

## GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU



Warszawa, 28 czerwca 2017 roku

WE ARE  ALPHINGTON.

## 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 następujące jednostki, wchodzące w skład Grupy White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: „Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”):

Lp.	Nazwa	Numer KRS	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Wartość netto udziałów
1	ABC SPV Sp. z o.o.	621949	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	5 000,00 zł
2	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	506218	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	1 605 604,47 zł
3	Lesznowola Sp. z o.o.	416648	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	142 758 087,62 zł
4	Lesznowola SPV Sp. z o.o.	621738	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	1 500 000,00 zł
5	Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o.	627629	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
6	Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o.	633419	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
7	Ornament Szczecin Sp. z o.o.	573499	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	5 000,00 zł
8	Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.	644694	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	50 000,00 zł
9	SPS Construction Sp. z o.o.	243762	Budownictwo, obsługa nieruchomości	75%	41 554 900,76 zł
10	Syta 124 Sp. z o.o.	434643	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	12 774 312,90 zł
11	Zora Wilanów Sp. z o.o.	471145	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	15 153 563,55 zł
12	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.	563399	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	5 000,00 zł

Z uwagi na brak materialnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, Zarząd Jednostki Dominującej podjął decyzję o odstąpieniu od konsolidowania spółki Galeria Puławy Sp. z o.o., w której 97,62% udziałów posiada spółka SPS Construction Sp. z o.o.

### 3. 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 2016 r. poz. 1047, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”).

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

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

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

Na skonsolidowane sprawozdanie finansowe składają się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Danymi porównawczymi dla wyżej powołanych danych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku są dane pochodzące z rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

#### 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”. 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.

#### 4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości. 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 należy uznać, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli co najmniej do dnia 31 grudnia 2017 roku.

#### 5. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

Grupa Kapitałowa została utworzona w 2015 roku.

#### 6. 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 użytkowania, a jej zakończenie – nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową wartości niematerialnej lub przeznaczenia jej do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto.

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

Roczne stawki amortyzacji dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- licencje i programy 50%

W przypadku, gdy wartość początkowa jest równa lub niższa niż 3.500 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 Środki trwałe

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

Cenę nabycia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

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

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

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

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

W przypadku, gdy wartość początkowa jest równa lub niższa niż 3.500 złotych netto spółka traktuje takie niskocenne składniki jako aktywa amortyzowane jednorazowo w miesiącu następującym po miesiącu przyjęcia do użytkowania, lub zalicza bezpośrednio w ciężar kosztów w momencie ich zakupu. Decyzja co do sposobu kwalifikacji jest podejmowana indywidualnie, w zależności od potrzeb informacyjnych i biznesowych zarządu spółki.

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

### 6.3 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.

### 6.4 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.

### 6.5 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.

## 6.6 Zapasy

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

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

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

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

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

## 6.7 Należności

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.8 Krótkoterminowe aktywa finansowe

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### 6.9 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

#### 6.10 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 „Podatek”;
- 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.

#### 6.11 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.

#### 6.12 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 wpływ 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.

### 6.13 Zobowiązania

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

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

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

Do pozycji „Zobowiązania krótkoterminowe” zalicza się w szczególności:

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

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

Do zobowiązań finansowych zalicza się w szczególności otrzymane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych oraz inne zobowiązania (np. ujemna wycena instrumentów pochodnych). Zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Zobowiązania finansowe, z wyjątkiem pozycji zabezpieczających, wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia. Ponadto zobowiązania finansowe

przeznaczonych do obrotu wycenia się w wartości godziwej. Różnice w wartości otrzymanych finansowych składników aktywów, a zobowiązaniem zapłaty za nie są uwzględniane w wycenie zobowiązania według skorygowanej ceny nabycia, np.: pobrana prowizja przy udzielaniu kredytu zmniejsza wysokość przekazanych spółce środków pieniężnych. Aktywa i zobowiązania finansowe w bilansie nie mogą być kompensowane ze sobą.

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

#### 6.14 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 rozliczenia 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.

#### 6.15 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.

Z uwagi na fakt, iż przychody ze sprzedaży w ramach działalności deweloperskiej rozpoznawane są w okresie, w którym podpisano ostateczną umowę sprzedaży, jako międzyokresowe rozliczenia przychodów ujmuje się kwoty wpłacone przez nabywców na poczet zakupu wyrobów gotowych w okresie od dokonania pierwszej wpłaty, do okresu, w którym podpisano ostateczną umowę sprzedaży, skorygowane o podatek VAT należny, odprowadzony do urzędu skarbowego. W spółkach dysponujących stosowną interpretacją indywidualną prawa podatkowego wartość międzyokresowych rozliczeń przychodów powiększa się o wartość podatku VAT, którego płatność została na mocy takiej interpretacji odroczone.

#### 6.16 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.

#### 6.17 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 to przychody ze sprzedaży wytworzonych wyrobów gotowych.

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).

#### 6.18 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).

#### 6.19 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.

#### 6.20 Opodatkowanie

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.21 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 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2015 r.
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>60 480 756,91</b>	<b>63 073 703,09</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1</b>	<b>38 934,46</b>	<b>14 215,38</b>
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		38 934,46	14 215,38
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>2, 5</b>	<b>3 315 708,65</b>	<b>12 790 841,11</b>
<b>1</b>	<b>Środki trwałe</b>		<b>3 282 250,35</b>	<b>2 582 274,61</b>
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		1 167 948,61	320 944,46
c	urządzenia techniczne i maszyny		110 841,32	87 001,68
d	środki transportu		1 548 464,35	1 577 949,69
e	inne środki trwałe		454 996,07	596 378,78
<b>2</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>		<b>33 458,30</b>	<b>10 208 566,50</b>
<b>3</b>	<b>Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</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		0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>3</b>	<b>51 478 100,45</b>	<b>43 780 799,11</b>
<b>1</b>	<b>Nieruchomości</b>		<b>35 237 468,33</b>	<b>34 630 167,04</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>16 240 632,12</b>	<b>9 150 632,07</b>
a	w jednostkach powiązanych		14 220 000,05	7 130 000,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach		2 020 632,07	2 020 632,07
<b>2</b>	<b>Inne inwestycje długoterminowe</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>5 648 013,35</b>	<b>6 487 847,49</b>
<b>1</b>	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		<b>5 483 437,65</b>	<b>6 392 183,56</b>
<b>2</b>	<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>164 575,70</b>	<b>95 663,93</b>
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>342 273 942,20</b>	<b>284 769 573,73</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>4, 5</b>	<b>223 005 638,47</b>	<b>207 300 242,20</b>
1	Materiały		0,00	296 603,06
2	Półprodukty i produkty w toku		134 979 279,82	168 436 178,78
3	Produkty gotowe		85 146 828,93	33 676 964,53
4	Towary		2 200 000,00	4 634 137,43
5	Zaliczki na dostawy		679 529,71	256 358,41
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>5</b>	<b>26 900 911,18</b>	<b>36 689 991,49</b>
<b>1</b>	<b>Należności od jednostek powiązanych</b>		<b>91 232,38</b>	<b>145 835,38</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		91 232,37	38 228,88
	- do 12 miesięcy		91 232,37	38 228,88
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,01	107 606,50
<b>2</b>	<b>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
<b>3</b>	<b>Należności od pozostałych jednostek</b>		<b>26 809 678,80</b>	<b>36 544 156,11</b>
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		21 712 552,43	25 857 128,96
	- do 12 miesięcy		18 770 169,57	23 510 759,06
	- powyżej 12 miesięcy		2 942 382,86	2 346 369,90
b	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		3 902 834,89	10 095 068,00
c	inne		1 194 291,48	591 959,15
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00



### SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2015 r.
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>89 376 341,84</b>	<b>40 274 153,48</b>
<b>1</b>	<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>		<b>89 376 341,84</b>	<b>40 274 153,48</b>
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach		1 656 105,86	1 506 372,28
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19	87 720 235,98	38 767 781,20
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		86 983 847,80	38 767 781,20
	- inne środki pieniężne		736 388,18	0,00
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Inne inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>2 991 050,71</b>	<b>505 186,55</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>402 754 699,11</b>	<b>347 843 276,81</b>

## SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2015 r.
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>		<b>171 533 787,06</b>	<b>168 979 453,31</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	6	171 600 000,00	146 800 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	7	15 599 563,86	10 354 900,76
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		0,00	24 800 000,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne		0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	7	(18 220 110,45)	(2 417 801,60)
VIII	Zysk (strata) netto	7	2 554 333,65	(10 307 645,75)
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	(250 000,00)
<b>B</b>	<b>KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI</b>		<b>11 933 978,27</b>	<b>11 514 078,96</b>
<b>C</b>	<b>UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH</b>		<b>30 817 938,28</b>	<b>33 791 568,54</b>
<b>D</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>188 468 995,50</b>	<b>133 558 175,91</b>
I	Rezerwy na zobowiązania		10 741 591,89	9 268 413,85
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9 018 021,70	8 909 106,13
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	8	324 588,21	260 307,72
	- długoterminowa		16 358,71	9 539,96
	- krótkoterminowa		308 229,50	250 767,76
3	Pozostałe rezerwy	8	1 398 981,98	99 000,00
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		1 398 981,98	99 000,00
II	Zobowiązania długoterminowe	9	56 915 611,77	81 144 977,92
1	Wobec jednostek powiązanych		24 891 776,44	37 774 495,80
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		32 023 835,33	43 370 482,12
a	kredyty i pożyczki		14 387 249,07	25 606 504,66
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		17 374 860,39	17 515 994,30
c	inne zobowiązania finansowe		228 912,60	209 153,16
d	zobowiązania wekslowe		0,00	
e	pozostałe		32 813,27	38 830,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	10	71 814 672,90	29 448 834,23
1	Wobec jednostek powiązanych		1 368 844,73	76 577,94
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		(0,00)	68 577,94
	- do 12 miesięcy		0,00	68 577,94
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		1 368 844,73	8 000,00
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		70 445 828,17	29 372 256,29
a	kredyty i pożyczki		38 747 270,84	550 913,94
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	125 000,00
c	inne zobowiązania finansowe		283 631,15	269 750,50
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		29 167 639,16	26 644 308,49
	- do 12 miesięcy		22 015 931,90	20 116 390,13
	- powyżej 12 miesięcy		7 151 707,26	6 527 918,36
e	zaliczki otrzymane na dostawy		26 765,20	1 040 000,00
f	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		1 570 933,29	350 061,42
h	z tytułu wynagrodzeń		0,00	6 820,00
i	inne		649 588,53	385 401,94
3	Fundusze specjalne		0,00	0,00

#### SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2015 r.
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>12</b>	<b>48 997 118,94</b>	<b>13 695 949,91</b>
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		48 997 118,94	13 695 949,91
	- długoterminowe		1 791 693,37	1 601 833,61
	- krótkoterminowe		47 205 425,57	12 094 116,30
<b>PASYWA RAZEM</b>			<b>402 754 699,11</b>	<b>347 843 276,81</b>

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Tomasz Klucznik – Główny Księgowy  
White Stone Development Sp. z o.o.

.....  
Tomasz Skórczyński – Prezes Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 28 czerwca 2017 r.

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2016 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2015 r.
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>		<b>149 426 359,76</b>	<b>85 126 913,69</b>
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		5 231 608,12	23 666 056,16
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	13	130 955 480,59	75 555 546,31
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		15 671 627,14	9 571 367,38
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	13	2 799 252,03	0,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>		<b>150 805 151,68</b>	<b>94 384 037,84</b>
I	Amortyzacja		1 787 731,22	1 118 373,40
II	Zużycie materiałów i energii		23 920 245,12	8 597 594,19
III	Usługi obce		111 131 323,84	77 142 451,17
IV	Podatki i opłaty, w tym:		2 692 710,98	758 945,39
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		6 155 775,44	3 822 593,92
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		1 309 347,34	688 257,64
	- emerytalne		0,00	0,00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		1 319 038,91	848 293,43
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		2 488 978,83	0,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>		<b>(1 378 791,92)</b>	<b>(9 257 124,15)</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>14</b>	<b>6 275 802,84</b>	<b>160 601,62</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		1 782 893,89	(51 761,00)
II	Dotacje		4 140,24	2 070,06
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	
IV	Inne przychody operacyjne		4 488 768,71	210 292,56
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>15</b>	<b>3 437 894,12</b>	<b>9 139 612,07</b>
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00	1 054 888,35
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		3 367 352,94	8 047 049,47
III	Inne koszty operacyjne		70 541,18	37 674,25
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>		<b>1 459 116,80</b>	<b>(18 236 134,60)</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>16</b>	<b>7 465 809,98</b>	<b>2 871 908,15</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a	od jednostek powiązanych, w tym:		0,00	
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:		0,00	
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:		1 391 782,15	1 003 304,75
	- od jednostek powiązanych		194 305,12	537 359,96
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	1 281 061,76
	- w jednostkach powiązanych		0,00	865 765,90
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
V	Inne		6 074 027,83	587 541,64
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>17</b>	<b>3 072 543,13</b>	<b>2 242 735,47</b>
I	Odsetki, w tym:		1 481 002,82	1 600 309,40
	- dla jednostek powiązanych		180 493,14	865 765,90
II	Strata ze zbycia inwestycji, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	865 765,90
III	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
IV	Inne		1 591 540,31	642 426,07
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>J</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>		<b>5 852 383,65</b>	<b>(17 606 961,92)</b>

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2016 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2015 r.
<b>K</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne		0,00	0,00
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>L</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne		0,00	0,00
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>M</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) brutto (±J-K+L±M)</b>		<b>5 852 383,65</b>	<b>(17 606 961,92)</b>
<b>O</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>18</b>	<b>2 378 150,69</b>	<b>(5 162 005,54)</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>919 899,31</b>	<b>(2 137 310,63)</b>
<b>S</b>	<b>Zysk (strata) netto (N-O-P±R)</b>		<b>2 554 333,65</b>	<b>(10 307 645,75)</b>

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Tomasz Klucznik – Główny Księgowy  
White Stone Development Sp. z o.o.

.....  
Tomasz Skórczyński – Prezes Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 28 czerwca 2017 r.

### SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2016 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2015 r.
<b>A Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>2 554 333,65</b>	<b>(10 307 645,75)</b>
<b>II</b>	<b>Korekty razem</b>		<b>(6 874 228,83)</b>	<b>(30 897 704,94)</b>
1	Zyski (straty) mniejszości		919 899,31	(2 137 310,63)
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		0,00	0,00
3	Amortyzacja		1 787 731,22	1 118 373,40
4	Odpisy wartości firmy		0,00	0,00
5	Odpisy ujemnej wartości firmy		0,00	0,00
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		290 970,00	240 838,35
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(3 944 299,84)	1 106 039,71
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		1 157 705,00	2 247 418,97
9	Zmiana stanu rezerw		1 473 178,04	139 561,81
10	Zmiana stanu zapasów		(13 609 691,91)	(16 016 109,65)
11	Zmiana stanu należności		9 789 080,31	75 200,01
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		2 913 739,66	(18 127 608,18)
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(7 653 831,89)	336 498,85
14	Inne korekty z działalności operacyjnej		1 291,27	119 392,42
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>		<b>(4 319 895,18)</b>	<b>(41 205 350,69)</b>
<b>B Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>		<b>10 401 096,05</b>	<b>52 532 070,12</b>
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		301 096,05	0,00
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		10 100 000,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:		0,00	2 602 250,75
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach		0,00	2 602 250,75
	- zbycie aktywów finansowych		0,00	2 181 121,69
	- dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		0,00	0,00
	- odsetki		0,00	421 129,06
	- inne wpływy z aktywów finansowych		0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne		0,00	49 929 819,37
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>		<b>(10 304 774,26)</b>	<b>(3 601 846,32)</b>
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 119 711,48)	(438 702,98)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		(1 595 062,78)	(892 511,27)
3	Na aktywa finansowe, w tym:		(7 090 000,00)	(2 020 632,07)
a	w jednostkach powiązanych		(7 090 000,00)	0,00
b	w pozostałych jednostkach		0,00	(2 020 632,07)
	- nabycie aktywów finansowych		0,00	(2 020 632,07)
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		(500 000,00)	(250 000,00)
5	Inne wydatki inwestycyjne		0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>		<b>96 321,79</b>	<b>48 930 223,80</b>

### SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA) – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2016 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2015 r.
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>		<b>34 611 817,82</b>	<b>33 933 546,17</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		34 611 817,82	15 912 498,12
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00	18 000 000,00
4	Inne wpływy finansowe		0,00	21 048,05
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>		<b>(19 874 468,51)</b>	<b>(7 584 825,09)</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		(12 429 966,69)	(6 220 719,65)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		(449 000,00)	0,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(400 235,68)	(284 902,75)
8	Odsetki		(6 435 572,10)	(527 653,73)
9	Inne wydatki finansowe		(159 694,04)	(551 548,96)
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>		<b>14 737 349,31</b>	<b>26 348 721,08</b>
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)</b>		<b>10 513 775,92</b>	<b>34 073 594,19</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>		<b>10 513 775,92</b>	<b>34 073 594,19</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>34 769 668,86</b>	<b>696 074,67</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>19</b>	<b>45 283 444,78</b>	<b>34 769 668,86</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		736 388,18	793 339,00

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Tomasz Klucznik – Główny Księgowy  
White Stone Development Sp. z o.o.

.....  
Tomasz Skórczyński – Prezes Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 28 czerwca 2017 r.



## ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2016 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2015 r.
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu</b>	<b>168 979 453,41</b>	<b>(1 417 801,60)</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>168 979 453,41</b>	<b>(1 417 801,60)</b>
<b>1</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>146 800 000,00</b>	<b>1 000 000,00</b>
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	24 800 000,00	145 800 000,00
a	zwiększenie	24 800 000,00	145 800 000,00
	- z tytułu emisji udziałów (akcji)	0,00	145 800 000,00
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	24 800 000,00	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>146 800 000,00</b>
<b>2</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>10 354 900,76</b>	<b>0,00</b>
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	5 244 663,10	10 354 900,76
a	zwiększenie	5 244 663,10	10 354 900,76
	- z tytułu nadwyżki wartości godziwej aktywów netto spółek przejmowanych ponad wartość przyjętą w uchwale NZW	0,00	10 354 900,76
	- z tytułu podziału zysku	5 244 663,10	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu pokrycia straty	0,00	0,00
<b>2.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu</b>	<b>15 599 563,86</b>	<b>10 354 900,76</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>168 979 453,41</b>	<b>(1 417 801,60)</b>
<b>4</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>24 800 000,00</b>	<b>0,00</b>
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	(24 800 000,00)	24 800 000,00
a	zwiększenie	0,00	24 800 000,00
	- z tytułu niezarejestrowanej na dzień bilansowy wartości podwyższenia kapitału w Jednostce Dominującej	0,00	24 800 000,00
b	zmniejszenie	24 800 000,00	0,00
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	24 800 000,00	0,00
<b>4.2</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>24 800 000,00</b>

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

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2016 r.	Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2015 r.
<b>5</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>(12 725 447,35)</b>	<b>(2 417 801,60)</b>
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu korekty konsolidacyjnej niezrealizowanej marży	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu przeniesienia na kapitał zapasowy	0,00	0,00
	- z tytułu wypłaconej dywidendy	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	(12 725 447,35)	(2 417 801,60)
	- 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	(12 725 447,35)	(2 417 801,60)
a	zwiększenie	(5 494 663,10)	0,00
	- z tytułu przeniesienia zysku na kapitał zapasowy	(5 244 663,10)	0,00
	- z tytułu wypłaty dywidendy dla udziałowców mniejszościowych	(250 000,00)	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu pokrycia strat kapitałem zapasowym	0,00	0,00
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(18 220 110,45)	(2 417 801,60)
<b>5.7</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>(18 220 110,45)</b>	<b>(2 417 801,60)</b>
<b>6</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>2 554 333,65</b>	<b>(10 307 645,75)</b>
a	zysk netto	2 554 333,65	0,00
b	strata netto	0,00	(10 307 645,75)
c	odpisy z zysku	0,00	(250 000,00)
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	<b>171 533 787,06</b>	<b>158 624 552,65</b>
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>171 533 787,06</b>	<b>158 624 552,65</b>

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....  
Tomasz Klucznik – Główny Księgowy  
White Stone Development Sp. z o.o.

.....  
Tomasz Skórczyński – Prezes Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 28 czerwca 2017 r.

## Nota nr 1

### Wartości niematerialne i prawne

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	177 898,75	0,00	177 898,75
a	Zwiększenia	0,00	0,00	35 533,59	0,00	35 533,59
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	213 432,34	0,00	213 432,34
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie)</b>						
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	163 683,37	0,00	163 683,37
a	Zwiększenia	0,00	0,00	10 814,51	0,00	10 814,51
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	174 497,88	0,00	174 497,88
<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	14 215,38	0,00	14 215,38
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	38 934,46	0,00	38 934,46

## Nota nr 2

### Środki trwałe i środki trwałe w budowie

#### 1) Zmiany w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie

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	499 456,66	373 175,94	2 870 090,94	2 143 886,69	10 208 566,50
a	Zwiększenia	0,00	879 237,52	71 651,29	494 850,91	70 078,38	62 272,68
b	Zmniejszenia	0,00	5 995,34	0,00	400 232,94	26 081,51	10 237 380,88
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 372 698,84	444 827,23	2 964 708,91	2 187 883,56	33 458,30
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie)</b>							
3	Bilans otwarcia	0,00	178 512,20	286 174,26	1 292 141,25	1 547 507,91	0,00
a	Zwiększenia	0,00	28 069,62	47 811,65	508 308,89	204 965,06	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	1 831,59	0,00	384 205,58	19 585,48	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	204 750,23	333 985,91	1 416 244,56	1 732 887,49	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	320 944,46	87 001,68	1 577 949,69	596 378,78	10 208 566,50
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	1 167 948,61	110 841,32	1 548 464,35	454 996,07	33 458,30

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

Wartość netto środków trwałych używanych na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 857.086,67 zł.

Wartość początkowa środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 482.975,61 zł.

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie występowały zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

## Nota nr 3

### Inwestycje długoterminowe

#### 1) Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Inwestycje długoterminowe razem
1	Bilans otwarcia	34 630 167,04	0,00	9 150 632,07	0,00	44 942 560,84
2	Zwiększenia	1 595 062,78	0,00	7 090 000,05	0,00	8 685 062,83
a	zakup / utworzenie	1 595 062,78	0,00	7 090 000,05	0,00	8 685 062,83
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	987 761,49	0,00	0,00	0,00	2 149 523,22
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	987 761,49	0,00	0,00	0,00	987 761,49
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	1 161 761,73
4	Bilans zamknięcia	35 237 468,33	0,00	16 240 632,12	0,00	51 478 100,45

#### 2) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2015 r.
1	grunt w Warszawie (dz. Mokotów)	11 888 209,82	11 888 209,82
2	grunt w Szczecinie (ul. Kolumba, woj. zachodniopomorskie)	3 213 628,60	3 213 628,60
3	grunt w Skubiance (gmina Serock, woj. mazowieckie)	1 169 000,00	1 169 000,00
4	grunt w Szczecinie (ul. Dąbrowskiego, woj. zachodniopomorskie)	276 018,51	276 018,51
<b>RAZEM</b>		<b>16 546 856,93</b>	<b>16 546 856,93</b>

## Nota nr 4

### Zapasy

#### 1) Zmiany w stanie zapasów

Lp.	Tytuł	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy
1	Bilans otwarcia	296 603,06	168 436 178,78	33 676 964,53	4 634 137,43	256 358,41
2	Zwiększenia	0,00	36 044 444,30	65 414 669,93	0,00	649 529,71
a	zakup / utworzenie	0,00	35 371 355,22	0,00	0,00	0,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	673 089,09	65 414 669,93	0,00	649 529,71
3	Zmniejszenia	296 603,06	69 501 343,26	13 944 805,53	2 434 137,43	226 358,41
a	sprzedaż	0,00	3 517 429,33	12 646 735,69	2 434 137,43	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	aktualizacja wartości	0,00	0,00	33 803,20	0,00	0,00
d	pozostałe	296 603,06	65 983 913,93	1 264 266,64	0,00	226 358,41
4	Bilans zamknięcia	0,00	134 979 279,82	85 146 828,93	2 200 000,00	679 529,71

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, wobec zakończenia projektu deweloperskiego Zora Wilanów, dokonano reklasyfikacji półproduktów i produkcji w toku o skumulowanej wartości 65.414.669,93 zł na produkty gotowe. Reklasyfikację zaprezentowano jako pozostałe zwiększenia produktów gotowych oraz pozostałe zmniejszenia półproduktów i produkcji w toku.

#### 2) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2015 r.
1	grunt w Zamieniu (gmina Lesznowola, woj. mazowieckie)	100 071 000,00	100 071 000,00
2	grunt w Warszawie (dzielnica Wilanów)	43 993 073,15	43 993 073,15
3	grunt w Szczecinie (ul. Dąbrowskiego, woj. zachodniopomorskie)	4 139 000,00	4 139 000,00
<b>RAZEM</b>		<b>136 203 073,15</b>	<b>136 203 073,15</b>

## Nota nr 5

### Informacja o odpisach aktualizujących

Lp.	Przedmiot	Stan na 31.12.2015 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Wykorzystanie w ciągu roku	Rozwiązanie w ciągu roku	Stan na 31.12.2016 r.
1	Odpis aktualizujący należności	3 876 594,50	272 280,32	41 263,12	3 794 773,07	312 838,63
2	Odpis aktualizujący długoterminowe aktywa finansowe	0,00	5 034 319,33	0,00	0,00	5 034 319,33
3	Odpis aktualizujący wartość środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Odpis aktualizujący wartość zapasów	445 600,00	0,00	0,00	445 600,00	0,00
<b>RAZEM</b>		<b>4 322 194,50</b>	<b>5 306 599,65</b>	<b>41 263,12</b>	<b>4 240 373,07</b>	<b>5 347 157,96</b>

## Nota nr 6

### Kapitał podstawowy

Udziałowiec	Ilość udziałów	Wartość nominalna udziału	Wartość nominalna udziałów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % w liczbie głosów
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>

## Nota nr 7

### Proponowany podział wyniku finansowego

Tytuł	Wartość
Skonsolidowany wynik finansowy za bieżący okres	2 554 333,65
Nie podzielone wyniki za lata poprzednie	(18 220 110,45)
<b>Propozycja podziału</b>	
Pokrycie strat z lat ubiegłych	2 554 333,65
<b>Wynik nie podzielony</b>	<b>0,00</b>

## Nota nr 8

### Rezerwy na zobowiązania

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2015 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 31.12.2016 r.
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	250 767,76	308 229,50	250 767,76	308 229,50
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	9 539,96	16 358,71	9 539,96	16 358,71
3	Pozostałe rezerwy	99 000,00	1 398 891,98	99 000,00	1 398 891,98
	<b>RAZEM</b>	<b>359 307,72</b>	<b>1 723 570,19</b>	<b>359 307,72</b>	<b>1 723 570,19</b>

## Nota nr 9

### Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok

Lp.	Rodzaj usług	Wysokość wynagrodzenia
1	Badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego	94 300,00
	<b>RAZEM</b>	<b>94 300,00</b>

## Nota nr 10

### Zobowiązania długoterminowe i zobowiązania krótkoterminowe

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2016 r.				Stan na 31.12.2015 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
<b>1</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>1 368 844,70</b>	<b>4 248 383,71</b>	<b>20 643 392,76</b>	<b>0,00</b>	<b>51 014,70</b>	<b>9 086 540,50</b>	<b>28 687 955,30</b>	<b>0,00</b>
a	kredyty i pożyczki	1 360 844,70	4 248 383,71	20 643 392,76	0,00	0,00	9 086 540,50	28 687 955,30	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	43 014,70	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	8 000,00	0,00	0,00	0,00	8 000,00	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>	<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	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>63 294 120,91</b>	<b>28 603 824,98</b>	<b>10 538 904,34</b>	<b>0,00</b>	<b>21 276 309,82</b>	<b>24 934 469,39</b>	<b>25 160 641,02</b>	<b>0,00</b>
a	kredyty i pożyczki	38 747 270,84	6 177 382,71	8 209 866,36	0,00	550 913,94	1 167 450,71	24 439 053,95	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	22 015 931,90	4 839 821,48	2 311 885,78	0,00	20 141 953,37	5 834 425,07	693 493,29	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	17 374 860,39	0,00	0,00	125 000,00	17 515 994,30	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	283 631,15	211 760,40	17 152,20	0,00	34 210,57	416 599,31	28 093,78	0,00
e	inne	2 247 287,02	0,00	0,00	0,00	424 231,94	0,00	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>64 662 965,61</b>	<b>32 852 208,69</b>	<b>31 182 297,10</b>	<b>0,00</b>	<b>21 327 324,52</b>	<b>34 021 009,89</b>	<b>53 848 593,32</b>	<b>0,00</b>

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

- **seria A** – 80.000 obligacji o wartości nominalnej 100 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie wynosi WIBOR 3M + 5,5%;
- **seria B** – 100.000 obligacji o wartości nominalnej 100 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie wynosi WIBOR 3M + 5,2%.

## Nota nr 11

### Wykaz zobowiązań pozabilansowych zabezpieczonych na majątku spółek Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2016 roku występowały następujące zabezpieczenia na majątku spółek Grupy Kapitałowej:

- pełnomocnictwa do rachunków bankowych;
- potwierdzone cesje wierzytelności z umów najmu od najemców lokali w nieruchomościach inwestycyjnych;
- hipoteki na nieruchomościach;
- cesje wierzytelności z umów ubezpieczenia nieruchomości;
- kaucje w wysokości wielokrotności miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych;
- 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 przelewu praw wynikających z umów ubezpieczenia;
- umowy przelewu praw wynikających z kontraktów budowlanych oraz gwarancji dobrego wykonania;
- umowy przelewu praw wynikających z umów z nabywcami lokali;
- umowy przelewu majątkowych praw autorskich do projektu architektonicznego na zabezpieczenie,
- umowy podporządkowania wierzytelności wspólnika, pożyczkodawców oraz innych podmiotów powiązanych wierzytelnościom banku oraz płatnościami związanym z realizacją projektów wraz z bezwarunkową cesją na zabezpieczenie obecnych i przyszłych wierzytelności pożyczkodawców lub wspólnika wynikających z udzielonych pożyczek;
- umowy wsparcia projektów.

## Nota nr 12

### Rozliczenia międzyokresowe

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2015 r.
<b>1</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 791 693,37</b>	<b>1 601 833,61</b>
a	nabycia finansowane środkami z ZFRON	1 571 221,54	1 571 221,54
b	przychody przyszłych okresów	194 000,00	0,00
c	zwrot poniesionych nakładów na inwestycje z ZFRON	26 471,83	34 752,19
<b>2</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>47 205 425,57</b>	<b>12 094 116,30</b>
a	przychody przyszłych okresów	42 352 201,87	4 594 638,49
b	rozliczenia z tytułu wyceny kontraktów budowlanych	4 749 000,00	4 490 000,00
c	pozostałe	104 223,70	3 009 477,81
	<b>RAZEM</b>	<b>48 997 118,94</b>	<b>13 695 949,91</b>

## Nota nr 13

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

#### 1) Struktura rzeczowa

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2016 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2015 r.
<b>1</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży usług, w tym:</b>	<b>130 955 480,59</b>	<b>75 555 546,31</b>
a	sprzedaż usług budowlanych	112 688 684,78	65 628 017,86
b	sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich	12 162 116,61	3 405 780,26
c	sprzedaż usług najmu	5 944 252,82	2 725 755,84
d	sprzedaż usług zarządczych i administracyjnych	0,00	2 872 112,14
e	sprzedaż usług controllingowych i księgowych	0,00	132 000,00
f	pozostała sprzedaż	160 426,38	791 880,21
<b>2</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:</b>	<b>2 799 252,03</b>	<b>0,00</b>
a	towary	2 799 252,03	0,00
b	materiały	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>133 754 732,62</b>	<b>75 555 546,31</b>

## 2) Struktura terytorialna

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2016 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2015 r.
<b>1</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>133 754 732,62</b>	<b>75 555 546,31</b>
a	Kraj	133 754 732,62	75 555 546,31
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>133 754 732,62</b>	<b>75 555 546,31</b>

## Nota nr 14

### Pozostałe przychody operacyjne

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.2016r.-31.12.2016r.	Wykonanie za okres 01.01.2015r.-31.12.2015r.
<b>1</b>	<b>Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:</b>	<b>1 782 893,89</b>	<b>(51 761,00)</b>
a	zysk z tytułu rozchodu środków trwałych i środków trwałych w budowie	1 032 768,42	0,00
b	zysk z tytułu rozchodu zapasów	750 125,47	0,00
c	pozostałe	0,00	(51 761,00)
<b>2</b>	<b>Dotacje</b>	<b>4 140,24</b>	<b>2 070,06</b>
<b>3</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4</b>	<b>Inne przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>4 488 768,71</b>	<b>210 292,56</b>
a	rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących	4 053 700,00	0,00
b	naliczone kary umowne	179 357,44	0,00
c	otrzymane odszkodowania	33 216,60	0,00
d	pozostałe	222 494,67	210 292,56
	<b>RAZEM</b>	<b>6 275 802,84</b>	<b>160 601,62</b>

## Nota nr 15

### Pozostałe koszty operacyjne

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.2016r.-31.12.2016r.	Wykonanie za okres 01.01.2015r.-31.12.2015r.
<b>1</b>	<b>Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>0,00</b>	<b>1 054 888,35</b>
a	utworzenie rezerw i odpisów aktualizujących	0,00	1 054 888,35
<b>2</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:</b>	<b>3 367 352,94</b>	<b>8 047 049,47</b>
a	utworzenie rezerw i odpisów aktualizujących	3 342 344,94	8 047 049,47
b	pozostałe	25 008,00	0,00
<b>3</b>	<b>Inne koszty operacyjne, w tym:</b>	<b>70 541,18</b>	<b>37 674,25</b>
a	darowizny przekazane	41 500,00	12 000,00
b	pozostałe	29 041,18	25 674,25
	<b>RAZEM</b>	<b>3 438 014,12</b>	<b>9 139 612,07</b>

## Nota nr 16

### Przychody finansowe

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.2016r.-31.12.2016r.	Wykonanie za okres 01.01.2015r.-31.12.2015r.
1	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
2	Odsetki	1 391 782,15	1 003 304,75
3	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	1 281 061,76
a	zbycie udziałów SPS Klima Sp. z o.o.	0,00	1 281 061,76
4	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
5	Inne przychody finansowe, w tym:	6 074 027,83	587 541,64
a	umorzenie naliczonych odsetek od pożyczek	5 458 172,98	0,00
b	pozostałe	615 854,85	587 541,64
	<b>RAZEM</b>	<b>7 465 809,98</b>	<b>2 871 908,15</b>

## Nota nr 17

### Koszty finansowe

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.2016r.-31.12.2016r.	Wykonanie za okres 01.01.2015r.-31.12.2015r.
1	Odsetki	1 481 002,82	1 600 309,40
2	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
3	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
4	Inne koszty finansowe, w tym:	1 591 540,31	642 426,07
a	wynagrodzenie za oferowanie obligacji (seria A i seria B) rozliczane w czasie	405 596,00	65 043,26
b	ujemne różnice kursowe	400 450,57	139 989,43
c	pozostałe	785 493,74	437 393,38
	<b>RAZEM</b>	<b>3 072 543,13</b>	<b>2 242 735,37</b>

## Nota nr 18

### Podatek dochodowy

Lp.	Tytuł	Wartość
1	Zysk brutto	5 432 484,34
2	Podatek oczekiwany (wg stawki 19%)	1 111 952,89
3	Podatek faktyczny	2 378 150,69
4	Różnica pomiędzy podatkiem oczekiwany i faktycznym, w tym:	(1 266 197,79)
a	umorzone odsetki od pożyczek (5.458.172,98 zł)	(1 037 052,87)
b	amortyzacja środków transportu o wartości początkowej powyżej 20.000 EUR (97.975,08 zł)	(18 573,66)
c	koszty reprezentacji (56.160,82 zł)	(10 670,56)
d	odpisy na PFRON, odsetki budżetowe (34.310,71 zł)	(6 519,03)
d	pozostałe	(193 381,68)

## Nota nr 19

### Środki pieniężne

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2016r.	Stan na 31.12.2015r.
1	środki pieniężne na koniec okresu w rachunku przepływów pieniężnych	45 283 444,78	34 769 668,86
2	środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	42 436 791,20	3 998 112,34
<b>RAZEM</b>		<b>87 720 235,98</b>	<b>38 767 781,20</b>

## Nota nr 20

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku Grupa Kapitałowa nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności. Grupa Kapitałowa nie planuje także zaniechać żadnego rodzaju działalności w roku kolejnym.

## Nota nr 21

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

Tytuł	31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
kurs EUR/PLN	4,4240	4,2615

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 22

### Zatrudnienie

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku wielkość zatrudnienia w Grupie Kapitałowej w przeliczeniu na pełne etaty kształtowała się następująco:

Wyszczególnienie	Średnia liczba zatrudnionych w roku obrotowym
Pracownicy ogółem	80

## **Nota nr 23**

### **Wynagrodzenie członków organów zarządzających i nadzorczych**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 1.097.840,00 zł.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

## **Nota nr 24**

### **Informacje o transakcjach z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych.**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, spółki Grupy Kapitałowej dokonały transakcji z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych na kwotę 83.850,00 zł. Transakcje te odbyły się na warunkach rynkowych.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

## **Nota nr 25**

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie występują zdarzenia lat ubiegłych, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## **Nota nr 26**

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

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

## **Nota nr 27**

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku dokonano zmiany polityki rachunkowości, polegającej na przeklasyfikowaniu różnicy pomiędzy wartością aktywów netto spółek przejętych (z wyjątkiem SPS Construction Sp. z o.o.) a wartością objętych udziałów w kwocie 33.791.568,54 zł z pozycji „Kapitał zapasowy” do pozycji „Ujemna wartość firmy jednostek zależnych”. Ustalono również, że różnica z wyceny aktywów spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej z dniem 1 lipca 2015 roku będzie rozliczana stosownie do zbycia aktywów poza Grupę Kapitałową lub zgodnie z okresem ekonomicznej użyteczności tych aktywów. Innych zmian w zasadach (polityce) rachunkowości Grupy Kapitałowej nie dokonywano.

Poniżej zaprezentowano wpływ zmian na sprawozdanie finansowe (wyłącznie pozycje, które uległy zmianie):

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2015 r. sprawozdanie zatwierdzone	Stan na 31.12.2015 r. sprawozdanie po zmianach
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>202 771 021,94</b>	<b>168 979 453,31</b>
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>171 600 000,00</b>	<b>146 800 000,00</b>
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>	<b>44 146 469,30</b>	<b>10 354 900,76</b>
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	<b>24 800 000,00</b>	<b>24 800 000,00</b>
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>(2 417 801,60)</b>	<b>(2 417 801,60)</b>
<b>VIII</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(10 307 645,75)</b>	<b>(10 307 645,75)</b>
<b>IX</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>(250 000,00)</b>	<b>(250 000,00)</b>
<b>C</b>	<b>UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH</b>	<b>0,00</b>	<b>33 791 568,54</b>
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>347 843 276,81</b>	<b>347 843 276,81</b>

## Nota nr 28

### Porównywalność danych finansowych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

## Nota nr 29

### Informacje o wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji

Nie występuje.

## Nota nr 30

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki Alphington Limited z siedzibą na Cyprze.

## Nota nr 31

### Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi niebędącymi członkami Grupy Kapitałowej

#### 1) Pozycje bilansowe

Lp.	Nazwa jednostki	Inwestycje długoterminowe	Należności	Zobowiązania
1	Alphington Ltd.	0,00	0,00	22 913 333,45
2	Galeria Puławy Sp. z o.o.	14 220 000,05	90 736,80	0,00
3	SPS Klima Sp. z o.o.	0,00	495,57	8 000,00
	<b>RAZEM</b>	<b>14 220 000,05</b>	<b>91 232,37</b>	<b>22 921 333,45</b>

Jako zobowiązanie wobec jednostek powiązanych, Grupa Kapitałowa prezentuje również pożyczkę udzieloną przez inwestora pośredniego, z tytułu której zobowiązanie na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiło 3.339.287,72 zł.

## 2) Pozycje wynikowe

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne	Koszty finansowe
1	Alphington Ltd.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Galeria Puławy Sp. z o.o.	3 349,60	0,00	0,00	0,00	3 363 360,89	0,00
3	Mill-Yon SPS Construction Sp. z o.o.	5 130 685,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	SPS Klima Sp. z o.o.	97 573,52	0,00	0,00	12 660,00	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>5 231 608,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12 660,00</b>	<b>3 363 360,89</b>	<b>0,00</b>

Jako koszt odsetek dla jednostek powiązanych, Grupa Kapitałowa prezentuje również odsetki od pożyczki udzielonej przez inwestora pośredniego, z tytułu której w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku powstał koszt 180.493,14 zł.

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

Z uwagi na brak materialnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, Zarząd Jednostki Dominującej podjął decyzję o odstąpieniu od konsolidowania spółki Galeria Puławy Sp. z o.o., w której 97,62% udziałów posiada spółka SPS Construction Sp. z o.o.

## Nota nr 32

### 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, kolejne są w przygotowaniu. Niezależnie od powyższego, ważnym elementem Grupy Kapitałowej jest spółka budowlana, SPS Construction Sp. z o.o., która realizuje kontakty zarówno na rzecz Grupy Kapitałowej, jak i na rzecz podmiotów niepowiązanych. 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:

.....  
Tomasz Klucznik – Główny Księgowy  
White Stone Development Sp. z o.o.

.....  
Tomasz Skórczyński – Prezes Zarządu

.....  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 28 czerwca 2017 r.