121 634,39</b>	<b>270 884 993,46</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>181 627 336,64</b>	<b>161 298 167,63</b>	<b>174 061 526,70</b>
1	Materiały	0,00	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	58 316 229,84	150 016 089,46	162 779 448,53
3	Produkty gotowe	121 783 595,05	9 459 704,62	9 459 704,62
4	Towary	608 682,81	4 110,84	4 110,84
5	Zaliczki na dostawy	918 828,95	1 818 262,71	1 818 262,71
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>29 359 703,36</b>	<b>54 741 657,64</b>	<b>54 741 657,64</b>
<b>1</b>	<b>Należności od jednostek powiązanych</b>	<b>192 648,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	192 648,54	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	192 648,54	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00	0,00
<b>3</b>	<b>Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>29 167 054,82</b>	<b>54 741 657,64</b>	<b>54 741 657,64</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	23 349 581,24	45 960 526,04	45 960 526,04
	- do 12 miesięcy	23 025 106,38	41 547 665,86	41 547 665,86
	- powyżej 12 miesięcy	324 474,86	4 412 860,18	4 412 860,18
b	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	5 271 209,59	4 420 151,64	4 420 151,64
c	inne	546 263,99	4 360 979,96	4 360 979,96
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>99 652 085,64</b>	<b>32 715 721,79</b>	<b>32 715 721,79</b>
<b>1</b>	<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>99 652 085,64</b>	<b>32 715 721,79</b>	<b>32 715 721,79</b>
a	w jednostkach powiązanych	1 844 314,40	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	1 401 617,52	1 401 617,52
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	97 807 771,72	31 314 104,27	31 314 104,27
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	61 571 024,85	27 990 387,06	27 990 387,06
	- inne środki pieniężne	36 236 746,87	3 323 717,21	3 323 717,21
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Inne inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 072 978,77</b>	<b>9 366 087,33</b>	<b>9 366 087,33</b>
<b>C</b>	<b>NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY</b>	<b>0,00</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>0,00</b>
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>505 085 235,09</b>	<b>583 099 685,14</b>	<b>596 734 058,78</b>

**SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa**

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r. po korektach	Stan na 31.12.2022 r.
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>248 365 098,81</b>	<b>223 658 690,67</b>	<b>223 658 690,67</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	171 600 000,00	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	68 167 219,08	60 973 281,69	60 973 281,69
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną	0,00	0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(16 108 528,41)	(28 638 095,09)	(28 638 095,09)
VIII	Zysk (strata) netto	24 706 408,14	19 723 504,07	19 723 504,07
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI</b>	<b>2 664 906,77</b>	<b>8 360 165,67</b>	<b>8 360 165,67</b>
<b>C</b>	<b>UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 634 373,65</b>
<b>D</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>254 055 229,51</b>	<b>351 080 828,80</b>	<b>351 080 828,80</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	3 005 220,18	10 225 907,75	10 225 907,75
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 648 918,58	6 581 693,15	6 581 693,15
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	474 045,00	456 293,00	456 293,00
	- długoterminowa	61 252,00	30 955,00	30 955,00
	- krótkoterminowa	412 793,00	425 338,00	425 338,00
3	Pozostałe rezerwy	882 256,60	3 187 921,60	3 187 921,60
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	882 256,60	3 187 921,60	3 187 921,60
II	Zobowiązania długoterminowe	56 322 761,44	145 394 857,07	145 394 857,07
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	8 908 514,51	8 908 514,51
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	56 322 761,30	136 486 342,56	136 486 342,56
a	kredyty i pożyczki	12 914 519,77	92 755 772,49	92 755 772,49
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	41 150 678,24	39 200 782,73	39 200 782,73
c	inne zobowiązania finansowe	1 101 101,77	786 663,66	786 663,66
d	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
e	pozostałe	1 156 461,52	3 743 123,68	3 743 123,68
III	Zobowiązania krótkoterminowe	45 693 878,05	108 174 455,67	108 174 455,67
1	Wobec jednostek powiązanych	1 280 458,62	2 060 675,07	2 060 675,07
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	454,30	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	454,30	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b	inne	1 280 004,32	2 060 675,07	2 060 675,07
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	44 413 419,43	106 113 780,55	106 113 780,55
a	kredyty i pożyczki	1 916 409,22	6 313 459,70	6 313 459,70
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 859 081,92	36 290 328,10	36 290 328,10
c	inne zobowiązania finansowe	466 706,90	571 069,44	571 069,44
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	19 261 715,15	59 247 118,21	59 247 118,21
	- do 12 miesięcy	16 629 366,20	47 445 289,72	47 445 289,72
	- powyżej 12 miesięcy	2 632 348,95	11 801 828,49	11 801 828,49
e	zaliczki otrzymane na dostawy	187 259,78	0,00	0,00
f	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	7 542 330,63	3 027 406,98	3 027 406,98
h	z tytułu wynagrodzeń	0,00	11 047,36	11 047,36
i	inne	3 179 915,83	653 350,76	653 350,76
3	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00

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

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r. po korektach	Stan na 31.12.2022 r.
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>149 033 369,84</b>	<b>87 285 608,36</b>	<b>87 285 608,36</b>
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	149 033 369,84	87 285 608,36	87 285 608,36
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	149 033 369,84	87 285 608,36	87 285 608,36
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>505 085 235,09</b>	<b>583 099 685,14</b>	<b>596 734 058,78</b>

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

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r. po korektach	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>274 439 705,12</b>	<b>385 644 518,58</b>	<b>385 644 518,58</b>
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	1 717 315,95	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	261 797 705,54	398 430 655,42	398 430 655,42
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	12 364 707,65	(17 556 638,23)	(17 556 638,23)
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	277 291,93	4 770 501,39	4 770 501,39
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>275 302 416,30</b>	<b>364 586 817,71</b>	<b>364 586 817,71</b>
I	Amortyzacja	7 229 655,00	9 430 534,96	9 430 534,96
II	Zużycie materiałów i energii	71 883 495,62	73 848 412,66	73 848 412,66
III	Usługi obce	169 256 840,98	250 560 991,48	250 560 991,48
IV	Podatki i opłaty, w tym:	4 172 198,91	5 594 692,40	5 594 692,40
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	16 949 722,80	15 379 078,94	15 379 078,94
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	3 730 389,47	3 675 508,42	3 675 508,42
	- emerytalne	706 027,40	1 649 857,93	1 649 857,93
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 858 429,34	2 317 987,40	2 317 987,40
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	221 684,17	3 779 611,44	3 779 611,44
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>(862 711,18)</b>	<b>21 057 700,87</b>	<b>21 057 700,87</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>25 674 529,63</b>	<b>2 492 070,89</b>	<b>2 492 070,89</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	24 896 808,01	630 456,91	630 456,91
II	Dotacje	41 888,88	63 344,16	63 344,16
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	133 814,33	47 860,39	47 860,39
IV	Inne przychody operacyjne	602 018,41	1 750 409,43	1 750 409,43
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>5 264 826,04</b>	<b>3 135 613,50</b>	<b>3 135 613,50</b>
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	177 781,49	236 575,24	236 575,24
III	Inne koszty operacyjne	5 087 044,55	2 899 038,26	2 899 038,26
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>19 546 992,41</b>	<b>20 414 158,26</b>	<b>20 414 158,26</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>21 272 219,03</b>	<b>7 298 990,70</b>	<b>17 125 299,81</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
a	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	1 419 565,67	1 310 471,10	11 136 780,21
	- od jednostek powiązanych	705 264,93	762 782,89	10 589 092,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	18 366 580,17	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	143 346,82	143 346,82
V	Inne	1 486 073,19	5 845 172,78	5 845 172,78
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>11 481 413,27</b>	<b>642 498,63</b>	<b>10 468 807,74</b>
I	Odsetki, w tym:	195 731,55	0,00	9 826 309,11
	- dla jednostek powiązanych	195 731,52	0,00	0,00
II	Strata ze zbycia inwestycji, w tym:	1 247 034,47	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji	2 000 000,00	56 000,08	56 000,08
IV	Inne	8 038 647,25	586 498,55	586 498,55
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>J</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>	<b>29 337 798,17</b>	<b>27 070 650,33</b>	<b>27 070 650,33</b>

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

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r. po korektach	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.
<b>K</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>	<b>608 220,00</b>	<b>608 220,00</b>	<b>608 220,00</b>
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	608 220,00	608 220,00	608 220,00
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
<b>L</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	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>0,00</b>
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) brutto (I±J-K+L±M)</b>	<b>28 729 578,17</b>	<b>26 462 430,33</b>	<b>26 462 430,33</b>
<b>O</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>2 970 510,72</b>	<b>5 533 383,50</b>	<b>5 533 383,50</b>
<b>P</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R</b>	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>	<b>1 052 659,31</b>	<b>1 205 542,76</b>	<b>1 205 542,76</b>
<b>S</b>	<b>Zysk (strata) netto (N-O-P±R)</b>	<b>24 706 408,14</b>	<b>19 723 504,07</b>	<b>19 723 504,07</b>

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu:

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

 .....  
 Anna Suchodolska – Członek Zarządu

 .....  
 Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 maja 2024 r.

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

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r. po korektach	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
I	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>24 706 408,14</b>	<b>19 723 504,07</b>	<b>19 723 504,07</b>
II	<b>Korekty razem</b>	<b>49 261 790,39</b>	<b>1 965 587,24</b>	<b>1 965 587,24</b>
1	Zyski (straty) mniejszości	1 055 727,80	1 205 542,76	1 205 542,76
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
3	Amortyzacja	7 229 655,00	9 430 537,74	9 430 537,74
4	Odpisy wartości firmy	608 220,00	608 220,00	608 220,00
5	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	(2 029 973,28)
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(4 469 045,72)	(4 849 244,96)	(4 849 244,96)
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 323 626,86	1 453 905,49	1 453 905,49
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(42 478 920,41)	(630 456,91)	(630 456,91)
9	Zmiana stanu rezerw	(3 073 803,72)	(1 696 820,21)	(1 696 820,21)
10	Zmiana stanu zapasów	(14 954 954,52)	18 848 923,28	20 878 896,56
11	Zmiana stanu należności	(14 789 872,16)	3 054 667,44	3 054 667,44
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	10 831 177,44	8 623 235,70	8 623 235,70
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	77 856 451,84	(34 693 555,20)	(34 693 555,20)
14	Inne korekty z działalności operacyjnej	28 123 527,98	610 632,11	610 632,11
III	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>73 968 198,53</b>	<b>21 689 091,31</b>	<b>21 689 091,31</b>
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
I	<b>Wpływy</b>	<b>101 519 850,29</b>	<b>4 467 363,41</b>	<b>4 467 363,41</b>
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	647 363,41	647 363,41
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	91 000 000,00	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	10 519 850,29	3 820 000,00	3 820 000,00
a	w jednostkach powiązanych	10 519 850,29	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	3 820 000,00	3 820 000,00
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	3 820 000,00	3 820 000,00
	- odsetki	0,00	0,00	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II	<b>Wydatki</b>	<b>(24 061 096,33)</b>	<b>(15 055 085,05)</b>	<b>(15 055 085,05)</b>
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4 021 350,59)	(758 272,59)	(758 272,59)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(17 869 745,74)	(11 416 812,46)	(11 416 812,46)
3	Na aktywa finansowe, w tym:	(1 630 000,00)	(2 880 000,00)	(2 880 000,00)
a	w jednostkach powiązanych	(1 630 000,00)	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	(2 880 000,00)	(2 880 000,00)
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	(2 880 000,00)	(2 880 000,00)
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom)	(540 000,00)	0,00	0,00
5	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
III	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>77 458 753,96</b>	<b>(10 587 721,64)</b>	<b>(10 587 721,64)</b>



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

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r. po korektach	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>	<b>286 154,82</b>	<b>11 691 713,26</b>	<b>11 691 713,26</b>
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki	286 154,82	11 691 713,26	11 691 713,26
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
4	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>	<b>(83 788 458,30)</b>	<b>(21 904 095,88)</b>	<b>(21 904 095,88)</b>
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4	Splaty kredytów i pożyczek	(46 226 207,86)	(11 608 563,74)	(11 608 563,74)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	(23 441 365,00)	0,00	0,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 068 660,59)	(769 301,29)	(769 301,29)
8	Odsetki	(13 052 224,85)	(9 524 013,08)	(9 524 013,08)
9	Inne wydatki finansowe	0,00	(2 217,77)	(2 217,77)
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>(83 502 303,48)</b>	<b>(10 212 382,62)</b>	<b>(10 212 382,62)</b>
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>67 924 649,02</b>	<b>888 987,05</b>	<b>888 987,05</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>67 924 649,02</b>	<b>888 987,05</b>	<b>888 987,05</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>28 963 055,65</b>	<b>28 074 068,60</b>	<b>28 074 068,60</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>95 456 723,10</b>	<b>28 963 055,65</b>	<b>28 963 055,65</b>
	o ograniczonej możliwości dysponowania	2 326 483,62	3 323 717,21	3 323 717,21
	- wartość środków pieniężnych na rachunkach VAT	1 189 616,20	1 179 899,49	1 179 899,49

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu:

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

 .....  
 Anna Suchodolska – Członek Zarządu

 .....  
 Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 maja 2024 r.

**ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu</b>	<b>223 658 690,66</b>	<b>203 935 186,59</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>223 658 690,66</b>	<b>203 935 186,59</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
	- 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
<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>60 973 281,68</b>	<b>60 934 147,18</b>
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	7 193 937,39	39 134,50
a	zwiększenie	7 193 937,39	15 778 141,49
	- z tytułu podziału zysku	7 193 937,39	15 778 141,49
	- reklasyfikacji na kapitał zapasowy z (zysk) strata z lat ubiegłych	0,00	0,00
	- korekta błędów podstawowych	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	15 739 006,99
	- w wyniku likwidacji spółek z grupy	0,00	606 922,66
	- wypłata dywidendy z kapitału zapasowego	0,00	132 084,33
	- reklasyfikacji kapitału zapasowego na (zysk) strata z lat ubiegłych	0,00	15 000 000,00
<b>2.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu</b>	<b>68 167 219,07</b>	<b>60 973 281,68</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	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- z tytułu niezarejestrowanej na dzień bilansowy wartości podwyższenia kapitału w Jednostce Dominującej	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	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>

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

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022r.
<b>5</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>(8 914 591,02)</b>	<b>(28 598 960,59)</b>
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(8 914 591,02)	(28 598 960,59)
	- 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	(8 914 591,02)	(28 598 960,59)
a	zwiększenie	(7 193 937,39)	(15 778 141,49)
	- z tytułu przeniesienia zysku na kapitał zapasowy	(7 193 937,39)	(15 778 141,49)
	- reklasyfikacji na kapitał zapasowy z (zysk) strata z lat ubiegłych	0,00	0,00
	- korekta błędów podstawowych	0,00	0,00
	- pozostałe	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	(15 739 006,99)
	- w wyniku likwidacji spółek z grupy	0,00	(606 922,66)
	- wypłata dywidendy z kapitału zapasowego	0,00	(132 084,33)
	- reklasyfikacji kapitału zapasowego na (zysk) strata z lat ubiegłych	0,00	(15 000 000,00)
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(16 108 528,41)	0,00
<b>5.7</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>(16 108 528,41)</b>	<b>(28 638 095,09)</b>
<b>6</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>24 706 408,14</b>	<b>19 723 504,07</b>
a	zysk netto	24 706 408,14	19 723 504,07
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>248 365 098,80</b>	<b>223 658 690,66</b>
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>248 365 098,80</b>	<b>223 658 690,66</b>

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu:

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

 .....  
 Anna Suchodolska – Członek Zarządu

 .....  
 Katarzyna Szyborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 maja 2024 r.

**Nota nr 1**
**Wartości niematerialne i prawne**
**1) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2023 r.**

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	222 093,31	0,00	222 093,31
a	Zwiększenia	0,00	0,00	5 048,00	0,00	5 048,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	42 994,13	0,00	42 994,13
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	184 147,18	0,00	184 147,18
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie)</b>						
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	222 093,31	0,00	222 093,31
a	Zwiększenia	0,00	0,00	5 048,00	0,00	5 048,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	42 994,13	0,00	42 994,13
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	184 147,18	0,00	184 147,18
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	209 101,20	0,00	209 101,20
a	Zwiększenia	0,00	0,00	37 686,86	0,00	37 686,86
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	19 120,00	0,00	19 120,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	222 093,31	0,00	222 093,31
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie)</b>						
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	209 101,20	0,00	209 101,20
a	Zwiększenia	0,00	0,00	39 887,06	0,00	39 887,06
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	19 120,00	0,00	19 120,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	222 093,31	0,00	222 093,31
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**Nota nr 2**
**Środki trwałe i środki trwałe w budowie**
**1) 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

**2) Zmiany w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie 1 stycznia – 31 grudnia 2022 r.**

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
<b>Wartość brutto</b>							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 395 555,06	717 054,86	7 226 019,18	2 343 792,63	126 234 365,41
a	Zwiększenia	0,00	0,00	94 582,81	1 135 053,13	177 539,79	13 123 126,80
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	21 773,51	1 230 326,31	249 433,50	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 395 555,06	789 864,16	7 130 746,00	2 271 898,92	139 357 492,21
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie)</b>							
3	Bilans otwarcia	0,00	225 046,36	628 705,48	4 887 136,79	1 952 328,45	0,00
a	Zwiększenia	0,00	42 672,45	113 578,15	1 096 261,28	193 810,56	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	21 773,51	1 213 419,81	249 434,50	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	267 718,81	720 510,12	4 769 978,26	1 896 704,51	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	1 170 508,70	88 349,38	2 338 882,39	391 464,18	126 234 365,41
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	1 127 836,25	69 354,04	2 360 767,74	375 194,41	139 357 492,21

### 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 31 grudnia 2023 roku wynosi 3.382.427,53 zł.

Wartość początkowa środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi 1.785.160,83 zł.

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

### 4) Wartość gruntów użytkowanych wieczystość

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczystość prezentowana jako środki trwałe w budowie na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 105.851.035,50 zł

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

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

## Nota nr 3

### Inwestycje długoterminowe

#### 1) 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>
	-korekta bilansu otwarcia	(1 272 107,08)	0,00	0,00	0,00	(1 272 107,08)
	<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>

W dniu 28 lutego 2023 roku nastąpiła sprzedaż udziałów w spółce ABC SPV Sp. z o.o. na rzecz podmiotu spoza Grupy Kapitałowej. Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych w związku z powyższą sprzedażą zaprezentowano jako pozostałe zmniejszenie. W związku z rozpoczęciem inwestycji Ornament B5 dokonano reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych o wartości netto 4.693.015,16 złotych na półprodukty i produkcję w toku. Reklasyfikację zaprezentowano jako pozostałe zwiększenia półproduktów i produkcji w toku oraz pozostałe zmniejszenia nieruchomości inwestycyjnych.

W listopadzie 2023 roku dokonano sprzedaży kompleksu biurowego HOL 7.7 należącego do Spółek WSD SPV 1 Sp. z o.o. oraz WSD SPV 2 Sp. z o.o. Zmniejszenie wartości nieruchomości na kwotę 61.266.407,29 złotych zaprezentowano jako zmniejszenie z tytułu sprzedaży.

**2) Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych 1 stycznia – 31 grudnia 2022 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>163 544 476,84</b>	<b>0,00</b>	<b>628 104,39</b>	<b>0,00</b>	<b>164 172 581,23</b>
<b>2</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>9 453 511,26</b>	<b>0,00</b>	<b>1 531 104,92</b>	<b>0,00</b>	<b>10 984 616,18</b>
a	zakup / utworzenie	9 355 247,84	0,00	1 531 104,92	0,00	10 886 352,76
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	98 263,42	0,00	0,00	0,00	98 263,42
<b>3</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>7 943 948,54</b>	<b>0,00</b>	<b>2 159 209,31</b>	<b>0,00</b>	<b>10 103 157,85</b>
a	sprzedaż	4 333,30	0,00	0,00	0,00	4 333,30
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	amortyzacja	7 939 615,24	0,00	0,00	0,00	7 939 615,24
d	pozostałe	0,00	0,00	2 159 209,31	0,00	2 159 209,31
<b>4</b>	<b>Bilans zamknięcia</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>

**3) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto**

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto prezentowana jako nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 14.512.012,94 zł

**Nota nr 4**
**Zapasy**
**1) Zmiany w stanie zapasów**

Lp.	Tytuł	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy
<b>1</b>	<b>Bilans otwarcia</b>	<b>0,00</b>	<b>150 016 089,46</b>	<b>9 459 704,62</b>	<b>4 110,84</b>	<b>1 818 262,71</b>
<b>2</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>57 776 087,85</b>	<b>122 109 163,59</b>	<b>676 000,00</b>	<b>918 828,95</b>
a	zakup / utworzenie	0,00	40 319 713,62	0,00	676 000,00	0,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	17 456 374,23	122 109 163,59	0,00	918 828,95
<b>3</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>149 475 947,47</b>	<b>9 785 273,16</b>	<b>67 317,19</b>	<b>1 818 262,71</b>
a	sprzedaż	0,00	9 857 027,12	9 785 273,16	20 102,00	0,00
b	likwidacja	0,00	862 693,12	0,00	0,00	0,00
c	aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	47 215,19	0,00
d	pozostałe	0,00	138 756 227,23	0,00	0,00	1 818 262,71
<b>4</b>	<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>0,00</b>	<b>58 316 229,84</b>	<b>121 783 595,05</b>	<b>608 682,81</b>	<b>918 828,95</b>

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku, wobec zakończenia projektu deweloperskiego w Józefosławiu, dokonano reklasyfikacji półproduktów i produkcji w toku o skumulowanej wartości 68.733.036,04 złotych na produkty gotowe. Reklasyfikację zaprezentowano jako pozostałe zwiększenia produktów gotowych oraz pozostałe zmniejszenia półproduktów i produkcji w toku. Zakończył się również projekt Zielone Zamienie etap IV, w związku z tym dokonano reklasyfikacji półproduktów i produkcji w toku o skumulowanej wartości 52.077.832,66 złotych na produkty gotowe. Reklasyfikację zaprezentowano jako pozostałe zwiększenia produktów gotowych oraz pozostałe zmniejszenia półproduktów i produkcji w toku.

W związku z rozpoczęciem inwestycji Ornament B5 dokonano reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych o wartości netto 4.693.015,16 złotych na półprodukty i produkcję w toku. Reklasyfikację zaprezentowano jako pozostałe zwiększenia półproduktów i produkcji w toku oraz pozostałe zmniejszenia nieruchomości inwestycyjnych.



**2) Wartość gruntów użytkowanych wieczystie**

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczystie prezentowana na zapasach na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 31.979.212,68 zł

**Nota nr 5**
**Środki pieniężne**

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2023r.	Stan na 31.12.2022r.
1	środki pieniężne na koniec okresu w rachunku przepływów pieniężnych	96 887 704,66	28 963 055,65
2	środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	920 067,06	2 351 048,62
<b>RAZEM</b>		<b>97 807 771,72</b>	<b>31 314 104,27</b>

**Nota nr 6**
**Rozliczenia międzyokresowe czynne**

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022r.
<b>1</b>	<b>Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>812 994,71</b>	<b>2 666 050,15</b>
a	koszt rozliczenia komercjalizacji	573 607,71	2 247 394,32
b	koszt rozliczenia kontrybucji	199 949,95	309 183,77
c	rozliczenie prowizji	22 662,12	109 183,77
d	ubezpieczenia	16 774,93	0,00
<b>2</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 072 978,77</b>	<b>9 366 087,33</b>
a	aktywa z tyt. rozliczenia umów budowlanych	291 391,56	5 660 605,34
b	rozliczenie wakacji czynszowych	0,00	2 292 808,23
c	koszt rozliczenia komercjalizacji	209 400,60	493 891,88
d	koszt rozliczenia kontrybucji	106 199,89	199 414, 97
e	ubezpieczenia	222 069,94	427 477,99
f	podatek vat naliczony	0,00	0,00
g	provizje	135 973,19	49 332,42
h	licencje	59 983,31	33 713,94
i	pozostałe	47 960,28	208 842,56
<b>RAZEM</b>		<b>1 885 973,48</b>	<b>12 032 137,48</b>

**Nota nr 7**
**Informacja o odpisach aktualizujących**

Lp.	Przedmiot	Stan na 31.12.2022 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Wykorzystanie w ciągu roku	Rozwiązanie w ciągu roku	Stan na 31.12.2023 r.
1	Odpis aktualizujący należności	1 118 012,90	92 862,66	0,00	1 299 837,92	2 184 702,51
2	Odpis aktualizujący wartość środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	67 667,94	2 000 000,00	0,00	67 667,94	2 000 000,00
3	Odpis aktualizujący wartość zapasów	236 750,00	0,00	0,00	236 750,00	0,00
4	Odpis aktualizujący inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe	0,00	17 766 752,88		11 500 000,00	6 266 752,88
<b>RAZEM</b>		<b>1 422 430,84</b>	<b>19 859 615,54</b>	<b>0,00</b>	<b>13 104 255,86</b>	<b>10 451 455,39</b>

**Nota nr 8**
**Kapitał podstawowy**

Udziałowiec	Ilość udziałów	Wartość nominalna	Wartość nominalna	Udział % w kapitale	Udział % w liczbie
BMJ Capital S.A.	343 200	500,00	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 przejęcie 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 9**
**Proponowany podział wyniku finansowego**

Tytuł	Wartość
Skonsolidowany wynik finansowy za bieżący okres	24 706 408,14
Niepodzielone wyniki za lata poprzednie	(16 108 528,41)
<b>Propozycja podziału</b>	
Pokrycie strat z lat ubiegłych	16 108 528,41
Przekazanie na kapitał zapasowy	8 597 879,73
<b>Wynik niepodzielony</b>	<b>0,00</b>

**Nota nr 10**
**Rezerwy na zobowiązania**

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2022 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 31.12.2023 r.
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	425 338,00	412 793,00	425 338,00	412 793,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	30 955,00	61 252,00	30 955,00	61 252,00
3	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 284 448,85	0,00	2 284 448,85	0,00
4	Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	6 581 693,15	1 648 918,58	6 581 693,15	1 648 918,58
5	Pozostałe rezerwy	903 472,75	882 256,60	903 472,75	882 256,60
	<b>RAZEM</b>	<b>10 225 907,75</b>	<b>3 005 220,18</b>	<b>10 225 907,75</b>	<b>3 005 220,18</b>

**Nota nr 11**
**Zobowiązania długoterminowe i zobowiązania krótkoterminowe**

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, ceł, 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	zaliczki otrzymane na dostawy	187 259,78	0,00	0,00	0,00
h	inne	3 179 915,83	384 396,26	158 846,25	613 219,01
	<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>

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2022 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
<b>1</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>2 060 675,07</b>	<b>0,00</b>	<b>8 908 514,51</b>	<b>0,00</b>
a	kredyty i pożyczki	2 060 675,07	0,00	8 908 514,51	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, 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>94 311 952,06</b>	<b>75 005 117,43</b>	<b>73 139 473,55</b>	<b>143 580,07</b>
a	kredyty i pożyczki	6 313 459,70	24 093 761,19	68 662 011,30	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	47 445 289,72	7 180 786,17	4 477 462,25	143 580,07
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	36 290 328,10	39 200 782,73	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	571 069,44	786 663,66	0,00	0,00
e	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 027 406,98	0,00	0,00	0,00
f	z tytułu wynagrodzeń	11 047,36	0,00	0,00	0,00
g	inne	653 350,76	3 743 123,68	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>96 372 627,13</b>	<b>75 005 117,43</b>	<b>82 047 988,06</b>	<b>143 580,07</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 F** – wyemitowano 18.000 obligacji o wartości nominalnej 1000 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie zmienne wynoszące 5,2% +WIBOR 3M, pozostało 11.250 obligacji o wartości nominalnej 1000 zł każda,
- **seria G** - wyemitowano 22.000 obligacji o wartości nominalnej 1000 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie zmienne wynoszące 5,45% +WIBOR 3M,
- **seria I** - wyemitowano 20.000 obligacji o wartości nominalnej 1000 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie zmienne wynoszące 5,5% +WIBOR 3M,

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

Dnia 14 kwietnia 2023 roku nastąpił przedterminowy całościowy wykup obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 8.250.000,00 złotych oraz przedterminowy częściowy wykup obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 6.750.000 złotych. W lipcu 2023 roku z sukcesem wyemitowano obligacje serii I o wartości nominalnej wynoszącej 20.000.000 złotych. Natomiast w sierpniu 2023 roku nastąpił całościowy wykup obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 25.000.000 złotych.

**Nota nr 12**
**Wykaz zobowiązań pozabilansowych zabezpieczonych na majątku spółek Grupy Kapitałowej**

- Hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 156.067.340 złotych i 6.826.500 euro,
- Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy w kwocie 6.627.000 euro na udziałach w spółce Fort Mokotów 99 Sp. z o.o. w związku z umową kredytów z dnia 19 lutego 2015 roku (White Stone Development Sp. z o.o.);
- Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach w spółce WSD SPV 8 Sp. z o.o. w związku z umową kredytów z dnia 29 listopada 2023 roku (White Stone Development Sp. z o.o.);
- Poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową dla spółki WSD SPV 8 Sp. z o.o. w związku z umową kredytową z dnia 29 listopada 2023 roku (White Stone Development Sp. z o.o.);
- Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków Spółki (Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.);
- Potwierdzona cesja wierzytelności z umów najmu od najemców lokali w nieruchomości, zgodnie z odrębną umową o przelew wierzytelności (Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.);
- Kaucja zgodnie z odrębną umową o ustanowienie rezerwy obsługi kredytu (Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.);
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji (Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.);
- 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 428.460,05 złotych (MAAT4 Sp. z o.o.);
- Kaucje gwarancyjne do umów o usługi budowlane 1.861.354,19 (MAAT4 Sp. z o.o.).

**Nota nr 13**
**Rozliczenia międzyokresowe**

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022r.
<b>1</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	przychody przyszłych okresów	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>149 033 369,84</b>	<b>87 285 608,36</b>
a	przychody przyszłych okresów	144 601 499,18	77 241 242,07
b	rozliczenia z tytułu wyceny kontraktów budowlanych	4 431 870,66	10 044 366,29
	<b>RAZEM</b>	<b>149 033 369,84</b>	<b>87 285 608,36</b>

**Nota nr 14**
**Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów**
**1) Struktura rzeczowa**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.
<b>1</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży usług, w tym:</b>	<b>261 797 705,54</b>	<b>398 430 655,42</b>
a	sprzedaż usług budowlanych	231 650 535,37	272 424 149,08
b	sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich	13 028 981,32	105 822 662,13
c	sprzedaż usług najmu	15 279 066,95	18 662 354,60
d	pozostała sprzedaż	1 839 121,90	1 521 489,61
<b>2</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:</b>	<b>277 291,93</b>	<b>4 770 501,39</b>
a	towary	277 291,93	4 770 501,39
b	materiały	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>262 074 997,47</b>	<b>403 201 156,81</b>

**2) Struktura terytorialna**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.
<b>1</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>261 797 705,54</b>	<b>403 201 156,81</b>
a	Kraj	261 797 705,54	403 201 156,81
b	Eksport	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>277 291,93</b>	<b>0,00</b>
a	Kraj	277 291,93	0,00
b	Eksport	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>262 074 997,47</b>	<b>403 201 156,81</b>

**Nota nr 15**
**Informacja dotycząca umów budowlanych spółek budowlanych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej**
**1) Aktywa i pasywa związane z niezakończonymi robotami budowlanymi**

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2023 r.
a	Przychód z tytułu należności niezafakturowanych	2 610 245,83
b	KWS przypadający na należności niezafakturowane	1 833 125,74
c	Wynik z tytułu należności niezafakturowanych	777 120,00
d	Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	346 108,00
c	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	245 183,74
e	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 431 870,00

**2) Informacja o przychodach i kosztach realizowanych umów budowlanych w roku obrotowym**

Lp.	Tytuł  Wyszczególnienie	Przychody ustalone według KSR nr 3	Przychody zafakturowane	Rezerwa na straty
		Koszty ustalone według KSR nr 3	Koszty poniesione	Sumy zatrzymane
<b>1</b>	<b>Umowy o usługi budowlane ogółem, w tym</b>	27 055 819,75	28 877 444,58	0,00
		36 238 748,33	36 238 748,33	0,00
<b>a</b>	<b>Umowy niezakończone</b>	27 055 819,75	28 877 444,58	0,00
		36 238 748,33	36 238 748,33	0,00
<b>b</b>	<b>Umowy niezakończone ustalone metodą zysku zerowego</b>	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00

**Nota nr 16**
**Pozostałe przychody operacyjne**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	24 896 808,01	630 456,91
2	Dotacje	41 888,88	63 344,16
3	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	133 814,33	47 860,39
4	Inne przychody operacyjne, w tym:	602 018,41	1 750 409,43
a	rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących	0,00	83 435,64
b	sprzedaż wyposażenia	124 879,24	0,00
c	otrzymane odszkodowania	224 366,97	527 020,74
d	korekta proporcji vat za 2022 rok	88 958,52	70 546,77
e	pozostałe	163 813,68	1 069 406,28
	<b>RAZEM</b>	<b>25 674 529,63</b>	<b>2 492 070,89</b>

**Nota nr 17**
**Pozostałe koszty operacyjne**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.
1	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:	177 781,49	236 575,24
a	aktualizacja wartości produktów gotowych	0,00	0,00
b	aktualizacja wartości półproduktów i produkcji w toku	0,00	0,00
c	utworzenie rezerw i odpisów aktualizujących	177 781,49	236 575,24
d	pozostałe	0,00	0,00
3	Inne koszty operacyjne, w tym:	5 087 044,55	2 899 038,26
a	darowizny przekazane	35 000,00	309 350,00
b	rozliczenie nakładów	4 610 644,83	0,00
c	odszkodowania	203 700,62	0,00
d	utworzone rezerwy na koszty	0,00	0,00
e	szkody komunikacyjne	0,00	0,00
f	rozliczenie likwidacji spółek	0,00	1 761 949,21
g	pozostałe	237 699,10	827 739,05
	<b>RAZEM</b>	<b>5 264 826,04</b>	<b>3 135 613,50</b>

**Nota nr 18**
**Przychody finansowe**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.
1	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
2	Odsetki	1 419 565,67	11 136 780,21
3	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	18 366 580,17	0,00
4	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	143 346,82
5	Inne przychody finansowe	1 486 073,19	5 845 172,78
a	wycena IRS	0,00	4 343 832,80
b	odsetki IRS	1 402 288,25	0,00
c	pozostałe	83 784,94	1 501 339,98
	<b>RAZEM</b>	<b>21 272 219,03</b>	<b>17 125 299,81</b>



**Nota nr 19**
**Koszty finansowe**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.
1	Odsetki	195 731,55	9 826 309,11
2	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	1 247 034,47	0,00
3	Aktualizacja wartości inwestycji	2 000 000,00	56 000,08
4	Inne koszty finansowe, w tym:	8 038 647,25	586 498,55
a	różnice kursowe	5 494 404,03	201 535,27
b	koszty nie odsetkowe obligacji	617 400,00	
c	provizje bankowe	147 317,90	118 460,32
d	wycena IRS	2 114 102,49	0,00
e	pozostałe, w tym koszty gwarancji	0,00	266 502,96
	<b>RAZEM</b>	<b>11 481 413,27</b>	<b>10 468 807,74</b>

**Nota nr 20**
**Podatek dochodowy**
**1) Podatek dochodowy bieżący**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2022 r.
1	Zysk brutto	28 729 578,17	26 462 430,33
2	Podatek oczekiwany (wg stawki 19%)	5 458 619,85	5 027 861,76
3	Podatek faktyczny	2 970 510,72	5 533 383,50
4	Różnica pomiędzy podatkiem oczekiwanym i faktycznym, w tym z tytułu:	(2 488 109,13)	(505 521,74)
a	amortyzacji	(485 246,91)	(432 656,91)
b	kosztów reprezentacji	(19 465,48)	(22 663,74)
c	odpisów na PFRON	(9 285,26)	(26 744,02)
d	wycena	(1 647 543,17)	0,00
e	pozostałe tytuły	(326 568,31)	(23 457,07)

**2) Aktywo na podatek odroczony z tytułu strat podatkowych**

Lp.	Tytuł różnicy przejściowej	Ustalona według stawki 19%		Ustalona według stawki 9%	
		Kwota różnicy przejściowej	Wartość aktywa	Kwota różnicy przejściowej	Wartość aktywa
1	Odniesionej na wynik finansowy	29 237 959,08	5 555 212,22	31 924 357,92	2 873 192,21
a	skumulowana strata podatkowa	29 237 959,08	5 555 212,22	31 924 357,92	2 873 192,21
	<b>RAZEM (po zaokrągleniach)</b>	<b>29 237 959,08</b>	<b>5 555 212,22</b>	<b>31 924 358,00</b>	<b>2 873 192,21</b>

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.

**Nota nr 21**
**Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku Grupa Kapitałowa nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności. Grupa Kapitałowa nie planuje także zaniechać żadnego rodzaju działalności w roku kolejnym.

**Nota nr 22**
**Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

Lp.	Tytuł	poniesione w bieżącym okresie	planowane do poniesienia
1	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	5 665 998,00	6 660 000,00
a	w tym na ochronę środowiska	0,00	0,00

**Nota nr 23**
**Kursy przyjęte do wyceny aktywów i pasywów w walutach obcych**

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

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

**Nota nr 24**
**Zatrudnienie**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku przeciętna liczba zatrudnionych w Grupie Kapitałowej w przeliczeniu na pełne etaty wyniosła 80,2 osoby.

**Nota nr 25**
**Wynagrodzenie członków organów zarządzających i nadzorczych**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 408 000,00 zł.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

**Nota nr 26**
**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 31 grudnia 2023 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 27**
**Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

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

W dniu 26 marca 2024 roku zostały zawarte umowy kredytu nieodnawialnego oraz odnawialnego do łącznej kwoty 56.400.000 zł na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego przez spółkę Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.

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

**Nota nr 28****Wpływ wojny w Ukrainie na działalność Grupy Kapitałowej**

W lutym 2022 roku Federacja Rosyjska zaatakowała zbrojnie terytorium Ukrainy, co spowodowało odpływ pracowników narodowości ukraińskiej z Polski. Pomimo że Spółki z Grupy Kapitałowej nie zatrudniają Ukraińców, to sytuacja ta mogła wpłynąć na ogólną sytuację makroekonomiczną. Działania wojenne i sankcje gospodarcze mogą przekładać się na ogólny klimat inwestycyjny w Polsce, zarówno dla inwestorów zagranicznych, jak i krajowych.

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

Po wybuchu wojny w Ukrainie, wzrosły koszty budowy ze względu na obawy o brak dostępności materiałów i siły roboczej. Generalni wykonawcy, w ramach negocjacji, próbowali podnieść już wcześniej ustalone stawki. W odpowiedzi na te wydarzenia, Zarząd dokładnie przeanalizował różne scenariusze dotyczące płynności, finansowania oraz zabezpieczenia kontynuacji działalności operacyjnej Spółki. Jednym z czynników ograniczających ryzyko jest możliwość rekompensaty ewentualnych strat poprzez zgłoszenie roszczeń pokrycia istotnego wzrostu cen przez zamawiających.

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

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku dokonano zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej, polegających na:

- 1) wyeliminowaniu ze skonsolidowanego bilansu Grupy Kapitałowej ujemnej wartości firmy powstałej w momencie utworzenia Grupy Kapitałowej (tj. w 2015 roku) wskutek przeszacowania wartości wybranych aktywów do ich wartości rynkowej, oraz
- 2) prezentacji per saldo nadwyżki przychodów finansowych nad kosztami finansowymi lub kosztów finansowych nad przychodami finansowymi, wynikających z faktu redystrybucji zadłużenia w postaci obligacji korporacyjnych na spółki celowe przez Jednostkę Dominującą.

Zmiany te zostały wprowadzone jako dane skorygowane za rok 2022. Dane za rok 2023 zostały przedstawione z uwzględnieniem zmian. Wpływ ww. zmian na pozycje sprawozdania został przedstawiony w notcie nr 46.

**Nota nr 30****Informacje o wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji**

Nie występuje.

**Nota nr 31****Informacja o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna**

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

**Nota nr 32**
**Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi niebędącymi członkami Grupy Kapitałowej**
**1) Pozycje bilansowe**

Lp.	Nazwa jednostki	Inwestycje długoterminowe	Inwestycje krótkoterminowe	Należności	Zobowiązania
1	BMJ Capital S.A.	1 017 424,66	1 844 314,40	11 900,01	1 280 004,32
2	BMJ Hospitality Sp. z o.o.	0,00	0,00	180 748,53	454,30
<b>RAZEM</b>		<b>1 017 424,66</b>	<b>1 844 314,40</b>	<b>192 648,54</b>	<b>1 280 458,62</b>

**2) Pozycje wynikowe**

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Koszty operacyjne	Przychody finansowe	Koszty finansowe
1	BMJ Capital S.A.	139 933,94	350,00	163 858,53	195 731,51
2	BMJ Hospitality Sp. z o.o.	1 577 382,01	33 536,60	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>		<b>1 717 315,95</b>	<b>33 886,60</b>	<b>163 858,53</b>	<b>195 731,51</b>

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi 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 33**
**Informacje o transakcjach z jednostkami pozostałymi, w których Grupa Kapitałowa posiada zaangażowanie w kapitale lub nie mniej niż 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki**

Nie występuje.

**Nota nr 34**
**Nabyte udziały własne**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku żaden podmiot z Grupy Kapitałowej nie nabył udziałów własnych.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku żaden podmiot z Grupy Kapitałowej nie nabył udziałów własnych.

**Nota nr 35**
**Informacja o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.**

Lp.	Rodzaj usług	Wysokość wynagrodzenia
1	Badanie jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego	30 000,00
2	Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania Jednostki Dominującej oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej wynikające z ustawy	147 000,00
<b>RAZEM</b>		<b>177 000,00</b>

**Nota nr 36**

**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 31 grudnia 2023 roku nie występują umowy, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

**Nota nr 37**

**Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku żadna ze spółek Grupy nie poniosła kosztów zakończonych prac rozwojowych.

**Nota nr 38**

**Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw**

Nie występuje.

**Nota nr 39**

**Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT**

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT we wszystkich spółkach objętych sprawozdaniem skonsolidowanym wynosił 1.189.616,20 zł.

**Nota nr 40**

**Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie**

Lp.	Tytuł	31.12.2023	31.12.2022
	Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie	2 927 057,40	12 628 061,97
	- w tym na odsetki oraz różnice kursowe	281 624,16	10 566 497,35

**Nota nr 41**
**Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy**

Lp.	Tytuł	MAAT4 Sp. z o.o.	RAZEM
	<b>Wartość firmy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1</b>	<b>Bilans otwarcia</b>	<b>1 064 376,93</b>	<b>1 064 376,93</b>
a	Zwiększenia	0,00	0,00
	- w tym nabycie nowych udziałów	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	608 220,00	608 220,00
	- w tym odpisy wartości firmy	608 220,00	608 220,00
<b>2</b>	<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>456 156,93</b>	<b>456 156,93</b>
	<b>Ujemna wartość firmy</b>		
<b>3</b>	<b>Bilans otwarcia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	Zwiększenia	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00
	- w tym odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
<b>4</b>	<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Wartość firmy to nadwyżka wartości udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów netto wycenionych według wartości godziwej na moment zakupu udziałów Spółki MAAT 4 Sp. z o.o. Ujemna wartość firmy to nadwyżka odpowiedniej części aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych nad wartością udziałów spółek na moment utworzenia Grupy Kapitałowej. Od wartości firmy dokonywane są odpisy amortyzacyjne w okresie 5 lat. Odpisów dokonuje się metodą liniową. Ujemna wartość firmy odpisywana jest z okresu na okres adekwatnie do sprzedaży aktywów objętych wyceną w poprzednich latach poza Grupę Kapitałową. Na dzień niniejszego sprawozdania nie stwierdzono przesłanek utraty wartości firmy.

**Nota nr 42**
**Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych w rachunku przepływów pieniężnych**

Lp.	Pozycja rachunku przepływów pieniężnych	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2023 r.
<b>1</b>	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>	<b>1 055 727,80</b>
a	zyski mniejszości	1 055 727,80
<b>2</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b>	<b>0,00</b>
<b>3</b>	<b>Amortyzacja</b>	<b>7 229 655,00</b>
a	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	17 618,00
b	amortyzacja środków trwałych	1 408 021,83
c	amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych	5 804 015,17
<b>4</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>	<b>608 220,00</b>
a	umorzenie wartości firmy	608 220,00
<b>5</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>0,00</b>
<b>6</b>	<b>Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>(4 469 045,72)</b>
a	wycena kredytów, pożyczek, transakcji walutowych, różnice kursowe na środkach trwałych w budowie	(4 469 045,72)
<b>7</b>	<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)</b>	<b>3 323 626,86</b>
a	odsetki od kredytów	3 323 626,86
<b>8</b>	<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(42 478 920,41)</b>
a	wynik na sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych, środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	(42 478 920,41)
<b>9</b>	<b>Zmiana stanu rezerw</b>	<b>(3 073 803,72)</b>
a	bilansowa zmiana stanu rezerw	(7 220 687,57)
b	dekonsolidacja sprzedanych spółek celowych (ABC SPV, WSD SPV 9, SPS Construction)	4 146 883,85
<b>10</b>	<b>Zmiana stanu zapasów</b>	<b>(14 954 954,52)</b>
a	bilansowa zmiana stanu zapasów	(20 329 169,01)
b	dekonsolidacja sprzedanych spółek celowych (ABC SPV, WSD SPV 9, SPS Construction)	(1 483 401,52)
c	odsetki od obligacji	6 661 884,50
d	odsetki od pożyczek otrzymanych	195 731,51
<b>11</b>	<b>Zmiana stanu należności</b>	<b>(14 789 872,16)</b>
a	bilansowa zmiana stanu należności	26 312 830,78
b	dekonsolidacja sprzedanych spółek celowych (ABC SPV, WSD SPV 9, SPS Construction)	-41 102 702,94
<b>12</b>	<b>Zmiana stanu zobowiązań</b>	<b>10 831 177,44</b>
a	bilansowa zmiana stanu zobowiązań	(151 552 673,25)
b	dekonsolidacja sprzedanych spółek celowych (ABC SPV, WSD SPV 9, SPS Construction)	113 996 007,39
c	wyłączenie zobowiązań finansowych	48 387 843,30
<b>13</b>	<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych</b>	<b>77 856 451,84</b>
a	bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	14 150 226,88
b	bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	61 747 761,48
c	zmiana stanu na rachunkach powierniczych	1 430 981,57
d	dekonsolidacja sprzedanych spółek celowych (ABC SPV, WSD SPV 9, SPS Construction)	527 481,91
<b>14</b>	<b>Inne korekty działalności operacyjnej</b>	<b>28 123 526,87</b>
a	zmiana stanu prowizji z tyt. obligacji	830 794,33
b	dekonsolidacja sprzedanych spółek celowych (ABC SPV, WSD SPV 9, SPS Construction)	27 292 732,54

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, powstałą pomiędzy bilansem a rachunkiem przepływów pieniężnych różnicę stanowią środki zdeponowane na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.



**Nota nr 43**
**Informacja o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny**

W roku obrotowym nie zostały rozpoznane tego rodzaju przychody i koszty.

Odstąpiono od ujawnień wymogów, które nie dotyczą lub nie występują w Grupie Kapitałowej White Stone Development.

**Nota nr 44**
**Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

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

**Nota nr 45**
**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.

**Nota nr 46**
**Wpływ zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej na dane wykazywane w sprawozdaniu finansowym**

- 1) Wyeliminowanie ze skonsolidowanego bilansu Grupy Kapitałowej ujemnej wartości firmy powstałej w momencie utworzenia Grupy Kapitałowej (tj. w 2015 roku) wskutek przeszacowania wartości wybranych aktywów do ich wartości rynkowej.

**SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA**

Lp.	Tytuł	Wartość korekty (2022 rok)
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>(871 014,57)</b>
III	Rzeczowe aktywa trwałe	401 002,51
2	Środki trwałe w budowie	401 002,51
<b>V</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>(1 272 107,08)</b>
1	Nieruchomości	(1 272 107,08)
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>(12 763 359,07)</b>
I	Zapasy	(12 763 359,07)
2	Półprodukty i produkty w toku	(12 763 359,07)
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>(13 634 373,64)</b>

**SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa**

Lp.	Tytuł	Wartość korekty (2022 rok)
C	UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH	(13 634 373,64)
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>(13 634 373,64)</b>

- 2) Prezentacja per saldo nadwyżki przychodów finansowych nad kosztami finansowymi lub kosztów finansowych nad przychodami finansowymi, wynikających z faktu redystrybucji zadłużenia w postaci obligacji korporacyjnych na spółki celowe przez Jednostkę Dominującą.

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

Lp.	Tytuł	Wartość korekty (2022 rok)
G	<b>Przychody finansowe</b>	<b>(9 826 309,11)</b>
II	Odsetki, w tym:	(9 826 309,11)
	- od jednostek powiązanych	(9 826 309,11)
H	<b>Koszty finansowe</b>	<b>(9 826 309,11)</b>
I	Odsetki, w tym:	(9 826 309,11)

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu:

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

 .....  
 Anna Suchodolska – Członek Zarządu

 .....  
 Katarzyna Szyborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 maja 2024 r.