

# GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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

Warszawa, 28 września 2022 roku



[WHITE STONE DEVELOPMENT Sp. z o.o., ul. Żaryna 2B bud D, 02-593 Warszawa](http://www.white-stone.pl)

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

## WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

White Stone Development Sp. z o.o. („Spółka” lub „Jednostka Dominująca”) została zawiązana aktem założycielskim w formie aktu notarialnego (Rep. A 13460/2007) 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.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki 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. WYKAZ JEDNOSTEK OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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

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

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

## INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

### 3.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1488, dalej „UoR”).

Wartości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy zostały zaprezentowane w polskich złotych.

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

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

Na skonsolidowane sprawozdanie finansowe składają się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2022 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdania finansowe jednostkowe zostały sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1488, dalej „UoR”). Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości opisane w punktach 6.1 – 6.21 były stosowane w sposób ciągły i były zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w okresie porównawczym.

### 3.3 Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych” lub „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Okres amortyzacji wartości firmy wynosi 5 lat. Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

## 3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości.

W razie wystąpienia niekorzystnych zdarzeń stanowiących zagrożenie dla kontynuacji działalności przez spółki zależne Zarząd jest gotów przedsięwziąć środki zaradcze w postaci dokapitalizowania lub połączenia zagrożonej spółki z podmiotem będącym w lepszej kondycji finansowej.

Wobec powyższego skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli co najmniej do dnia 30 czerwca 2023 roku.

#### 4. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jak również w okresie porównawczym, żadna ze spółek Grupy nie połączyła się z inną jednostką gospodarczą (bądź z jej zorganizowaną częścią). Dokonano likwidacji dwóch podmiotów funkcjonujących w ramach Grupy tj. spółek Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o. w likwidacji oraz Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o. w likwidacji.

Grupa Kapitałowa została utworzona w 2015 roku.

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

##### 6.1. Wartości niematerialne i prawne

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

Cenę nabycia wartości niematerialnej powiększają koszty jej ulepszenia.

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową, drogą systematycznego, planowego rozłożenia jego wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu wartości niematerialnej do 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.

##### 6.2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy

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

##### 6.3. Środki trwałe

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

Cenę nabycia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową, drogą systematycznego, planowego rozłożenia wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do 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 korzyści na czas oznaczony według zasad określonych w przepisach podatkowych.

#### 6.4. Środki trwałe w budowie

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

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

#### 6.5. Nieruchomości inwestycyjne

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

Do inwestycji w nieruchomości, obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania oraz budynki i budowle, zalicza się także nieruchomości, 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.

## 6.6. Długoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

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

## 6.7. Zapasy

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

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

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

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

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

## 6.8. Należności

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 6.9. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych, a także pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku gdy spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu są inwestycjami krótkoterminowymi i obejmują instrumenty finansowe o terminie zwrotu nie dłuższym niż 3 miesiące. Aktywa te są zawsze notowane na rynku. Do tej grupy zalicza się także instrumenty pochodne, które nie spełniają wymagań stawianych zabezpieczeniu. Instrumenty takie zawsze są kwalifikowane do przeznaczonych do obrotu, niezależnie od intencji ich zakupu.

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

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

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

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

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

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

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

## 6.10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne obejmują gotówkę w kasie oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym utrzymywane w ramach lokat bankowych. Ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności, łatwo wymienne na określone kwoty oraz narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości, w tym

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

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

#### 6.11. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

W szczególności do rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

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

#### 6.12. Kapitał własny

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

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

#### 6.13. Rezerwy

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

Rezerwy na ryzyka specyficzne tworzone są jedynie w przypadkach, kiedy prawdopodobny jest wypływ korzyści ekonomicznych ze spółki, a szacunek może zostać przeprowadzony w sposób wiarygodny, a w szczególności na stratę z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych lub skutków toczącego się postępowania sądowego. W przypadku gdy spółka byłaby stroną „uciążliwej umowy”, w wyniku której nieuniknione jest, że koszty wypełnienia obowiązków umownych przewyższą korzyści ekonomiczne spodziewane w wyniku realizacji umowy,

w ramach rezerwy można ująć przewidywane koszty będące rezultatem teraźniejszego obowiązku wynikającego z niniejszej umowy, przy założeniu spełnienia warunków zawartych w definicji rezerwy.

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

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

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

#### 6.14. Zobowiązania

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

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

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

Do pozycji „Zobowiązania krótkoterminowe” zalicza się w szczególności:

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

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

Do zobowiązań finansowych zalicza się w szczególności otrzymane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych oraz inne zobowiązania (np. ujemna wycena instrumentów pochodnych). Zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Spółki z Grupy Kapitałowej stosuje uproszczenie dotyczące niestosowania przepisów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. W szczególności w zakresie odstępiania od wyceny odsetek od pożyczek otrzymanych według efektywnej stopy procentowej.

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

#### 6.15. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

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

Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się w szczególności:

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

#### 6.16. Międzyokresowe rozliczenia przychodów

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

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

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

#### 6.17. Zobowiązania warunkowe

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

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

## 6.18. Przychody i zyski

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

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

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

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

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

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

## 6.19. Koszty i straty

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

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

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

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

- z działalnością socjalną,

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

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

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

Spółki w Grupie Kapitałowej sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. W układzie tym wyróżniane są konta "Zużycie materiałów i energii", "Wynagrodzenia", "Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia", "Amortyzacja", "Usługi obce", "Podatki i opłaty" oraz "Pozostałe koszty rodzajowe". Na zmianę stanu produktów Spółek wpływa różnica między wartością początkową a końcową danego okresu na pozycjach czynnych rozliczeń międzyokresowych, biernych rozliczeń międzyokresowych oraz rezerw. Zarząd Spółek podjął decyzję o wyborze wariantu porównawczego rachunku zysków i strat aby zachować porównywalność prezentacji z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej, dla celów analizy rachunkowości zarządczej wariant porównawczy został uznany jako bardziej pożądany.

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

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

## 6.20. Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

#### 6.21. Opodatkowanie

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

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

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w 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 odroczonej. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonej stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

#### 6.22. Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

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

## SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>321 630 554,80</b>	<b>309 238 007,15</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1</b>	<b>0,00</b>	<b>2 200,20</b>
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	2 200,20
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>		<b>1 368 486,93</b>	<b>1 672 596,93</b>
1	Wartość firmy – jednostki zależne		1 368 486,93	1 672 596,93
2	Wartość firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>2</b>	<b>137 667 931,45</b>	<b>130 223 571,06</b>
<b>1</b>	<b>Środki trwałe</b>		<b>3 942 833,75</b>	<b>3 989 205,65</b>
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		1 275 269,38	1 170 508,70
c	urządzenia techniczne i maszyny		82 432,32	88 349,38
d	środki transportu		2 142 284,69	2 338 882,39
e	inne środki trwałe		442 847,36	391 465,18
<b>2</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>		<b>133 725 097,70</b>	<b>126 234 365,41</b>
<b>3</b>	<b>Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Należności długoterminowe</b>		<b>484 872,06</b>	<b>484 872,06</b>
1	Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Od jednostek pozostałych		484 872,06	484 872,06
<b>V</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>3</b>	<b>170 055 111,83</b>	<b>164 172 581,23</b>
<b>1</b>	<b>Nieruchomości</b>		<b>168 845 905,50</b>	<b>163 544 476,84</b>
<b>2</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3</b>	<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>		<b>1 209 206,33</b>	<b>628 104,39</b>
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach		1 209 206,33	628 104,39
<b>2</b>	<b>Inne inwestycje długoterminowe</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>12 054 152,53</b>	<b>12 682 185,67</b>
<b>1</b>	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		<b>9 827 331,95</b>	<b>10 609 800,99</b>
<b>2</b>	<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>2 226 820,58</b>	<b>2 072 384,68</b>
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>261 026 056,18</b>	<b>293 164 919,33</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>4</b>	<b>161 982 984,06</b>	<b>194 940 423,26</b>
1	Materiały		0,00	2 771 721,77
2	Półprodukty i produkty w toku		157 445 824,99	124 383 260,72
3	Produkty gotowe		2 338 819,63	65 918 299,17
4	Towary		4 110,84	4 309,17
5	Zaliczki na dostawy		2 194 228,61	1 862 832,43
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>		<b>72 020 687,74</b>	<b>57 320 146,36</b>
<b>1</b>	<b>Należności od jednostek powiązanych</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
-	do 12 miesięcy		0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
-	do 12 miesięcy		0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
<b>3</b>	<b>Należności od pozostałych jednostek</b>		<b>72 020 687,74</b>	<b>57 320 146,36</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		60 346 557,84	45 796 594,54
-	do 12 miesięcy		56 213 053,53	41 621 388,22
-	powyżej 12 miesięcy		4 133 504,31	4 175 206,32
b	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		7 579 754,25	5 478 275,10
c	inne		4 094 375,65	6 045 276,72
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00



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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>15 466 186,34</b>	<b>33 502 039,36</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe		15 466 186,34	33 502 039,36
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach		1 148 027,23	1 570 788,11
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12	14 318 159,11	31 931 251,25
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		11 043 674,45	28 640 592,92
	- inne środki pieniężne		3 274 484,66	3 290 658,33
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>11 556 198,04</b>	<b>7 402 310,35</b>
<b>C</b>	<b>NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D</b>	<b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>582 656 610,99</b>	<b>602 402 926,48</b>

## SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>		<b>221 416 915,00</b>	<b>203 935 186,59</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	5	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy		60 564 512,41	60 934 147,18
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną		0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		0,00	0,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne		0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	6	(28 229 325,81)	(29 258 465,16)
VI	Zysk (strata) netto	6	17 481 728,40	659 504,58
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
<b>B</b>	<b>KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI</b>		<b>8 568 392,94</b>	<b>7 154 622,91</b>
<b>C</b>	<b>UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH</b>		<b>15 913 979,90</b>	<b>15 664 346,93</b>
<b>D</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>336 757 323,15</b>	<b>375 648 770,05</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	7	9 793 212,36	11 922 727,96
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 593 319,25	7 688 842,98
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	7	682 287,00	508 943,00
	- długoterminowa		59 732,00	54 966,00
	- krótkoterminowa		622 555,00	453 977,00
3	Pozostałe rezerwy	7	2 517 606,11	3 724 941,98
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		2 517 606,11	3 724 941,98
II	Zobowiązania długoterminowe	8	176 986 717,45	177 586 835,08
1	Wobec jednostek powiązanych		10 746 285,52	10 353 181,50
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		166 240 431,93	167 233 653,58
a	kredyty i pożyczki		87 703 774,30	89 526 878,49
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		74 471 574,11	74 043 177,88
c	inne zobowiązania finansowe		549 361,62	585 567,73
d	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e	pozostałe		3 515 721,90	3 078 029,48
III	Zobowiązania krótkoterminowe	8	84 295 194,04	64 268 820,36
1	Wobec jednostek powiązanych		500 000,00	(0,00)
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	(0,00)
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		500 000,00	(0,00)
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek		83 795 194,04	64 268 820,36
a	kredyty i pożyczki		7 990 691,27	8 030 726,32
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		559 220,00	441 041,00
c	inne zobowiązania finansowe		2 110 629,79	816 271,23
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		70 158 221,78	51 257 437,08
	- do 12 miesięcy		59 895 015,83	42 454 858,40
	- powyżej 12 miesięcy		10 263 205,95	8 802 578,68
e	zaliczki otrzymane na dostawy		73 648,62	0,00
f	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		2 335 962,30	2 477 812,92
h	z tytułu wynagrodzeń		12 761,54	14 733,20
i	inne		554 058,74	1 230 798,61
3	Fundusze specjalne		0,00	0,00

**SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa – C.D.**

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>10</b>	<b>65 682 199,30</b>	<b>121 870 386,65</b>
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		65 682 199,30	121 870 386,65
	- długoterminowe		21 449 266,83	22 525 662,20
	- krótkoterminowe		44 232 932,47	99 344 724,45
<b>PASYWA RAZEM</b>			<b>582 656 610,99</b>	<b>602 402 926,48</b>

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 28 września 2022 r.

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2022 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2021 r.
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>		<b>202 515 975,53</b>	<b>140 897 310,49</b>
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	11	231 555 190,54	123 253 722,56
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		(29 806 061,35)	17 260 201,69
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	11	766 846,34	383 386,24
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>		<b>179 465 181,18</b>	<b>134 111 709,91</b>
I	Amortyzacja		4 507 788,70	3 487 801,03
II	Zużycie materiałów i energii		37 159 044,94	32 148 286,16
III	Usługi obce		124 175 686,65	85 894 077,83
IV	Podatki i opłaty, w tym:		2 759 674,69	2 768 699,67
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		7 270 534,72	7 144 868,14
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		1 848 928,96	1 698 832,37
	- emerytalne		796 128,28	429 015,62
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		1 131 831,75	969 144,70
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		611 690,76	0,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>		<b>23 050 794,35</b>	<b>6 785 600,58</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>1 833 589,83</b>	<b>2 920 827,49</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		15 500,00	13 567,85
II	Dotacje		31 672,08	316 783,66
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		47 860,39	833,68
IV	Inne przychody operacyjne		1 738 557,36	2 589 642,30
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>		<b>2 428 057,59</b>	<b>758 774,91</b>
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00	303 329,57
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	15 135,54
III	Inne koszty operacyjne		2 428 057,59	440 309,80
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>		<b>22 456 326,59</b>	<b>8 947 653,16</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>		<b>8 349 761,34</b>	<b>3 975 542,01</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a	od jednostek powiązanych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:		4 947 814,73	2 882 573,62
	- od jednostek powiązanych		4 798 084,99	2 767 503,83
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		143 346,82	0,00
V	Inne		3 258 599,79	1 092 968,39
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>		<b>7 631 609,59</b>	<b>2 638 900,78</b>
I	Odsetki, w tym:		4 355 213,18	2 199 439,28
	- dla jednostek powiązanych		0,00	0,00
II	Strata ze zbycia inwestycji, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
IV	Inne		3 276 396,41	439 461,50
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>J</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>		<b>23 174 478,34</b>	<b>10 284 294,39</b>

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2022 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2021 r.
<b>K</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>		<b>304 110,00</b>	<b>304 109,15</b>
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne		304 110,00	304 109,15
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>L</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne		0,00	0,00
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>M</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) brutto (I±J-K+L±M)</b>		<b>22 870 368,34</b>	<b>9 980 185,24</b>
<b>O</b>	<b>Podatek dochodowy</b>		<b>3 974 869,91</b>	<b>2 433 723,78</b>
<b>P</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R</b>	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>		<b>1 413 770,03</b>	<b>2 480 852,07</b>
<b>S</b>	<b>Zysk (strata) netto (N-O-P±R)</b>		<b>17 481 728,40</b>	<b>5 065 609,39</b>

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 28 września 2022 r.

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

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2022 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2021 r.
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I	Zysk (strata) netto	17 481 728,40	659 504,58
II	Korekty razem	(8 273 806,22)	38 763 177,19
1	Zyski (straty) mniejszości	1 413 770,03	1 018 430,33
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3	Amortyzacja	4 507 788,70	8 352 529,46
4	Odpisy wartości firmy	304 110,00	608 220,00
5	Odpisy ujemnej wartości firmy	249 632,97	978 953,58
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	2 945 614,84	(1 610 506,21)
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 807 068,02	6 546 850,32
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	428 396,13	(1 196 531,57)
9	Zmiana stanu rezerw	(2 129 515,60)	289 863,00
10	Zmiana stanu zapasów	32 957 439,20	(13 582 247,28)
11	Zmiana stanu należności	(14 700 541,38)	(8 351 088,27)
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	18 591 563,59	(1 527 173,98)
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(57 627 495,21)	46 212 154,09
14	Inne korekty z działalności operacyjnej	(21 637,51)	1 023 723,72
III	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>9 207 922,18</b>	<b>39 422 681,77</b>
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I	Wpływy	1 450 000,00	1 882 883,74
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	819 383,74
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	63 000,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	1 450 000,00	1 000 500,00
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	1 450 000,00	1 000 500,00
	- zbycie aktywów finansowych	1 450 000,00	1 000 500,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	0,00	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II	Wydatki	(18 331 577,42)	(105 917 015,43)
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(687 605,62)	(735 162,20)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(16 163 971,80)	(98 111 853,23)
3	Na aktywa finansowe, w tym:	(1 480 000,00)	(2 070 000,00)
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	(1 480 000,00)	(2 070 000,00)
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	(1 480 000,00)	(2 070 000,00)
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom)	0,00	(5 000 000,00)
5	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(16 881 577,42)</b>	<b>(104 034 131,69)</b>

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2022 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2021 r.
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>		<b>878 208,59</b>	<b>67 664 735,91</b>
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		878 069,54	18 405 004,83
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00	49 185 000,00
4	Inne wpływy finansowe		139,05	74 731,08
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>		<b>(8 731 098,80)</b>	<b>(28 569 296,57)</b>
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	0,00
4	Splaty kredytów i pożyczek		(3 623 699,28)	(21 757 888,82)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(395 011,33)	(1 007 939,55)
8	Odsetki		(4 712 388,19)	(5 803 468,20)
9	Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>		<b>(7 852 890,21)</b>	<b>39 095 439,34</b>
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)</b>		<b>(15 526 545,45)</b>	<b>(25 516 010,58)</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>		<b>(15 526 545,45)</b>	<b>(25 516 010,58)</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>28 074 068,60</b>	<b>53 590 079,18</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>12</b>	<b>12 547 523,15</b>	<b>28 074 068,60</b>
	o ograniczonej możliwości dysponowania		3 274 484,66	3 290 658,33
	- wartość środków pieniężnych na rachunkach VAT		214 009,09	1 077 458,36

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

.....  
 Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
 Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 28 września 2022 r.

## ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2022 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2021 r.
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu</b>	<b>203 935 186,59</b>	<b>203 275 682,01</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
<b>I.a</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po korektach</b>	<b>203 935 186,59</b>	<b>203 275 682,01</b>
<b>1</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>171 600 000,00</b>	<b>171 600 000,00</b>
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu emisji udziałów (akcji)	0,00	0,00
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
<b>1.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>171 600 000,00</b>	<b>171 600 000,00</b>
<b>2</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>60 934 147,18</b>	<b>41 099 872,52</b>
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	(369 634,78)	19 834 274,66
a	zwiększenie	15 490 505,13	20 325 491,12
	- z tytułu podziału zysku	15 490 505,13	20 325 491,12
	- reklasyfikacji na kapitał zapasowy z (zysk) strata z lat ubiegłych	0,00	0,00
	- korekta błędów podstawowych	0,00	0,00
b	zmniejszenie	15 860 139,91	491 216,46
	- w wyniku likwidacji spółek z grupy	756 779,93	491 216,46
	- wypłata dywidendy z kapitału zapasowego	103 359,98	0,00
	- reklasyfikacji kapitału zapasowego na (zysk) strata z lat ubiegłych	15 000 000,00	0,00
<b>2.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu</b>	<b>60 564 512,40</b>	<b>60 934 147,18</b>
<b>3</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
<b>3.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu niezarejestrowanej na dzień bilansowy wartości podwyższenia kapitału w Jednostce Dominującej	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	0,00	0,00
<b>4.2</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



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

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2022r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2021r.
<b>5</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>(28 598 960,59)</b>	<b>(9 424 190,51)</b>
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	(28 598 960,59)	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	(9 424 190,51)
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	(28 598 960,59)	(9 424 190,51)
a	zwiększenie	(15 490 505,13)	(20 325 491,12)
	- z tytułu przeniesienia zysku na kapitał zapasowy	(15 490 505,13)	(20 325 491,12)
	- reklasyfikacji na kapitał zapasowy z (zysk) strata z lat ubiegłych	0,00	0,00
	- korekta błędów podstawowych	0,00	0,00
b	zmniejszenie	(15 860 139,91)	(491 216,46)
	- w wyniku likwidacji spółek z grupy	(756 779,93)	(491 216,46)
	- wypłata dywidendy z kapitału zapasowego	(103 359,98)	0,00
	- reklasyfikacji kapitału zapasowego na (zysk) strata z lat ubiegłych	(15 000 000,00)	0,00
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(28 229 325,81)	0,00
<b>5.7</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>(28 229 325,81)</b>	<b>(29 258 465,17)</b>
<b>6</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>17 481 728,40</b>	<b>659 504,58</b>
a	zysk netto	17 481 728,40	659 504,58
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	<b>221 416 914,99</b>	<b>203 935 186,59</b>
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>221 416 914,99</b>	<b>203 935 186,59</b>

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

.....  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 28 września 2022 r.

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

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	203 526,45	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	203 526,45	0,00	0,00
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie)</b>						
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	201 326,25	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	2 200,20	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	203 526,45	0,00	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**2) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2021-31.12.2021**

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	209 101,20	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	19 697,43	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	25 272,18	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	203 526,45	0,00	0,00
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie)</b>						
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	209 101,20	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	17 497,23	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	25 272,18	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	201 326,25	0,00	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	2 200,20	0,00	0,00

## Nota nr 2

## Środki trwałe i środki trwałe w budowie

## 1) Zmiany w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie 01.01.2022-30.06.2022

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
<b>Wartość brutto</b>							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 395 555,06	717 054,86	7 226 019,18	2 343 792,63	126 234 365,41
a	Zwiększenia	0,00	128 605,42	56 557,49	352 438,47	150 005,18	7 490 732,29
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	2 950,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 524 160,48	773 612,35	7 578 457,65	2 490 847,81	133 725 097,70
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie)</b>							
3	Bilans otwarcia	0,00	225 046,36	628 705,48	4 887 136,79	1 952 328,45	0,00
a	Zwiększenia	0,00	23 844,74	62 474,55	549 036,17	98 622,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	2 950,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	248 891,10	691 180,03	5 436 172,96	2 048 000,45	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartość netto na początek okresu	0,00	1 170 508,70	88 349,38	2 338 882,39	391 464,18	126 234 365,41
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	1 275 269,38	82 432,32	2 142 284,69	442 847,36	133 725 097,70

## 2) Zmiany w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie 01.01.2021-31.12.2021

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
<b>Wartość brutto</b>							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 806 151,69	807 955,51	6 387 218,14	2 441 380,52	11 262 708,25
a	Zwiększenia	0,00	11 373,00	150 736,62	1 029 840,77	199 199,70	114 981 927,85
b	Zmniejszenia	0,00	421 969,63	241 637,27	191 039,73	296 787,59	10 270,69
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 395 555,06	717 054,86	7 226 019,18	2 343 792,63	126 234 365,41
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie)</b>							
3	Bilans otwarcia	0,00	214 834,86	661 293,35	3 891 862,00	2 063 401,76	0,00
a	Zwiększenia	0,00	48 650,27	158 304,04	1 186 314,52	171 963,42	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	38 438,77	190 891,91	191 039,73	283 036,73	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	225 046,36	628 705,48	4 887 136,79	1 952 328,45	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartość netto na początek okresu	0,00	1 591 316,83	146 662,16	2 495 356,14	377 978,76	11 262 708,24
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	1 170 508,70	88 349,38	2 338 882,39	391 465,18	126 234 365,41

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

Wartość netto środków trwałych używanych na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosi 1.954.864,46 zł.

Wartość początkowa środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub leasingu operacyjnego na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosi 1.766.664,90 zł.

**Nota nr 3****Inwestycje długoterminowe****1) Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych 01.01.2022-30.06.2022**

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Inwestycje długoterminowe razem
1	Bilans otwarcia	163 544 476,84	0,00	628 104,39	0,00	164 172 581,23
2	Zwiększenia	9 068 328,70	0,00	1 531 098,93	0,00	10 599 427,63
a	zakup / utworzenie	9 019 196,99	0,00	1 531 098,93	0,00	10 550 295,92
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	49 131,71	0,00	0,00	0,00	49 131,71
3	Zmniejszenia	3 766 900,04	0,00	950 000,00	0,00	4 716 900,04
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	amortyzacja	3 766 899,84	0,00	0,00	0,00	3 766 899,84
d	pozostałe	0,00	0,00	950 000,00	0,00	950 000,00
4	Bilans zamknięcia	168 845 905,50	0,00	1 209 206,33	0,00	170 055 111,83

**2) Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych 01.01.2021-31.12.2021**

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Inwestycje długoterminowe razem
1	Bilans otwarcia	164 021 875,92	0,00	1 050 500,00	0,00	165 072 375,92
2	Zwiększenia	6 499 866,40	0,00	578 104,39	0,00	7 077 970,79
a	zakup / utworzenie	6 493 915,27	0,00	578 104,39	0,00	7 072 019,66
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	5 951,13	0,00	0,37	0,00	5 951,50
3	Zmniejszenia	6 977 265,48	0,00	1 000 500,00	0,00	7 977 765,48
a	sprzedaż	213 003,14	0,00	1 000 500,00	0,00	1 213 503,14
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	amortyzacja	6 764 262,14	0,00	0,00	0,00	6 764 262,14
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	163 544 476,84	0,00	628 104,39	0,00	164 172 581,23

**3) Wartość gruntów użytkowanych wieczystość**

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczystość na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosi 27.145.779,06 zł

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

Lp.	Tytuł	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy
1	<b>Bilans otwarcia</b>	2 771 721,77	124 383 260,72	65 918 299,17	4 309,17	1 862 832,43
2	<b>Zwiększenia</b>	0,00	34 607 850,02	327 334,08	0,00	2 194 228,61
a	zakup / utworzenie	0,00	34 607 850,02	0,00	0,00	0,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	327 334,08	0,00	2 194 228,61
3	<b>Zmniejszenia</b>	2 771 721,77	1 545 285,75	63 906 813,62	198,33	1 862 832,43
a	sprzedaż	0,00	0,00	63 906 813,62	198,33	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	2 771 721,77	1 545 285,75	0,00	0,00	1 862 832,43
4	<b>Bilans zamknięcia</b>	0,00	157 445 824,99	2 338 819,63	4 110,84	2 194 228,61

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku została zrealizowana sprzedaż notarialna zakończonych projektów deweloperskich Sowińskiego 78 i Zielone Zamienie etap 4. Zostały również poniesione znaczne nakłady na dwuetapowy projekt Novo Józefosław i wieloetapowy projekt Zielone Zamienie.

**2) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto**

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosi 46.826.738,69 zł

**Nota nr 5****Kapitał podstawowy**

Udziałowiec	Ilość udziałów	Wartość nominalna	Wartość nominalna	Udział % w kapitale	Udział % w liczbie
Alphington Limited	343 200	500,00	171 600 000,00	100%	100%
<b>RAZEM</b>			<b>171 600 000,00</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

W okresie, za który sporządzono niniejsze sprawozdanie nie wystąpiły zmiany w wartości kapitału podstawowego, ani zmiany w strukturze udziałowców.

**Nota nr 6****Proponowany podział wyniku finansowego**

Tytuł	Wartość
Skonsolidowany wynik finansowy za bieżący okres	17 481 728,40
Nie podzielone wyniki za lata poprzednie	(28 229 325,81)
<b>Propozycja podziału</b>	
Pokrycie strat z lat ubiegłych	17 481 728,40
<b>Wynik nie podzielony</b>	<b>0,00</b>

**Nota nr 7****Rezerwy na zobowiązania**

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2021 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 30.06.2022 r.
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	453 977,00	622 555,00	453 977,00	622 555,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	54 966,00	59 732,00	54 966,00	59 732,00
3	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 261 800,89	0,00	356 700,00	1 905 100,89
4	Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	7 688 842,98	6 593 319,25	7 688 842,98	6 593 319,25
5	Pozostałe rezerwy	1 463 141,09	0,00	850 635,87	612 505,22
<b>RAZEM</b>		<b>11 922 727,96</b>	<b>7 275 606,25</b>	<b>9 405 121,85</b>	<b>9 793 212,36</b>

**Nota nr 8****Zobowiązania długoterminowe i zobowiązania krótkoterminowe**

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 30.06.2022 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
<b>1</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>500 000,00</b>	<b>2 067 794,67</b>	<b>8 678 490,85</b>	<b>0,00</b>
a	kredyty i pożyczki	500 000,00	2 067 794,67	8 678 490,85	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>73 531 988,09</b>	<b>108 272 301,16</b>	<b>66 010 652,20</b>	<b>2 220 684,52</b>
a	kredyty i pożyczki	7 990 691,27	24 090 779,15	63 612 995,15	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	59 895 015,83	5 644 864,38	2 397 657,05	2 220 684,52
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	559 220,00	74 471 574,11	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	2 110 629,79	549 361,62	0,00	0,00
e	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 335 962,30	0,00	0,00	0,00
f	z tytułu wynagrodzeń	12 761,54	0,00	0,00	0,00
g	zaliczki otrzymane na dostawy	73 648,62	0,00	0,00	0,00
h	inne	554 058,51	3 515 721,90	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>		<b>74 031 988,09</b>	<b>110 340 095,83</b>	<b>74 689 143,05</b>	<b>2 220 684,52</b>

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2021 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
<b>1</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>0,00</b>	<b>1 282 433,80</b>	<b>9 070 747,70</b>	<b>0,00</b>
a	kredyty i pożyczki	0,00	1 282 433,80	9 070 747,70	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>55 466 241,68</b>	<b>122 502 956,28</b>	<b>27 354 932,96</b>	<b>26 178 343,02</b>
a	kredyty i pożyczki	8 030 726,32	60 034 099,14	3 314 436,33	26 178 343,02
b	z tytułu dostaw i usług	42 454 858,40	6 048 489,91	2 754 088,77	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	441 041,00	52 756 770,02	21 286 407,86	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	816 271,23	585 567,73	0,00	0,00
e	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 477 812,92	0,00	0,00	0,00
f	z tytułu wynagrodzeń	14 733,20	0,00	0,00	0,00
h	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	0,00
g	inne	1 230 798,61	3 078 029,48	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>55 466 241,68</b>	<b>123 785 390,08</b>	<b>36 425 680,66</b>	<b>26 178 343,02</b>

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

- **seria D** – wyemitowano 25.000 obligacji o wartości nominalnej 1000 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie stałe wynoszące 6%
- **seria E** – wyemitowano 11.000 obligacji o wartości nominalnej 1000 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie stałe wynoszące 6,6%
- **seria F** - wyemitowano 18.000 obligacji o wartości nominalnej 1000 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie zmienne wynoszące 5,2% +WIBOR 3m
- **seria G** - wyemitowano 17.249 obligacji o wartości nominalnej 1000 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie zmienne wynoszące 5,45% +WIBOR 3m
- **seria H** - wyemitowano 4.751 obligacji o wartości nominalnej 1000 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie zmienne wynoszące 5,45% +WIBOR 3m

**Nota nr 9****Wykaz zobowiązań pozabilansowych zabezpieczonych na majątku spółek Grupy Kapitałowej**

- pełnomocnictwa do rachunków bankowych;
- pełnomocnictwa do sprzedaży lokali;
- hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 110.612 tys. złotych i 40.112 tys. euro;
- cesje wierzytelności, w szczególności z umów najmu i umów ubezpieczeń;
- środki pieniężne zablokowane jako rezerwa obsługi długu;
- zastawy finansowe na udziałach;
- zastawy finansowe na rachunkach bankowych;
- zastawy rejestrowe na udziałach;
- zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych;
- zastawy rejestrowe na zbiorze rzeczy i praw z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia;
- umowy cesji praw, w szczególności z kontraktów budowlanych i umów ubezpieczenia;
- umowy podporządkowania wierzytelności;
- umowy wsparcia projektów, poręczenia i umowy podporządkowania;
- weksle oraz udzielone gwarancje z tytułu należytego wykonania umowy lub usunięcia usterek w okresie gwarancji: weksle na kwotę 4.495 tys. zł i gwarancje na kwotę 22.856 tys. zł. – dotyczy zwyczajowych zabezpieczeń udzielonych w toku działalności w zakresie budownictwa;
- kaucje gwarancyjne do umów gwarancji ubezpieczeniowych do kwoty 2.709 tys. złotych
- zabezpieczenia w postaci oświadczeń o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego;
- gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego do 60% kwoty kredytu (zabezpieczona wekslem in blanco i deklaracją wekslową do kwoty 5.000 tys. zł).

**Nota nr 10****Rozliczenia międzyokresowe**

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021r.
<b>1</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>21 449 266,83</b>	<b>22 525 662,20</b>
a	przychody przyszłych okresów	21 449 266,83	22 525 662,20
<b>2</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>44 232 932,47</b>	<b>99 344 724,45</b>
a	przychody przyszłych okresów	37 796 723,77	87 597 192,41
b	rozliczenia z tytułu wyceny kontraktów budowlanych	6 436 208,70	11 747 532,04
c	pozostałe	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>65 682 199,30</b>	<b>121 870 386,65</b>



**Nota nr 11****Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów****1) Struktura rzeczowa**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2021 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2021 r.
<b>1</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży usług, w tym:</b>	<b>231 555 190,54</b>	<b>123 253 722,56</b>
a	sprzedaż usług budowlanych	132 102 270,98	101 067 603,57
b	sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich	87 686 574,94	13 448 657,55
c	sprzedaż usług najmu	11 265 593,26	8 178 973,42
d	pozostała sprzedaż	500 751,36	558 488,02
<b>2</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>766 846,34</b>	<b>383 366,24</b>
a	towary	762 599,60	75 137,16
b	materiały	4 264,74	306 749,08
	<b>RAZEM</b>	<b>232 322 036,88</b>	<b>123 637 088,88</b>

**2) Struktura terytorialna**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2022 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2021 r.
<b>1</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>232 322 036,88</b>	<b>123 637 088,88</b>
a	Kraj	232 322 036,88	123 637 088,88
b	Eksport	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	Kraj	0,00	0,00
b	Eksport	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>232 322 036,88</b>	<b>123 637 088,88</b>

**Nota nr 12****Środki pieniężne**

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2022r.	Stan na 31.12.2021r.
1	środki pieniężne na koniec okresu w rachunku przepływów pieniężnych	12 547 523,15	28 074 068,59
2	środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	1 770 635,97	3 857 182,66
	<b>RAZEM</b>	<b>14 318 159,11</b>	<b>31 931 251,25</b>

**Nota nr 13****Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Grupa Kapitałowa nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności.

Grupa Kapitałowa nie planuje także zaniechać żadnego rodzaju działalności w roku kolejnym.

## Nota nr 14

### Kursy przyjęte do wyceny aktywów i pasywów w walutach obcych

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

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

## Nota nr 15

### Zatrudnienie

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku przeciętna liczba zatrudnionych w Grupie Kapitałowej w przeliczeniu na pełne etaty wyniosła 151,16 osoby.

## Nota nr 16

### Wynagrodzenie członków organów zarządzających i nadzorczych

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 389.760,00 zł.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

## Nota nr 17

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku, spółki Grupy Kapitałowej nie dokonały transakcji na warunkach innych niż rynkowe z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

## Nota nr 18

### Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

## Nota nr 19

### Zmiana zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku nie dokonywano zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej.

**Nota nr 20****Porównywalność danych finansowych**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

**Nota nr 21****Informacje o wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji**

Nie występuje.

**Nota nr 22****Informacja o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna**

Na dzień 30 czerwca 2022 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki Alphington Limited z siedzibą na Cyprze.

**Nota nr 23****Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi niebędącymi członkami Grupy Kapitałowej****1) Pozycje bilansowe**

Lp.	Nazwa jednostki	Inwestycje długoterminowe	Inwestycje krótkoterminowe	Należności	Zobowiązania
1	Alphington Ltd.	0,00	0,00	0,00	10 746 285,52
	<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10 746 285,52</b>

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

**Nota nr 24****Informacje o transakcjach z jednostkami pozostałymi, w których Grupa Kapitałowa posiada zaangażowanie w kapitale lub nie mniej niż 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki**

Nie występuje.

**Nota nr 25****Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Grupę Kapitałową umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy Kapitałowej.**

Na dzień 30 czerwca 2022 roku nie występują umowy, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## Nota nr 26

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku żadna ze spółek Grupy nie poniosła kosztów zakończonych prac rozwojowych.

## Nota nr 27

### Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT we wszystkich spółkach objętych sprawozdaniem skonsolidowanym na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosił 214.009,09 zł.

## Nota nr 28

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

W roku obrotowym nie zostały rozpoznane tego rodzaju przychody i koszty.  
Odstąpiono od ujawnień wymogów, które nie dotyczą lub nie występują w Grupie Kapitałowej White Stone Development.

## Nota nr 29

### Możliwość kontynuacji działalności

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Grupa Kapitałowa prowadzi kilka projektów deweloperskich i komercyjnych, kolejne są w przygotowaniu. Niezależnie od powyższego, ważnym elementem Grupy Kapitałowej jest spółka budowlana SPS Construction Sp. z o.o., która realizuje kontrakty zarówno na rzecz Grupy Kapitałowej, jak i na rzecz podmiotów niepowiązanych oraz spółka MAAT 4 Sp. z o.o., która jest firmą technologiczną, działającą w obszarze data center, elektroenergetyki, zintegrowanych systemów bezpieczeństwa i teleinformatyki. Nieruchomości pod wynajem przynoszą oczekiwane dochody i nie ma planów zmian ich przeznaczenia w najbliższym czasie. Kredyty udzielone spółkom z Grupy Kapitałowej są obsługiwane zgodnie z umowami i Zarząd Jednostki Dominującej nie widzi zagrożeń dla dalszego utrzymania takiego stanu rzeczy. Zobowiązania z tytułu odsetek od obligacji również są terminowo regulowane. Mając powyższe na uwadze, Zarząd Jednostki Dominującej jednoznacznie stwierdza, że Grupa Kapitałowa będzie kontynuowała działalność w dającej się przewidzieć przyszłości, w tym co najmniej przez 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

.....  
Anna Suchołowska – Członek Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 28 września 2022 r.