



White Stone Development Sp. z o.o.
ul. Żaryna 2B bud. D, 02-593 Warszawa
NIP 108-000-41-46



sekretariat tel. 22 507 86 20



www.white-stone.pl

WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2020 ROKU**

Warszawa, 26 maja 2021 roku

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Zgodnie z Umową Spółki podstawowym przedmiotem działalności jest:

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

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

2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli co najmniej do dnia 31 grudnia 2021 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

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

4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 217, dalej „UoR”). Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości opisane w punktach 4.3 – 4.23 były stosowane w sposób ciągły i były zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi

w okresie porównawczym. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w systemie Sage Symfonia. Niniejsze sprawozdanie finansowe obejmuje informację dodatkową składającą się z wprowadzenia oraz dodatkowych informacji i objaśnień, bilansu, rachunku zysków i strat w wariantcie porównawczym. Informacja dodatkowa została sporządzona według załącznika nr 5 UoR. Odstąpiono od sporządzania sprawozdania z działalności spółki na podstawie art. 49 UoR. Zgodnie z art. 3 ust. 1c spółka spełnia definicję jednostki małej, w związku z tym skorzystano ze zwolnienia i odstąpiono od sporządzania rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale własnym.

4.2. Okres sprawozdawczy

Sprawozdanie zostało sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku. Okres porównawczy obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku.

4.3 Wartości niematerialne i prawne

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

Cenę nabycia wartości niematerialnej powiększają koszty jej ulepszenia.

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

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

Roczne stawki amortyzacji dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- licencje i programy 50%

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

4.4 Środki trwałe

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

Cenę nabycia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

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

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

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

- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 1,5% - 10%

▪ urządzenia techniczne i maszyny	10% - 30%
▪ środki transportu	20%
▪ pozostałe środki trwałe	10% - 30%

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

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

4.5 Środki trwałe w budowie

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

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

4.6 Nieruchomości inwestycyjne

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

Do inwestycji w nieruchomości, obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania oraz budynki i budowle, zalicza się także nieruchomości, których spółka nie użytkuje na własne potrzeby, a które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów z najmu.

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

4.7 Długoterminowe aktywa finansowe

Nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia albo powstania, według ceny nabycia albo ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.

Odpisu wyrażającego trwałą utratę wartości inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych dokonuje się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego.

Skutki przeszacowania inwestycji zaliczonych do długoterminowych aktywów finansowych, powodujące wzrost ich wartości do poziomu cen rynkowych, zwiększają kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny. Obniżenie wartości inwestycji uprzednio przeszacowanej do wysokości kwoty, o którą podwyższono z tego tytułu kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, jeżeli kwota różnicy z przeszacowania nie była do dnia wyceny rozliczona, zmniejsza ten kapitał (fundusz). W pozostałych przypadkach skutki obniżenia wartości inwestycji zalicza się do kosztów finansowych. Wzrost wartości danej inwestycji bezpośrednio wiążący się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe.

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

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

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

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

4.8 Zapasy

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

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

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

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

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

4.9 Należności

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

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

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

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

Za należności publicznoprawne spółka uznaje należności od urzędów skarbowych, urzędów celnych, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz jednostek samorządu terytorialnego. W szczególności, jako należność

publicznoprawną uważa się nadwyżkę naliczonego podatku od towarów i usług nad należnym. Jednakże podatek od towarów i usług objęty procedurą zgodnie z art. 89b ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, którego prawo do odliczenia jest zawieszane do momentu zapłaty, prezentowany jest jako inne rozliczenia międzyokresowe.

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

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

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

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

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

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

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

4.10 Krótkoterminowe aktywa finansowe

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, spółka klasyfikuje instrumenty finansowe w dniu ich nabycia lub powstania do następujących kategorii:

- aktywa finansowe i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Kryterium, na podstawie którego następuje przydział instrumentów do poszczególnych kategorii stanowi zamierzone, ekonomiczne wykorzystanie danego instrumentu, a więc intencja, jaką spółka miała w momencie jego pozyskania (w przypadku aktywów finansowych) lub wydania (w przypadku zobowiązań finansowych). W przypadku zmiany decyzji, co do celu utrzymywania danych instrumentów należy taką decyzję udokumentować oraz odpowiednio odzwierciedlić w księgach, jeśli konieczna jest zmiana wyceny.

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych, a także pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Aktywa finansowe przeznaczone

do obrotu są inwestycjami krótkoterminowymi i obejmują instrumenty finansowe o terminie zwrotu nie dłuższym niż 3 miesiące. Aktywa te są zawsze notowane na rynku. Do tej grupy zalicza się także instrumenty pochodne, które nie spełniają wymagań stawianych zabezpieczeniom. Instrumenty takie zawsze są kwalifikowane do przeznaczonych do obrotu, niezależnie od intencji ich zakupu.

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

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

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

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

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

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

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

4.11 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym utrzymywane w ramach lokat bankowych. Ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności, łatwo wymienne na określone kwoty oraz narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości, w tym należne odsetki od lokat bankowych. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyceniane są według wartości nominalnych.

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

4.12 Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

W szczególności do rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

- aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – szczegółowo opisane w sekcji „Opodatkowanie”;
- niezafakturowane przychody wynikające z okresów bezczynszowych;
- niezafakturowane przychody wynikające z rozliczenia opłat eksploatacyjnych;
- rozliczane w czasie koszty pozyskania najemcy;
- koszty ubezpieczeń, podatków, prenumerat;
- podatek od towarów i usług objęty procedurą zgodnie z art. 89b ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

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

4.13 Kapitał własny

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

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

4.14 Rezerwy

Rezerwy tworzone są w przypadku, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek, prawny lub zwyczajowo oczekiwany, wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków usabiających 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 długą i krótkoterminowe.

4.15 Zobowiązania

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

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

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

Do pozycji „Zobowiązania krótkoterminowe” zalicza się w szczególności:

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

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

Do zobowiązań finansowych zalicza się w szczególności otrzymane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych oraz inne zobowiązania (np. ujemna wycena instrumentów pochodnych). Zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Zobowiązania finansowe, z wyjątkiem pozycji zabezpieczających, wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia. Ponadto zobowiązania finansowe przeznaczonych do obrotu wycenia się w wartości godziwej. Różnice w wartości otrzymanych finansowych składników aktywów, a zobowiązaniem zapłaty za nie są uwzględniane w wycenie zobowiązania według skorygowanej ceny nabycia, np.: pobrana prowizja przy udzielaniu kredytu zmniejsza wysokość przekazanych spółce środków pieniężnych. Aktywa i zobowiązania finansowe w bilansie nie mogą być kompensowane ze sobą.

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

4.16 Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

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

Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się w szczególności:

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

4.17 Międzyokresowe rozliczenia przychodów

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

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

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

4.18 Zobowiązania warunkowe

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

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

4.19 Przychody i zyski

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

Główne przychody operacyjne Spółki dotyczą usług realizowanych dla spółek zależnych, są to przychody z tytułu podnajmu powierzchni biurowej, usług zarządczych, administracyjnych, obsługi finansowej, technicznej, controllingowej i księgowej.

Przychody z tytułu refakturowanych kosztów wykazywane są w rachunku wyników per saldo w wysokości kosztu poniesionego przez spółkę. W głównej mierze koszty refakturowane dotyczą kosztów predevelopmentu w ramach realizacji nowych projektów deweloperskich.

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

- z działalnością socjalną,
- ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych (nadwyżka ceny sprzedaży nad wartością netto zbywanych składników majątku),
- z odpisaniem zobowiązań przedawnionych, umorzonych, z wyjątkiem zobowiązań o charakterze publicznoprawnym nie obciążających kosztów,
- z rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
- z rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość aktywów i ich korektami,
- z uzyskanymi odszkodowaniami, karami i grzywnami,

- z otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych.

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

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

4.20 Koszty i straty

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

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

Przychody z tytułu refakturowanych kosztów wykazywane są w rachunku wyników per saldo w wysokości kosztu poniesionego przez spółkę. W głównej mierze koszty refakturowane dotyczą kosztów predevelopmentu w ramach realizacji nowych projektów deweloperskich.

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

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

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

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

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

4.21 Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

4.22 Opodatkowanie

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

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

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

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

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

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

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

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

4.23 Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

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

AKTYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2020r.	Stan na 31.12.2019r.
A	AKTYWA TRWAŁE		255 954 211,53	299 676 373,42
I	Wartości niematerialne i prawne	1	0,00	0,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 381 390,11	717 144,55
1	Środki trwałe		1 381 390,11	717 144,55
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		922 840,09	23 592,27
c	urządzenia techniczne i maszyny		91 094,65	112 407,33
d	środki transportu		316 467,19	525 950,27
e	inne środki trwałe		50 988,18	55 194,68
2	Środki trwałe w budowie		0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
III	Należności długoterminowe		25 000,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Od jednostek pozostałych		25 000,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	3, 18	253 100 713,42	297 767 735,87
1	Nieruchomości		0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe		253 100 713,42	297 767 735,87
a	w jednostkach powiązanych		253 050 713,42	297 767 735,87
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach		50 000,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 447 108,00	1 191 493,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	1 447 108,00	1 191 493,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
B	AKTYWA OBROTOWE		79 499 332,26	17 302 485,91
I	Zapasy		79 719,66	57 213,79
1	Materiały		0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku		0,00	0,00
3	Produkty gotowe		0,00	0,00
4	Towary		0,00	0,00
5	Zaliczki na dostawy		79 719,66	57 213,79
II	Należności krótkoterminowe		69 076 799,38	819 691,79
1	Należności od jednostek powiązanych	4	68 785 138,59	584 278,84
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		285 138,59	580 507,84
	- do 12 miesięcy		285 138,59	580 507,84
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		68 500 000,00	3 771,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	4	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	4	291 660,79	235 412,95
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		53 780,99	10 662,79
	- do 12 miesięcy		53 780,99	10 662,79
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		35 628,22	6 383,71
c	inne		202 251,58	218 366,45
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00

AKTYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2020r.	Stan na 31.12.2019r.
III	Inwestycje krótkoterminowe	5	10 254 007,77	16 362 253,32
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe		10 254 007,77	16 362 253,32
a	w jednostkach powiązanych		1 725 330,94	7 979 698,63
b	w pozostałych jednostkach		1 179 325,65	678 366,66
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		7 349 351,18	7 704 188,03
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		7 349 351,18	7 704 188,03
	- inne środki pieniężne		0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	88 805,45	63 327,01
C	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY		0,00	0,00
D	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	34	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM		335 453 543,79	316 978 859,33

PASYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2020r.	Stan na 31.12.2019r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		243 999 149,47	231 581 218,96
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	7	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym: - nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	7	59 981 218,96 0,00	54 178 613,79 0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym: - z tytułu aktualizacji wartości godziwej	7	0,00 0,00	0,00 0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym: - tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki - na udziały (akcje) własne	7	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	8	0,00	0,00
VI	Zysk (strata) netto	8	12 417 930,51	5 802 605,17
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		91 454 394,32	85 397 640,37
I	Rezerwy na zobowiązania		1 524 083,00	1 557 579,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	1 109 783,00	1 233 588,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne - długoterminowa - krótkoterminowa	9	414 300,00 36 820,00 377 480,00	323 991,00 26 573,00 297 418,00
3	Pozostałe rezerwy - długoterminowa - krótkoterminowa		0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	10	62 081 606,15	63 465 218,61
1	Wobec jednostek powiązanych		37 815 273,65	63 465 218,61
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek a kredyty i pożyczki b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych c inne zobowiązania finansowe d zobowiązania wekslowe e pozostałe		24 266 332,50 0,00 24 266 332,50 0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	10	27 848 705,17	20 374 842,76
1	Wobec jednostek powiązanych a z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: - do 12 miesięcy - powyżej 12 miesięcy b inne		26 884 695,83 13 361,64 13 361,64 0,00 26 871 334,19	6 812 591,58 291 303,91 291 303,91 0,00 6 521 287,67
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale a z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: - do 12 miesięcy - powyżej 12 miesięcy b inne		0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00
3	Wobec pozostałych jednostek a kredyty i pożyczki b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych c inne zobowiązania finansowe d z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: - do 12 miesięcy - powyżej 12 miesięcy e zaliczki otrzymane na dostawy f zobowiązania wekslowe g z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń h z tytułu wynagrodzeń i inne		964 009,34 0,00 164 500,00 0,00 536 719,81 536 719,81 0,00 0,00 0,00 180 136,50 64 898,98 17 754,05	13 562 251,18 0,00 12 944 084,42 0,00 456 132,96 456 132,96 0,00 0,00 0,00 160 698,64 708,04 627,12
4	Fundusze specjalne		0,00	0,00

PASYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2020r.	Stan na 31.12.2019r.
IV	Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		0,00	0,00
PASYWA RAZEM			335 453 543,79	316 978 859,33

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu:

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

Warszawa, 26 maja 2021 r.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres	
			01.01.2020r.-31.12.2020r.	01.01.2019r.-31.12.2019r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		9 084 011,26	8 958 033,25
	- od jednostek powiązanych		8 545 969,35	8 921 120,33
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	14	8 585 089,91	8 967 950,06
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		498 921,35	(9 916,81)
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	14	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej		12 296 666,57	9 827 986,69
I	Amortyzacja		372 941,85	293 327,32
II	Zużycie materiałów i energii		287 531,68	349 059,86
III	Usługi obce		7 853 790,50	6 038 836,39
IV	Podatki i opłaty, w tym:		214 209,87	70 218,27
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		2 762 132,38	2 457 369,18
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		610 666,93	485 378,55
	- emerytalne		276 995,04	236 973,62
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		195 393,36	133 797,12
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		(3 212 655,31)	(869 953,44)
D	Pozostałe przychody operacyjne	15	4 647,31	17 072,43
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	14 937,52
II	Dotacje		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne		4 647,31	2 134,91
E	Pozostałe koszty operacyjne	16	187 313,46	342 213,91
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		350,13	1 791,79
III	Inne koszty operacyjne		186 963,33	340 422,12
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		(3 395 321,46)	(1 195 094,92)
G	Przychody finansowe	17	27 709 550,41	13 650 530,83
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		19 916 343,74	7 562 324,66
a	od jednostek powiązanych, w tym:		19 916 343,74	7 562 324,66
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:		6 917 587,05	6 088 206,17
	- od jednostek powiązanych		6 855 823,21	6 055 054,24
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
V	Inne		875 619,62	0,00
H	Koszty finansowe	18	12 275 718,44	6 548 443,74
I	Odsetki, w tym:		5 590 616,34	3 833 685,57
	- dla jednostek powiązanych		4 555 310,62	3 036 524,48
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		2 035 448,88	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji		4 434 403,22	2 472 910,13
IV	Inne		215 250,00	241 848,04
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)		12 038 510,51	5 906 992,17
J	Podatek dochodowy	19	(379 420,00)	104 387,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)		12 417 930,51	5 802 605,17

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu:

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

 Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

 Anna Suchodolska – Członek Zarządu

Warszawa, 26 maja 2021 r.

Nota nr 1
Wartości niematerialne i prawne
1) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2019-31.12.2019

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto						
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00	72 793,07
2	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zakup wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	wartości używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub leasingu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00	72 793,07
Skumulowana amortyzacja (umorzenie)						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	70 879,97	0,00	70 879,97
6	Zwiększenia	0,00	0,00	1 913,10	0,00	1 913,10
a	amortyzacja za okres	0,00	0,00	1 913,10	0,00	1 913,10
b	trwała utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	trwała utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00	72 793,07
Odpisy aktualizujące						
9	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	1 913,10	0,00	1 913,10
12	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2020-31.12.2020

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

Nota nr 2
Środki trwałe
1) Zmiany w stanie środków trwałych w okresie 01.01.2019-31.12.2019

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto							
1	Bilans otwarcia	0,00	69 148,60	188 797,02	730 409,23	433 021,79	1 421 376,64
2	Zwiększenia	0,00	0,00	71 626,23	146 403,60	55 465,69	273 495,52
a	przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zakup środków trwałych	0,00	0,00	71 626,23	146 403,60	55 465,69	273 495,52
c	środki używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub leasingu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	3 582,52	3 991,87	3 482,57	11 056,96
a	sprzedaż	0,00	0,00	3 582,52	3 991,87	0,00	7 574,39
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	3 482,57	3 482,57
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	69 148,60	256 840,73	872 820,96	485 004,91	1 683 815,20
Skumulowana amortyzacja (umorzenie)							
5	Bilans otwarcia	0,00	38 641,33	108 194,30	181 486,44	356 468,68	684 790,75
6	Zwiększenia	0,00	6 915,00	38 298,98	169 376,12	76 824,12	291 414,22
a	amortyzacja za okres	0,00	6 915,00	38 298,98	169 376,12	76 824,12	291 414,22
b	trwała utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	2 059,88	3 991,87	3 482,57	9 534,32
a	sprzedaż	0,00	0,00	2 059,88	3 991,87	0,00	6 051,75
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	3 482,57	3 482,57
c	trwała utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Bilans zamknięcia	0,00	45 556,33	144 433,40	346 870,69	429 810,23	966 670,65
Odpisy aktualizujące							
9	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Wartość netto na początek okresu	0,00	30 507,27	80 602,72	548 922,79	76 553,11	736 585,89
12	Wartość netto na koniec okresu	0,00	23 592,27	112 407,33	525 950,27	55 194,68	717 144,55

2) Zmiany w stanie środków trwałych w okresie 01.01.2020-31.12.2020

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto							
1	Bilans otwarcia	0,00	69 148,60	256 840,73	872 820,96	485 004,91	1 683 815,20
2	Zwiększenia	0,00	923 826,62	22 844,92	0,00	90 515,87	1 037 187,41
a	przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zakup środków trwałych	0,00	923 826,62	22 844,92	0,00	90 515,87	1 037 187,41
c	środki używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub leasingu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	992 975,22	279 685,65	872 820,96	575 520,78	1 683 815,20
Skumulowana amortyzacja (umorzenie)							
5	Bilans otwarcia	0,00	45 556,33	144 433,40	346 870,69	429 810,23	966 670,65
6	Zwiększenia	0,00	24 578,80	44 157,60	209 483,08	94 722,37	372 941,85
a	amortyzacja za okres	0,00	24 578,80	44 157,60	209 483,08	94 722,37	372 941,85
b	trwała utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	trwała utrata wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Bilans zamknięcia	0,00	70 135,13	188 591,00	556 353,77	524 532,60	1 339 612,50
Odpisy aktualizujące							
9	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Wartość netto na początek okresu	0,00	23 592,27	112 407,33	525 950,27	55 194,68	717 144,55
12	Wartość netto na koniec okresu	0,00	922 840,09	91 094,65	316 467,19	50 988,18	1 381 390,11

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2019 roku, Spółka nie posiadała gruntów w użytkowaniu wieczystym.

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku Spółka użytkowała na podstawie umów dzierżawy i leasingu następujące środki trwałe:

- sześć samochodów osobowych o łącznej wartości początkowej 774.313,01 zł
- jeden serwer o wartości początkowej 77.110,00zł

Spółka korzysta ze zwolnienia określonego w art. 3 ust. 6 UoR i kwalifikuje umowy leasingu według zasad określonych w przepisach podatkowych.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2019 roku nie występowały zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Nota nr 3

Długoterminowe aktywa finansowe

1) Aktywa finansowe według tytułów

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
1	Nieruchomości	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	253 100 713,42	297 767 735,87
a	w jednostkach powiązanych	253 050 713,42	297 767 735,87
	- udziały wg wartości godziwej	145 073 622,93	209 321 472,85
	- udzielone długoterminowe pożyczki	107 977 090,49	88 446 263,02
b	w pozostałych jednostkach	50 000,00	0,00
	- udziały wg wartości godziwej	0,00	0,00
	- udzielone długoterminowe pożyczki	50 000,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
	RAZEM	253 100 713,42	297 767 735,87

2) Udziały

Lp.	Nazwa Siedziba	Numer KRS	Przedmiot działalności	Udział w kapitale/ Udział w liczbie głosów	Wartość netto udziałów
1	ABC SPV Sp. z o.o. Warszawa	621949	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	12 000 000,00 zł
2	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o. Warszawa	506218	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	4 500 604,47 zł
3	Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o. w likwidacji Warszawa	627629	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	1 000 000,00 zł
4	Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o. w likwidacji Warszawa	633419	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
5	Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o. Warszawa	717746	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
6	Zielone Zamienie Sp. z o.o. Warszawa	844799	Realizacja projektów deweloperskich w Zamieniu	100%	26 169 237,70 zł
7	Ornament Szczecin Sp. z o.o. Warszawa	573499	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	500 000,00 zł
8	Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o. Warszawa	644694	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	50 000,00 zł
9	Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o. Warszawa	700390	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	50 000,00 zł
10	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. Warszawa	841658	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	4 872 000,00 zł
11	WSD Investment Sp. z o.o. Warszawa	851956	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	21 924 000,00 zł
12	SPS Construction Sp. z o.o. Kielce	243762	Budownictwo, obsługa nieruchomości	75%	41 554 900,76 zł
13	MAAT 4 Sp. z o.o. Warszawa	612345	Technologie, elektroenergetyka, budownictwo	70%	4 072 880,00 zł
14	WS Ext 1 Sp. z o.o. Warszawa	704707	Profesjonalne usługi doradcze dla GK	100%	25 000,00 zł
15	WSD SPV 1 Sp. z o.o. Warszawa	721244	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	10 000 000,00 zł
16	WSD SPV 2 Sp. z o.o. Warszawa	722585	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	7 000 000,00 zł
17	WSD SPV 3 Sp. z o.o. Warszawa	722437	Realizacja projektu deweloperskiego w Józefosławiu	100%	2 750 000,00 zł
18	WSD SPV 4 Sp. z o.o. Warszawa	732392	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	1 000 000,00 zł
19	WSD SPV 5 Sp. z o.o. Warszawa	732129	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
20	WSD SPV 6 Sp. z o.o. Warszawa	837668	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
21	WSD SPV 7 Sp. z o.o. Warszawa	837350	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
22	WSD SPV 8 Sp. z o.o. Warszawa	837411	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
23	WSD SPV 9 Sp. z o.o. Warszawa	851589	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	500 000,00 zł
24	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. Warszawa	563399	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	3 005 000,00 zł

Proces likwidacji spółek Zora Wilanów Sp. z o.o. w likwidacji oraz Lesznowola SPV Sp. z o.o. w likwidacji zakończył się w 2020 roku. W dniu 27 kwietnia 2020 roku został zrealizowany ostateczny podział majątku Spółki Zora Wilanów Sp. z o.o. w likwidacji. Dnia 26 czerwca 2020 roku spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego. W dniu 22 kwietnia 2020 roku został zrealizowany ostateczny podział majątku Spółki Lesznowola SPV Sp. z o.o. w likwidacji. Dnia 13 czerwca 2020 roku spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.

Dnia 16 grudnia 2020 roku nastąpiło zbycie udziałów spółki Lesznowola Sp. z o.o. W wyniku transakcji spółka odnotowała stratę w wysokości 2.035.448,88 złotych.

W 2020 roku spółki Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o. oraz Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o. rozpoczęły proces likwidacji.

Nota nr 4

Zestawienie sald i wiekowania należności krótkoterminowych

1) Należności krótkoterminowe

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2020 r.			Stan na 31.12.2019 r.		
		wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1	Należności od jednostek powiązanych, z tego:	68 785 138,59	0,00	68 785 138,59	584 278,84	0,00	584 278,84
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	285 138,59	0,00	285 138,59	580 507,84	0,00	580 507,84
	- do 12 miesięcy	285 138,59	0,00	285 138,59	580 507,84	0,00	580 507,84
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Inne	68 500 000,00	0,00	68 500 000,00	3 771,00	0,00	3 771,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, z tego:	291 660,79	0,00	291 660,79	235 412,95	0,00	235 412,95
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	53 780,99	0,00	53 780,99	10 662,79	0,00	10 662,79
	- do 12 miesięcy	53 780,99	0,00	53 780,99	10 662,79	0,00	10 662,79
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	35 628,22	0,00	35 628,22	6 383,71	0,00	6 383,71
c	inne	202 251,58	0,00	202 251,58	218 366,45	0,00	218 366,45
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	69 076 799,38	0,00	69 076 799,38	819 691,79	0,00	819 691,79

Kwota 68.500.000 złotych dotyczy sprzedaży udziałów spółki White Stone Development Sp. z o.o. w spółkach Zielone Zamienie Sp. z o.o. oraz w spółce Ornament Szczecin Sp. z o.o. Na mocy uchwały z dnia 16 grudnia 2020 roku Spółka White Stone Development sprzedała 11.000 udziałów spółki Ornament Szczecin o wartości 500 złotych każdy udział o łącznej wartości nominalnej 5.500.000 złotych. Na mocy uchwały z dnia 16 grudnia 2020 roku Spółka White Stone Development Sp. z o.o. sprzedała 126.000 udziałów spółki Zielone Zamienie o wartości 500 złotych każdy udział o łącznej wartości nominalnej 63.000.000 złotych.

2) Należności z tytułu dostaw i usług według wieku

Lp.	Wiek w dniach	Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto
1	bieżące, z tego :	331 170,58	0,00	331 170,58
a	od jednostek powiązanych	277 389,59	0,00	277 389,59
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
c	od pozostałych jednostek	53 780,99	0,00	53 780,99
2	przeterminowane, z tego :	7 749,00	0,00	7 749,00
a	od jednostek powiązanych	7 749,00	0,00	7 749,00
	do 90 dni	7 749,00	0,00	7 749,00
	91-180	0,00	0,00	0,00
	181-360	0,00	0,00	0,00
	powyżej 360	0,00	0,00	0,00
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	do 90 dni	0,00	0,00	0,00
	91-180	0,00	0,00	0,00
	181-360	0,00	0,00	0,00
	powyżej 360	0,00	0,00	0,00
c	od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
	do 90 dni	0,00	0,00	0,00
	91-180	0,00	0,00	0,00
	181-360	0,00	0,00	0,00
	powyżej 360	0,00	0,00	0,00
RAZEM		338 919,58	0,00	338 919,58

3) Informacja o odpisach aktualizujących należności

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku Spółka nie zawiązywała nowych odpisów aktualizujących należności.
 W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku Spółka dokonała spisania należności na kwotę 350,13 złotych.
 W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku Spółka nie zawiązywała nowych odpisów aktualizujących należności.
 W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku Spółka dokonała spisania należności na kwotę 1 791,79 złotych.

Nota nr 5
Inwestycje krótkoterminowe

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 254 007,77	16 362 253,32
a	w jednostkach powiązanych	1 725 330,94	7 979 698,63
	- udzielone krótkoterminowe pożyczki	1 725 330,94	7 979 698,63
b	w pozostałych jednostkach	1 179 325,65	678 366,66
	- udzielone krótkoterminowe pożyczki	1 179 325,65	678 366,66
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 349 351,18	7 704 188,03
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 349 351,18	7 704 188,03
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
RAZEM		10 254 007,77	16 362 253,32

Nota nr 6

Rozliczenia międzyokresowe czynne

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	88 805,45	63 327,01
a	ubezpieczenia	53 097,33	55 424,51
b	oprogramowanie komputerowe – licencje, dostępny	35 708,12	7 902,50
c	inne	0,00	0,00
2	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
a	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	RAZEM	88 805,45	63 327,01

Nota nr 7

Struktura własności kapitału zakładowego oraz kapitał zapasowy

1) Kapitał podstawowy

Udziałowiec	Ilość udziałów	Wartość nominalna udziału	Wartość nominalna udziałów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % w liczbie głosów
Alphington Limited	343 200	500	171 600 000,00	100%	100%
Razem			171 600 000,00	100%	100%

2) Kapitał zapasowy

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka prezentuje jako kapitał zapasowy łączny efekt wyceny aktywów przejętych spółek, w tym:

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

a także nadwyżkę zysków wypracowanych w latach ubiegłych, przekazanych decyzjami Zgromadzeń Wspólników na podwyższenia kapitału zapasowego nad stratami poniesionymi w latach ubiegłych pokrytych decyzjami Zgromadzeń Wspólników kapitałem zapasowym.

3) Zmiany stanu kapitałów w trakcie roku obrotowego

Lp.	Pozycja	Stan na 31.12.2019 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 31.12.2020 r.
1	Kapitał podstawowy	171 600 000,00	0,00	0,00	171 600 000,00
2	Kapitał zapasowy	54 178 613,79	5 802 605,17	0,00	59 981 218,96
3	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	225 778 613,79	5 802 605,17	0,00	231 581 218,96

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o przekazaniu części zysku netto z 2019 roku w kwocie 5.802.605,17 zł na podwyższenie kapitału zapasowego.

Nota nr 8
Proponowany podział wyniku finansowego

Tytuł	Wartość
wynik finansowy za 2020 rok	12 417 930,51
podział:	
przekazanie na kapitał zapasowy	12 417 930,51
wynik niepodzielony	0,00

Nota nr 9
Rezerwy na zobowiązania

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2019 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku		Stan na 31.12.2020 r.
				Wykorzystanie	Rozwiązanie	
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	297 418,00	377 480,00	0,00	297 418,00	377 480,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	26 573,00	36 820,00	0,00	26 573,00	36 820,00
	RAZEM	323 991,00	414 300,00	0,00	323 991,00	414 300,00

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

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2020 r.				Stan na 31.12.2019 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	26 871 334,19	12 208 608,93	25 606 664,72	0,00	6 521 287,67	63 465 218,61	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	26 871 334,19	12 208 608,93	25 606 664,72	0,00	6 521 287,67	63 465 218,61	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	247 153,03	24 266 332,50	0,00	0,00	12 945 419,58	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	164 500,00	24 266 332,50	0,00	0,00	12 944 084,42	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	z tytułu wynagrodzeń	64 898,98	0,00	0,00	0,00	708,04	0,00	0,00	0,00
e	inne	17 754,05	0,00	0,00	0,00	627,12	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	27 118 487,22	36 474 941,43	25 606 664,72	0,00	19 466 707,25	63 465 218,61	0,00	0,00

2) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług według okresu przeterminowania

Lp.	Wiek w dniach	Wartość
1	bieżące, z tego :	544 572,28
a	wobec jednostek powiązanych	13 361,64
b	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00
c	wobec pozostałych jednostek	531 210,64
2	przeterminowane, z tego :	5 509,17
a	wobec jednostek powiązanych	0,00
	<i>do 90 dni</i>	<i>0,00</i>
	<i>91-180</i>	<i>0,00</i>
	<i>181-360</i>	<i>0,00</i>
	<i>powyżej 360</i>	<i>0,00</i>
b	wobec jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00
	<i>do 90 dni</i>	<i>0,00</i>
	<i>91-180</i>	<i>0,00</i>
	<i>181-360</i>	<i>0,00</i>
	<i>powyżej 360</i>	<i>0,00</i>
c	wobec pozostałych jednostek	5 509,17
	<i>do 90 dni</i>	<i>260,17</i>
	<i>91-180</i>	<i>3 717,00</i>
	<i>181-360</i>	<i>1 532,00</i>
	<i>powyżej 360</i>	<i>0,00</i>
RAZEM		550 081,45

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

Lp.	Tytuł	Wartość
1	ubezpieczenie społeczne pracowników	126 672,50
2	podatek dochodowy od osób fizycznych	50 092,00
3	opłaty PFRON	3 372,00
RAZEM		180 136,50

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

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Nazwa wierzyciela	Kwota umowna	Waluta	Zob. na dzień 31.12.2020 r.	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Warunki oprocentowania
1	pożyczka od udziałowca	Alphington Ltd	2 300 000,00	PLN	233 010,07	0,00	233 010,07	6%
2	pożyczka od udziałowca	Alphington Ltd	4 200 000,00	PLN	515 074,86	0,00	515 074,86	6%
3	pożyczka od udziałowca	Alphington Ltd	5 100 000,00	PLN	625 448,06	0,00	625 448,06	6%
4	pożyczka od udziałowca	Alphington Ltd	2 500 000,00	PLN	298 783,98	0,00	298 783,98	6%
5	pożyczka od udziałowca	Alphington Ltd	1 000 000,00	USD	331 592,50	0,00	331 592,50	7%
	pożyczka od udziałowca	Alphington Ltd	3 000 000,00	EUR	10 367 866,90	0,00	10 367 866,90	6%
9	pożyczka wewnątrzgrupowa	SPS Construction Sp. z o. o.	16 000 000,00	PLN	16 282 301,37	16 282 301,37	0,00	7%
	pożyczka wewnątrzgrupowa	SPS Construction Sp. z o. o.	5 000 000,00	PLN	5 062 841,53	0,00	5 062 841,53	5%
	pożyczka wewnątrzgrupowa	SPS Construction Sp. z o. o.	10 000 000,00	PLM	10 175 956,29	0,00	10 175 956,29	7%
10	pożyczka wewnątrzgrupowa	Ornament Szczecin Sp. z o.o.	6 000 000,00	PLN	5 480 565,06	5 480 565,06	0,00	4%
	pożyczka wewnątrzgrupowa	Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.	1 000 000,00	PLN	1 001 205,48	1 001 205,48	0,00	4%
	pożyczka wewnątrzgrupowa	Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o.	4 000 000,00	PLN	4 102 732,22	4 102 732,22	0,00	4%
	pożyczka wewnątrzgrupowa	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	400 000,00	PLN	4 530,06	4 530,06	0	4%
	pożyczka wewnątrzgrupowa	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	12 000 000	PLN	10 204 699,46	0,00	10 204 699,46	4%
16	obligacje (seria D)	-	25 000 000,00	PLN	24 430 832,50	164 500,00	24 266 332,50	6%
RAZEM					89 117 440,34	27 035 834,19	62 081 606,15	

Nota nr 12
Wykaz zobowiązań pozabilansowych zabezpieczonych na majątku Spółki

Na dzień 31 grudnia 2020 roku występowały następujące zabezpieczenia związane ze spółką:

- Poręczenie w rozumieniu art. 876-886 Kodeksu Cywilnego za zobowiązania spółki ABC SPV Sp. z o.o. z tytułu umowy kredytu z dnia 21 marca 2018 roku;
- Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach spółki ABC SPV Sp. z o. o. w związku z umową kredytów z dnia 21 marca 2018 roku;
- Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach spółki Fort Mokotów 99 Sp. z o. o. w związku z umową kredytów z dnia 19 lutego 2015 roku;
- Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach spółki WSD SPV 1 Sp. z o. o. w związku z umową kredytu z dnia 15 lutego 2019 roku;
- Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach spółki WSD SPV 2 Sp. z o. o. w związku z umową kredytu z dnia 15 lutego 2019 roku;
- Poręczenie w rozumieniu art. 876-886 Kodeksu Cywilnego za zobowiązania spółki WSD SPV 1 Sp. z o.o. z tytułu umowy kredytu z dnia 15 lutego 2020 roku;
- Poręczenie w rozumieniu art. 876-886 Kodeksu Cywilnego za zobowiązania spółki WSD SPV 2 Sp. z o.o. z tytułu umowy kredytu z dnia 15 lutego 2020 roku;
- Umowa zastawu na udziałach spółki WSD SPV 4 Sp. z o. o. w związku z umową kredytów z dnia 14 października 2019 roku;
- Umowa gwarancji wsparcia finansowego między White Stone Development, Santander Bank Polska Spółka Akcyjna i WSD SPV 4 Sp. z o.o. w związku z umową kredytów z dnia 14 października 2019 roku.

Nota nr 13

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

Na dzień 31.12.2020 roku spółka była wystawcą poręczenia wekslowego za weksel in blanco wystawiony przez BMJBC Sp. z o.o. Dotyczy umów leasingu, łączna wartość przedmiotu leasingu wynosi 750.726,80 zł.

Na dzień 31.12.2020 roku spółka była zobowiązana do zapłaty wszelkich zobowiązań pieniężnych wynikających z obowiązku zwrotu pożyczki, odsetek umownych i innych ewentualnych poniesionych przez pożyczkodawcę Spółkę SPS Construction Sp. z o.o. kosztów związanych z udzieleniem pożyczek z dnia 6 marca 2020 roku, z dnia 22 czerwca 2020 roku oraz z dnia 11 lipca 2017 roku. Kwota zabezpieczenia wynosi łącznie 20.600.000 zł. Spółka podpisała oświadczenie o egzekucji w zamian za weksel in blanco.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku spółka była wystawcą ważnego weksla *in blanco*, który zgodnie z deklaracją wekslową remitent (SPS Construction Sp. z o.o. jako pożyczkodawca pożyczki na podstawie umowy z dnia 11 lipca 2017 roku) może wypełnić do kwoty 18.500.000 zł, w razie niewykonania obowiązków przez spółkę.

Nota nr 14

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

1) Struktura rzeczowa

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2020 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2019 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	8 585 089,91	8 967 950,06
a	sprzedaż usług najmu	88 000,00	44 633,33
b	sprzedaż usług zarządczych, administracyjnych, obsługi finansowej, technicznych, marketingowej	6 985 141,40	7 465 044,75
c	sprzedaż usług controllingowych i księgowych	802 600,00	726 750,00
d	sprzedaż usług leasingu powierzchni komercyjnych	596 195,95	388 625,58
e	sprzedaż usług likwidacji spółki	90 000,00	300 000,00
f	sprzedaż pozostałych usług	23 152,56	42 896,40
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	0,00	0,00
a	towary	0,00	0,00
b	materiały	0,00	0,00
	RAZEM	8 585 089,91	8 967 950,06

2) Struktura terytorialna

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2020 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2019 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów	8 585 089,91	8 967 950,06
a	kraj	8 585 089,91	8 967 950,06
b	eksport	0,00	0,00
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
a	kraj	0,00	0,00
b	eksport	0,00	0,00
	RAZEM	8 585 089,91	8 967 950,06

Nota nr 15
Pozostałe przychody operacyjne

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2020 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2019 r.
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	14 937,52
a	środków trwałych i środków trwałych w budowie	0,00	14 937,52
b	wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
c	inwestycji	0,00	0,00
2	Dotacje	0,00	0,00
3	Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
4	Pozostałe, w tym:	4 647,31	2 134,91
a	rozwiązanie rezerw pozostałych	0,00	0,00
b	rozwiązanie odpisów aktualizujących	0,00	0,00
c	otrzymane odszkodowania	4 343,86	1 288,34
d	zaokrąglenia	3,45	2,47
e	inne	300,00	844,10
	RAZEM	4 647,31	17 072,43

Nota nr 16
Pozostałe koszty operacyjne

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2020 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2019 r.
1	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	0,00	0,00
a	środków trwałych i środków trwałych w budowie	0,00	0,00
b	wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
c	inwestycji niefinansowych	0,00	0,00
2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:	350,13	1 791,79
a	odpisanie i spisanie należności	350,13	1 791,79
b	inne	0,00	0,00
3	Pozostałe, w tym:	186 963,33	340 422,12
a	korekta proporcji vat za 2019 rok	77 693,00	0,00
b	utworzenie rezerw pozostałych	0,00	0,00
c	darowizny	108 500,00	328 760,00
d	kary, grzywny	766,59	12,50
e	zaokrąglenia	3,74	3,00
f	inne	0	11 646,62
	RAZEM	187 313,46	342 213,91

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka, jako przychody z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, prezentuje:

- otrzymaną w dniu 7 maja 2020 roku dywidendę za 2019 rok od Ornament Szczecin Sp. z o. o z siedzibą w Warszawie w kwocie 9.310.366,89 zł;
- otrzymaną w dniu 10 czerwca 2020 roku dywidendę za 2019 rok od Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w kwocie 5.173.162,56 zł;
- otrzymaną w dniu 29 czerwca 2020 roku dywidendę wypłaconą z kapitału zapasowego od Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w kwocie 932.814,29 zł;

- otrzymaną w dniu 22 czerwca 2020 roku dywidendę za 2019 rok od SPS Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach w kwocie 3.000.000,00 zł.;
- otrzymaną w dniu 30 stycznia 2020 roku wpłatę zaliczki na poczet dywidendy za 2020 rok od SPS Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach w kwocie 1.500.000 zł.

2) Odsetki

Lp.	Rodzaj aktywa	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2020 r.		Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz nie zapłacone	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz nie zapłacone
1	Dłużne instrumenty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Udzielone pożyczki	4 154 140,58	2 752 641,63	1 597 119,48	4 466 301,42
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Należności	0,00	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Środki pieniężne	10 804,85	0,00	24 785,27	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Inne aktywa	0,00	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	4 164 945,43	2 752 641,63	1 621 904,75	4 466 301,42

1) Inne przychody finansowe

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2020 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2019 r.
1	Utworzenie rezerw	0,00	0,00
2	Pozostałe, w tym:	875 619,62	0,00
a	nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi - w tym:	875 619,62	0,00
	- dodatnie różnice kursowe zrealizowane z br.	292 460,00	0,00
	- ujemne różnice kursowe zrealizowane z br.	127 230,17	0,00
	- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	1 528 686,14	0,00
	- ujemne różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	818 296,35	0,00
	RAZEM	875 619,62	0,00

Nota nr 18
Koszty finansowe
2) Odsetki

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2020 r.		Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz nie zapłacone	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz nie zapłacone
1	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 594 402,08	604 867,51	1 159 276,66	0,00
	- kredyty i pożyczki	1 089 346,36	604 867,51	362 115,57	0,00
	- dłużne papiery wartościowe	505 055,72	0,00	795 600,00	0,00
	- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	1 561,09	0,00
3	Długoterminowe zobowiązania finansowe	1 073 700,87	2 317 645,89	992 942,47	1 681 466,44
	- kredyty i pożyczki	707 950,87	2 153 145,89	992 942,47	1 681 466,44
	- dłużne papiery wartościowe	365 750,00	164 500,00	0,00	0,00
	- inne zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne pasywa	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	2 668 102,95	2 922 513,40	2 152 219,13	1 681 466,44

3) Aktualizacja wartości inwestycji

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość posiadanych długoterminowych aktywów finansowych – udziału w spółce zależnej. Odpisy wyniosły:

- 150.580,94 zł – dotyczy odpisu na wartości udzielonej pożyczki do spółki Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o. w likwidacji
- 501.836,48 zł – dotyczy odpisu na wartości udzielonej pożyczki do spółki Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o. w likwidacji
- 3.402.311,04 zł – dotyczy odpisu aktualizującego udziały w spółce Zielone Zamienie Sp. z o.o.

W wyniku zakończenia procesu likwidacji spółki Lesznowola SPV Sp. z o.o. w likwidacji spisano udziały w kwocie 700.000,00 złotych. Następnie dokonano podziału majątku likwidowanej Spółki, strata z tytułu podziału majątku wyniosła 251.464,88 złotych.

W wyniku zakończenia procesu likwidacji spółki Zora Wilanów Sp. z o.o. w likwidacji spisano udziały w kwocie 4.100.000,00 złotych. Następnie dokonano podziału majątku likwidowanej Spółki, zysk z tytułu podziału majątku wyniósł 88.754,02 złotych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku Spółka dokonała odpisów aktualizujących wartość posiadanych długoterminowych aktywów finansowych – udziałów w spółkach zależnych. Odpisy wyniosły:

- 800.000,00 zł – dotyczy udziałów w spółce Lesznowola SPV Sp. z o.o. w likwidacji
- 1.850.000,00 zł – dotyczy udziałów w spółce Zora Wilanów Sp. z o.o. w likwidacji

Nota nr 19
Podatek dochodowy
1) Podatek dochodowy bieżący

Lp.	Tytuł	Wartość
1	Zysk brutto	12 038 510,51
2	Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu, w tym:	12 042 853,26
a	aktualizacja wartości długoterminowych aktywów trwałych	6 324 942,10
b	naliczone odsetki od zobowiązań finansowych	4 680 810,62
c	koszty rozliczane księgowo w czasie	98 481,29
d	rezerwa na koszty obsługi obligacji rozliczane księgowo w czasie	211 248,08
e	rezerwa urlopowa i emerytalne	90 309,00
f	darowizny	108 500,00
g	PFRON	23 391,00
h	rezerwy na inne koszty	75 000,00
i	wynagrodzenia za 2020 rok a wypłacone w 2021	109 411,10
j	amortyzacja niepodatkowa	98 841,72
k	opłaty eksploatacyjne, materiały eksploatacyjne, leasing samochodów, ubezpieczenie samochodów stanowiące NKUP	33 817,71
l	koszty reprezentacji	119 931,26
m	vat nie do odliczenia	19 840,00
n	składki na rzecz organizacji - nieobowiązkowe	47 212,00
o	inne	1 117,38
3	Przychody nie będące przychodami do opodatkowania, w tym:	(27 533 511,92)
a	otrzymane dywidendy spełniające kryteria art. 22 updop	(19 916 343,74)
b	naliczone odsetki od aktywów finansowych	(6 906 782,70)
c	różnice kursowe	(710 385,54)
4	Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	3 003 777,77
a	odsetki od pożyczek udzielonych – zapłacone	8 253 206,26
b	odsetki od pożyczek otrzymanych – zapłacone	(2 355 515,41)
c	różnica między podatkową a księgową wartością sprzedanych udziałów	(1 890 000,00)
d	pozostałe wykorzystane rezerwy	(147 570,70)
e	koszty rozliczane księgowo w czasie - zapłacone w bieżącym okresie	(953 816,70)
f	wykorzystanie rezerwy na audyt	(75 000,00)
g	różnica między bilansową a podatkową korektą przychodów	173 182,92
h	pozostałe	(708,60)
5	Wynik podatkowy, w tym:	(448 370,38)
5a	Z zysków kapitałowych	0,00
5b	Z innych źródeł przychodów	(448 370,38)
6	Strata podatkowa lat ubiegłych do rozliczenia, w tym:	(448 370,38)
6a	Z zysków kapitałowych	0,00
6b	Z innych źródeł przychodów	(448 370,38)
7	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym, w tym:	0,00
7a	Z zysków kapitałowych	0,00
7b	Z innych źródeł przychodów	0,00
8	Podatek dochodowy, w tym:	0,00
8a	Ustalony od zysków kapitałowych	0,00
8b	Ustalony od innych źródeł przychodów	0,00
9	Przypisy kontroli skarbowych	0,00
10	Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	255 615,00
11	Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(123 805,00)
12	Razem podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	(379 420,00)

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

Lp.	Tytuł różnicy przejściowej	Stan na 31.12.2020 r.			Stan na 31.12.2019 r.		
		Kwota różnicy przejściowej	Aktywo z tytułu podatku odroczonego	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Kwota różnicy przejściowej	Aktywo z tytułu podatku odroczonego	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego
1	Odniesionej na wynik finansowy	13 457 324,63	1 447 103,39	1 109 783,30	12 763 587,97	943 821,62	1 233 588,47
a	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od pożyczek otrzymanych	4 620 277,84	877 852,79	0,00	1 788 806,28	339 873,19	0,00
b	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od dłużnych papierów wartościowych	164 500,00	31 255,00	0,00	39 000,00	7 410,00	0,00
c	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	5 018 264,50	0,00	953 470,25	6 334 328,31	0,00	1 203 522,38
d	koszty rozliczane w czasie	822 472,95	0,00	156 269,87	158 242,59	0,00	30 066,09
e	rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	489 300,00	92 967,00	0,00	398 991,00	75 808,29	0,00
f	niezrealizowane różnice kursowe od środków pieniężnych	46 340,00	8 804,60	0,00			
g	skumulowana strata podatkowa	2 295 942,09	436 229,00	0,00	4 036 974,44	767 025,15	0,00
h	wycena środków pieniężnych zabezpieczających umowę najmu	227,25	0,00	43,18	7 245,35	1 376,62	0,00
2	Odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	RAZEM	13 457 325,00	1 447 108,00	1 109 783,00	12 763 587,97	1 191 493,00	1 233 588,00
4	Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Wartość netto pozycji bilansowych związanych z odroczonym podatkiem	13 457 325,00	1 447 108,00	1 109 783,00	12 763 587,97	1 191 493,00	1 233 588,00

W ocenie Zarządu Spółki nie zachodzą przesłanki braku realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego, w tym w szczególności aktywa z tytułu rozliczenia powstałej straty podatkowej za lata ubiegłe. Straty, zgodnie z planami rozwoju działalności Spółki zostaną rozliczone w kolejnych latach.

3) Zestawienie nierozliczonych strat podatkowych według lat działalności

Lp.	Tytuł	Kwota	Ostateczny termin na rozliczenie straty
2	Nierozliczona strata podatkowa za rok 2016	1 462 759,22	31 grudnia 2021 roku
3	Nierozliczona strata podatkowa za rok 2017	833 182,87	31 grudnia 2022 roku
	RAZEM	2 295 942,09	

Nota nr 20

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku Spółka nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności. Spółka nie planuje także zaniechać żadnego rodzaju działalności w roku kolejnym.

Nota nr 21

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie

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

Nota nr 22

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Lp.	Tytuł	poniesione w bieżącym okresie	planowane do poniesienia
1	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	1 037 187,41	250 000,00
a	w tym na ochronę środowiska	0,00	0,00

Nota nr 23

Kursy przyjęte do wyceny aktywów i pasywów w walutach obcych

Tytuł	31.12.2020r.	31.12.2019r.
kurs EUR/PLN	4,6148	4,2585
kurs USD/PLN	3,7584	3,7977

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

Nota nr 24

Zatrudnienie

Wyszczególnienie	Średnia liczba zatrudnionych (etaty) 1.01.-31.12.2020 r.	Średnia liczba zatrudnionych (etaty) 1.01.-31.12.2019 r.
Pracownicy ogółem	26,83	22,51

Nota nr 25

Wynagrodzenie członków organów zarządzających i nadzorczych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku członkowie organów zarządzających pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 240.000,00 zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku członkowie organów zarządzających pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 245.208,60 zł.

Spółka nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 26

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku, jak również w okresie porównawczym, Spółka nie udzielała pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających.

Spółka nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 27

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2019 roku nie występują zdarzenia lat ubiegłych, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

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

Wszystkie zdarzenia, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a dotyczyły roku 2020 lub 2019 zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

W lutym 2021 roku spółka wyemitowała obligacje serii E na kwotę 11.000.000 złotych.

Zgodnie z uchwałą z dnia 4 stycznia 2021 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółka otrzymała dywidendę w kwocie 16 mln. złotych wypłaconą z kapitału zapasowego spółki SPS Construction Sp. z o.o. Spółka White Stone Development Sp. z o.o. podjęła decyzję o dokonaniu odpisu na udziałach spółki SPS Construction Sp. z o.o. Dywidenda została rozliczona w kwocie 15 mn. złotych z pożyczką udzieloną od spółki SPS Construction Sp. z o.o.

Rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) nie wywołało negatywnego wpływu na działalność spółki w 2021 roku. Ewentualny negatywny wpływ trwającej w 2021 roku pandemii zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za rok 2021.

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku nie dokonywano zmian w zasadach (polityce) rachunkowości Spółki.

Nota nr 30**Porównywalność danych finansowych**

W 2020 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

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

Nie występuje.

Nota nr 32**Informacja o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna**

Na dzień 31 grudnia 2020 roku dane finansowe Spółki objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki Alphington Limited z siedzibą na Cyprze.

Nota nr 33
Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi
1) Pozycje bilansowe

Lp.	Nazwa jednostki	Długoterminowe aktywa finansowe	Krótkoterminowe aktywa finansowe	Należności	Zobowiązania
1	Alphington Ltd.	0,00	0,00	0,00	12 371 776,37
2	ABC SPV Sp. z o.o.	26 831 884,67	0,00	0,00	0,00
3	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	17 664 437,93	0,00	17 489,73	0,00
4	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	26 169 237,70	0,00	63 000 000,00	10 205 314,46
5	Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o. w likwidacji	1 000 000,00	0,00	0,00	0,00
6	Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o. w likwidacji	50 000,00	0,00	184,50	0,00
7	Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.	16 550 000,00	0,00	0,00	0,00
8	Ornament Szczecin Sp. z o.o.	500 000,00	0,00	5 500 000,00	5 480 565,06
9	Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.	50 000,00	0,00	32 883,66	1 001 205,48
10	Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o.	50 000,00	0,00	0,00	4 102 732,22
11	Ornament Szczecin 4	4 872 000,00	0,00	0,00	0,00
12	WSD Investment sp. z o.o.	21 924 000,00	1 025 330,94	0,00	0,00
13	SPS Construction Sp. z o.o.	41 554 900,76	0,00	0,00	31 521 099,19
14	WS Ext Sp. z o.o.	25 000,00	0,00	369,00	12 746,64
15	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.	3 005 000,00	700 000,00	4 665,00	0,00
16	WSD SPV 1 Sp. z o.o.	19 325 007,44	0,00	6 804,09	0,00
17	WSD SPV 2 Sp. z o.o.	11 318 864,86	0,00	0,00	0,00
18	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	13 749 631,15	0,00	0,00	0,00
19	WSD SPV 4 Sp. z o.o.	15 500 000,00	0,00	211 655,63	0,00
20	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	25 337 868,91	0,00	2 533,37	0,00
21	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	1 000 000,00	0,00	2 851,57	0,00
22	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	1 000 000,00	0,00	5 068,97	4 530,06
23	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	1 000 000,00	0,00	633,07	0,00
24	WSD SPV 9 Sp. z o.o.	500 000,00	0,00	0,00	0,00
25	MAAT 4 Sp. z o.o.	4 072 880,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	253 050 713,42	1 725 330,94	68 785 138,59	64 699 969,48

2) Pozycje wynikowe

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne	Koszty finansowe
1	Alphington Ltd.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 709 648,67
2	ABC SPV Sp. z o.o.	265 372,22	0,00	1 036 198,75	1 334 980,00	0,00	0,00
3	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	1 129 191,78	0,00	456 786,88	16 109,80	0,00	0,00
4	Lesznowola Sp. z o.o.	379 632,00	0,00	4 758,20	0,00	0,00	339 795,09
5	Lesznowola SPV Sp. z o.o. w likwidacji	14 800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o.	115 916,67	0,00	15 980,53	0,00	0,00	0,00
7	Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o.	447 002,77	0,00	106 861,18	5 000,00	0,00	0,00
8	Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.	1 503 773,19	0,00	1 065 245,90	6 000,00	0,00	0,00
9	Ornament Szczecin Sp. z o.o.	62 537,93	0,00	9 310 366,86	0,00	0,00	319 836,06
10	Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.	530 622,00	0,00	54 110,66	6 000,00	0,00	1 205,48
11	Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o.	259 746,11	0,00	11 581,96	5 000,00	0,00	102 732,22
12	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	50 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Zielone Zamienie Sp. Z o.o.	194 310,00	0,00	0,00	500,00	0,00	294 710,93
14	WS Ext Sp. z o.o.	13 600,00	0,00	0,00	2 660 248,55	0,00	0,00
15	Zora Wilanów Sp. z o.o. w likwidacji	12 800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17 158,48
16	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.	211 409,03	0,00	6 151 603,90	0,00	0,00	29 234,97
17	WSD SPV 1 Sp. z o.o.	296 231,96	0,00	887 034,84	1 388,51	0,00	0,00
18	WSD SPV 2 Sp. z o.o.	150 030,96	0,00	497 768,97	62 930,00	0,00	0,00
19	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	162 600,00	0,00	442 475,41	3 100,00	0,00	0,00
20	WSD SPV 4 Sp. z o.o.	2 188 092,73	0,00	933 141,40	6 000,00	0,00	0,00
21	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	138 500,00	0,00	1 277 678,74	4 822,58	0,00	0,00
22	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	74 200,00	0,00	0,00	2 750,00	0,00	8 087,43
23	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	52 600,00	0,00	0,00	3 612,90	0,00	9 530,06
24	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	7 600,00	0,00	0,00	3 612,90	0,00	0,00
25	WSD SPV 9 Sp. z o.o.	24 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26	WSD Investment Sp. Z o.o.	261 000,00	0,00	20 572,74	0,00	0,00	27 550,00
27	SPS Construction Sp. Z o.o.	0,00	0,00	4 500 000,00	0,00	0,00	1 831 128,60
28	MAAT4 Sp. Z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78 442,63
RAZEM		8 545 969,35	0,00	26 772 166,95	4 122 055,24	0,00	4 769 060,62

Wykazane przychody i koszty finansowe dotyczące spółki Lesznowola Sp. z o.o. dotyczą okresu od 1 stycznia do 15 grudnia 2020 roku, czyli do momentu sprzedaży udziałów spółki Lesznowola Sp. z o.o.

W pozycji koszty finansowe zostały zaprezentowane koszty dotyczące ustanowienia hipoteki, które wykazywane są w bilansie w pozycji koszty finansowe inne.

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi miały charakter rynkowy.

Nota nr 34
Nabyte udziały własne

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku Spółka nie nabyła żadnych 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	20 000,00
2	Badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	55 000,00
RAZEM		75 000,00

Nota nr 36**Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT**

Na dzień 31.12.2020 rok spółka nie miała środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku VAT.

Nota nr 37**Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki**

Nie wystąpiły.

Nota nr 38**Wpływ pandemii COVID-19 na działalność spółki**

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach, w tym na terenie Polski. Od początku pandemii Zarząd monitoruje sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych oraz na rynku budowlanym. W 2020 roku nie odnotowano negatywnego wpływu na działalność spółki oraz na działalność spółek w których White Stone Development posiada udziały, w związku z tym Zarząd spółki nie zidentyfikował przesłanek do rozpoznania utraty wartości na udziałach. Ewentualny negatywny wpływ trwającej w 2021 roku pandemii zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za rok 2021.

Nota nr 39**Możliwość kontynuacji działalności**

W ocenie Zarządu nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka jest stroną szeregu umów związanych z dużymi projektami inwestycyjnymi, które zapewnią finansowanie na najbliższe lata. Mając powyższe na uwadze, Zarząd jednoznacznie stwierdza, że Spółka będzie kontynuowała działalność w dającej się przewidzieć przyszłości, w tym co najmniej przez 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu:

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

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

Warszawa, 26 maja 2021 r.