

GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2017 ROKU



Warszawa, 26 czerwca 2018 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% | 1 000 000,00 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 | Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o. | 717746 | Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu | 99% | 49 500,00 zł |
| 8 | Ornament Szczecin Sp. z o.o. | 573499 | Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie | 100% | 6 000 000,00 zł |
| 9 | Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o. | 644694 | Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie | 100% | 50 000,00 zł |
| 10 | Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o. | 700390 | Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie | 100% | 50 000,00 zł |
| 11 | SPS Construction Sp. z o.o. | 243762 | Budownictwo, obsługa nieruchomości | 75% | 41 554 900,76 zł |
| 12 | Syta 124 Sp. z o.o. | 434643 | Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie | 100% | 10 970 035,90 zł |
| 13 | WS Ext 1 Sp. z o.o. (dawniej: White Stone Business Sp. z o.o.) | 704707 | Profesjonalne usługi doradcze dla GK | 100% | 5 000,00 zł |
| 14 | Zora Wilanów Sp. z o.o. | 471145 | Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie | 100% | 9 677 495,55 zł |
| 15 | Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. | 563399 | Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie | 100% | 3 005 000,00 zł |

Spółka Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2017 roku była spółką w organizacji. Sądowa rejestracja spółki nastąpiła w dniu 7 lutego 2018 roku. Z uwagi na brak materialnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, Zarząd Jednostki Dominującej podjął decyzję o konsolidowaniu w całości spółki Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o., w której 99% udziałów posiada spółka White Stone Development Sp. z o.o.

Zmiana nazwy spółki White Stone Business Sp. z o.o. nastąpiła na mocy uchwały z dnia 25 kwietnia 2018 roku. Sądowa rejestracja zmiany nazwy nastąpiła w dniu 9 czerwca 2018 roku.

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 2018 r. poz. 395 – 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 2017 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Danymi porównawczymi dla wyżej powołanych danych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 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 2018 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), nie dokonano likwidacji żadnego z podmiotów funkcjonujących w ramach Grupy.

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

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

Roczne stawki amortyzacji dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- licencje i programy 50%

W przypadku, gdy wartość początkowa jest równa lub niższa niż 3.500 złotych (od 2018 roku – 10.000 złotych) netto spółka traktuje takie niskocenne składniki jako aktywa amortyzowane jednorazowo w miesiącu następującym po miesiącu przyjęcia do użytkowania, lub zalicza bezpośrednio w ciężar kosztów w momencie ich zakupu. Decyzja co do sposobu kwalifikacji jest podejmowana indywidualnie, w zależności od potrzeb informacyjnych i biznesowych zarządu spółki.

6.2 Środki trwałe

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

Cenę nabycia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

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

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

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

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

W przypadku, gdy wartość początkowa jest równa lub niższa niż 3.500 złotych (od 2018 roku – 10.000 złotych) netto spółka traktuje takie niskocenne składniki jako aktywa amortyzowane jednorazowo w miesiącu następującym po miesiącu przyjęcia do użytkowania, lub zalicza bezpośrednio w ciężar kosztów w momencie ich zakupu. Decyzja co do sposobu kwalifikacji jest podejmowana indywidualnie, w zależności od potrzeb informacyjnych i biznesowych zarządu spółki.

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

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 trwale 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 ujmują 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 zabezpieczeniu. Instrumenty takie zawsze są kwalifikowane do przeznaczonych do obrotu, niezależnie od intencji ich zakupu.

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

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

Pozostałe aktywa finansowe, nie spełniające warunków zaliczenia do powyższych kategorii, zalicza się do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. Zaliczane tu będą te aktywa inwestycyjne, do których spółka nie ma sprecyzowanych zamiarów. Inwestycje te mogą być w każdej chwili sprzedane, ale nie jest to jednoznaczne z warunkiem ich 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 pomniejszania o koszty transakcji, jakie spółka poniosłaby, zbywając te aktywa lub wyłączając je z ksiąg rachunkowych z innych przyczyn, chyba że wysokość tych kosztów byłaby znacząca, z wyjątkiem:

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

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

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

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

6.11 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 terażniejszego obowiązku wynikającego z niniejszej umowy, przy założeniu spełnienia warunków zawartych w definicji rezerwy.

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

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

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

6.13 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 ujmują 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 rozliczania uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Zobowiązania ujęte jako bierne rozliczenia międzyokresowe zmniejszają koszty okresu sprawozdawczego, w którym stwierdzono, że zobowiązania te powstały. Ewentualna nadwyżka wartości rozliczeń nad faktycznie poniesionymi kosztami koryguje odpowiednie pozycje kosztów operacyjnych.

Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się w szczególności:

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

6.15 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 ujmują 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 księgowa pomniejszona o kwoty, które w przyszłości pomniejszą podstawę podatku dochodowego.

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

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

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

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

6.21 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 31.12.2017 r. | Stan na 31.12.2016 r. |
|------------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| A | AKTYWA TRWAŁE | | 55 256 917,82 | 60 480 756,91 |
| I | Wartości niematerialne i prawne | 1 | 27 757,40 | 38 934,46 |
| 1 | Koszty zakończonych prac rozwojowych | | 0,00 | 0,00 |
| 2 | Wartość firmy | | 0,00 | 0,00 |
| 3 | Inne wartości niematerialne i prawne | | 27 757,40 | 38 934,46 |
| 4 | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | | 0,00 | 0,00 |
| II | Rzeczowe aktywa trwałe | 2, 5 | 12 826 661,07 | 3 315 708,65 |
| 1 | Środki trwałe | | 3 233 671,23 | 3 282 250,35 |
| a | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | | 0,00 | 0,00 |
| b | budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | | 1 128 027,13 | 1 167 948,61 |
| c | urządzenia techniczne i maszyny | | 141 991,65 | 110 841,32 |
| d | środki transportu | | 1 612 818,03 | 1 548 464,35 |
| e | inne środki trwałe | | 350 834,42 | 454 996,07 |
| 2 | Środki trwałe w budowie | | 9 592 989,84 | 33 458,30 |
| 3 | Zaliczki na środki trwałe w budowie | | 0,00 | 0,00 |
| III | Należności długoterminowe | | 0,00 | 0,00 |
| 1 | Od jednostek powiązanych | | 0,00 | 0,00 |
| 2 | Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | 0,00 | 0,00 |
| 3 | Od jednostek pozostałych | | 0,00 | 0,00 |
| IV | Inwestycje długoterminowe | 3 | 38 415 904,70 | 51 478 100,45 |
| 1 | Nieruchomości | | 35 371 821,89 | 35 237 468,33 |
| 2 | Wartości niematerialne i prawne | | 0,00 | 0,00 |
| 3 | Długoterminowe aktywa finansowe | | 3 044 082,81 | 16 240 632,12 |
| a | w jednostkach powiązanych | | 856 664,45 | 14 220 000,05 |
| b | w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | 0,00 | 0,00 |
| c | w pozostałych jednostkach | | 2 187 418,36 | 2 020 632,07 |
| 2 | Inne inwestycje długoterminowe | | 0,00 | 0,00 |
| V | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | | 3 986 594,64 | 5 648 013,35 |
| 1 | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 3 986 594,64 | 5 483 437,65 |
| 2 | Inne rozliczenia międzyokresowe | | 0,00 | 164 575,70 |
| B | AKTYWA OBROTOWE | | 304 642 744,10 | 342 273 942,20 |
| I | Zapasy | 4, 5 | 199 851 927,86 | 223 005 638,47 |
| 1 | Materiały | | 0,00 | 0,00 |
| 2 | Półprodukty i produkty w toku | | 162 653 957,68 | 134 979 279,82 |
| 3 | Produkty gotowe | | 33 481 097,45 | 85 146 828,93 |
| 4 | Towary | | 2 208 209,22 | 2 200 000,00 |
| 5 | Zaliczki na dostawy | | 1 508 663,51 | 679 529,71 |
| II | Należności krótkoterminowe | 5 | 19 416 348,61 | 26 900 911,18 |
| 1 | Należności od jednostek powiązanych | | 351 667,65 | 91 232,38 |
| a | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | | 338 489,23 | 91 232,37 |
| | - do 12 miesięcy | | 46 514,64 | 91 232,37 |
| | - powyżej 12 miesięcy | | 291 974,59 | 0,00 |
| b | inne | | 13 178,42 | 0,01 |
| 2 | Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | 0,00 | 0,00 |
| a | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | | 0,00 | 0,00 |
| | - do 12 miesięcy | | 0,00 | 0,00 |
| | - powyżej 12 miesięcy | | 0,00 | 0,00 |
| b | inne | | 0,00 | 0,00 |
| 3 | Należności od pozostałych jednostek | | 19 064 680,96 | 26 809 678,80 |
| a | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | | 13 624 186,96 | 21 712 552,43 |
| | - do 12 miesięcy | | 11 527 125,14 | 18 770 169,57 |
| | - powyżej 12 miesięcy | | 2 097 061,82 | 2 942 382,86 |
| b | z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | | 4 839 041,21 | 3 902 834,89 |
| c | inne | | 601 452,79 | 1 194 291,48 |
| d | dochodzone na drodze sądowej | | 0,00 | 0,00 |

SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA – C.D.

| Lp. | Tytuł | Nr noty | Stan na 31.12.2017 r. | Stan na 31.12.2016 r. |
|------------|---|-----------|-----------------------|-----------------------|
| III | Inwestycje krótkoterminowe | | 83 781 357,22 | 89 376 341,84 |
| 1 | Krótkoterminowe aktywa finansowe | | 83 781 357,22 | 89 376 341,84 |
| a | w jednostkach powiązanych | | 11 935 300,02 | 0,00 |
| b | w pozostałych jednostkach | | 1 691 347,22 | 1 656 105,86 |
| c | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 18 | 70 154 709,98 | 87 720 235,98 |
| | - środki pieniężne w kasie i na rachunkach | | 65 967 920,57 | 86 983 847,80 |
| | - inne środki pieniężne | | 4 186 789,41 | 736 388,18 |
| | - inne aktywa pieniężne | | 0,00 | 0,00 |
| 2 | Inne inwestycje krótkoterminowe | | 0,00 | 0,00 |
| IV | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | | 1 593 110,41 | 2 991 050,71 |
| C | NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY | | 0,00 | 0,00 |
| D | UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE | | 0,00 | 0,00 |
| | AKTYWA RAZEM | | 359 899 661,92 | 402 754 699,11 |

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa

| Lp. | Tytuł | Nr noty | Stan na 31.12.2017 r. | Stan na 31.12.2016 r. |
|----------|---|---------|-----------------------|-----------------------|
| A | KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY | | 180 315 336,02 | 171 533 787,06 |
| I | Kapitał (fundusz) podstawowy | 6 | 171 600 000,00 | 171 600 000,00 |
| II | Kapitał (fundusz) zapasowy | 7 | 18 208 060,72 | 15 599 563,86 |
| | - nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji) | | 0,00 | 0,00 |
| III | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | | 0,00 | 0,00 |
| | - z tytułu aktualizacji wartości godziwej | | 0,00 | 0,00 |
| IV | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym: | | 0,00 | 0,00 |
| | - tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki | | 0,00 | 0,00 |
| | - na udziały (akcje) własne | | 0,00 | 0,00 |
| V | Zysk (strata) z lat ubiegłych | 7 | (18 222 118,66) | (18 220 110,45) |
| VIII | Zysk (strata) netto | 7 | 8 729 393,96 | 2 554 333,65 |
| IX | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | | 0,00 | 0,00 |
| B | KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI | | 8 859 440,62 | 11 933 978,27 |
| C | UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH | | 20 390 499,37 | 30 817 938,28 |
| D | ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA | | 150 334 385,91 | 188 468 995,50 |
| I | Rezerwy na zobowiązania | | 7 291 936,08 | 10 741 591,89 |
| 1 | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 5 409 883,17 | 9 018 021,70 |
| 2 | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | 8 | 355 282,71 | 324 588,21 |
| | - długoterminowa | | 15 057,03 | 16 358,71 |
| | - krótkoterminowa | | 340 225,68 | 308 229,50 |
| 3 | Pozostałe rezerwy | 8 | 1 526 770,20 | 1 398 981,98 |
| | - długoterminowe | | 0,00 | 0,00 |
| | - krótkoterminowe | | 1 526 770,20 | 1 398 981,98 |
| II | Zobowiązania długoterminowe | 9 | 41 870 094,69 | 56 915 611,77 |
| 1 | Wobec jednostek powiązanych | | 20 627 504,17 | 24 891 776,44 |
| 2 | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | 0,00 | 0,00 |
| 3 | Wobec pozostałych jednostek | | 21 242 590,52 | 32 023 835,33 |
| a | kredyty i pożyczki | | 8 345 280,24 | 14 387 249,07 |
| b | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | | 12 634 415,02 | 17 374 860,39 |
| c | inne zobowiązania finansowe | | 203 104,43 | 228 912,60 |
| d | zobowiązania wekslowe | | 0,00 | 0,00 |
| e | pozostałe | | 59 790,83 | 32 813,27 |
| III | Zobowiązania krótkoterminowe | 9 | 49 249 228,43 | 71 814 672,90 |
| 1 | Wobec jednostek powiązanych | | 8 311 080,57 | 1 368 844,73 |
| a | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | | | |
| | - do 12 miesięcy | | 20 157,74 | (0,00) |
| | - powyżej 12 miesięcy | | 20 157,74 | 0,00 |
| | - powyżej 12 miesięcy | | 0,00 | 0,00 |
| b | inne | | 8 290 922,83 | 1 368 844,73 |
| 2 | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | 0,00 | 0,00 |
| a | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | | | |
| | - do 12 miesięcy | | 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 | | 40 938 147,86 | 70 445 828,17 |
| a | kredyty i pożyczki | | 582 291,01 | 38 747 270,84 |
| b | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | | 9 803 404,96 | 0,00 |
| c | inne zobowiązania finansowe | | 194 677,76 | 283 631,15 |
| d | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | | | |
| | - do 12 miesięcy | | 28 743 765,51 | 29 167 639,16 |
| | - do 12 miesięcy | | 23 266 033,47 | 22 015 931,90 |
| | - powyżej 12 miesięcy | | 5 477 732,04 | 7 151 707,26 |
| e | zaliczki otrzymane na dostawy | | 0,00 | 26 765,20 |
| f | zobowiązania wekslowe | | 0,00 | 0,00 |
| g | z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | | 630 757,20 | 1 570 933,29 |
| h | z tytułu wynagrodzeń | | 0,00 | 0,00 |
| i | inne | | 983 251,42 | 649 588,53 |
| 3 | Fundusze specjalne | | 0,00 | 0,00 |

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA – C.D.

| Lp. | Tytuł | Nr noty | Stan na 31.12.2017 r. | Stan na 31.12.2016 r. |
|---------------------|-----------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|
| IV | Rozliczenia międzyokresowe | 11 | 51 923 126,71 | 48 997 118,94 |
| 1 | Ujemna wartość firmy | | 0,00 | 0,00 |
| 2 | Inne rozliczenia międzyokresowe | | 51 923 126,71 | 48 997 118,94 |
| | - długoterminowe | | 5 353 852,29 | 1 791 693,37 |
| | - krótkoterminowe | | 46 569 274,42 | 47 205 425,57 |
| PASYWA RAZEM | | | 359 899 661,92 | 402 754 699,11 |

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....
Tomasz Klucznik – Kontroler Finansowy
White Stone Development Sp. z o.o.

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 26 czerwca 2018 r.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)

| Lp. | Tytuł | Nr noty | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r. | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2016 r. |
|----------|---|-----------|--|--|
| A | Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | | 160 039 430,60 | 149 426 359,76 |
| | - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną | | 165 257,47 | 5 231 608,12 |
| I | Przychody netto ze sprzedaży produktów | 12 | 174 188 776,71 | 130 955 480,59 |
| II | Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna) | | (14 150 289,21) | 15 671 627,14 |
| III | Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki | | 0,00 | 0,00 |
| IV | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 12 | 943,10 | 2 799 252,03 |
| B | Koszty działalności operacyjnej | | 145 976 788,61 | 150 805 151,68 |
| I | Amortyzacja | | 1 882 135,74 | 1 787 731,22 |
| II | Zużycie materiałów i energii | | 13 753 497,92 | 23 920 245,12 |
| III | Usługi obce | | 121 488 200,06 | 111 131 323,84 |
| IV | Podatki i opłaty, w tym: | | 1 625 818,59 | 2 692 710,98 |
| | - podatek akcyzowy | | 0,00 | 0,00 |
| V | Wynagrodzenia | | 5 075 407,67 | 6 155 775,44 |
| VI | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym: | | 1 096 544,53 | 1 309 347,34 |
| | - emerytalne | | 201 170,21 | 0,00 |
| VII | Pozostałe koszty rodzajowe | | 1 050 326,60 | 1 319 038,91 |
| VIII | Wartość sprzedanych towarów i materiałów | | 4 857,49 | 2 488 978,83 |
| C | Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B) | | 14 062 641,99 | (1 378 791,92) |
| D | Pozostałe przychody operacyjne | 13 | 924 475,12 | 6 275 802,84 |
| I | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | | 82 400,92 | 1 782 893,89 |
| II | Dotacje | | 4 140,24 | 4 140,24 |
| III | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | | 0,00 | 0,00 |
| IV | Inne przychody operacyjne | | 837 933,96 | 4 488 768,71 |
| E | Pozostałe koszty operacyjne | 14 | 2 345 782,22 | 3 437 894,12 |
| I | Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | | 0,00 | 0,00 |
| II | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | | 66 644,13 | 3 367 352,94 |
| III | Inne koszty operacyjne | | 2 279 138,09 | 70 541,18 |
| F | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E) | | 12 641 334,89 | 1 459 116,80 |
| G | Przychody finansowe | 15 | 4 286 367,30 | 7 465 809,98 |
| I | Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | | 0,00 | 0,00 |
| a | od jednostek powiązanych, w tym: | | 0,00 | 0,00 |
| | - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | 0,00 | 0,00 |
| b | od jednostek pozostałych, w tym: | | 0,00 | 0,00 |
| | - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | 0,00 | 0,00 |
| II | Odsetki, w tym: | | 3 040 593,14 | 1 391 782,15 |
| | - od jednostek powiązanych | | 2 174 836,81 | 194 305,12 |
| III | Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: | | 0,00 | 0,00 |
| | - w jednostkach powiązanych | | 0,00 | 0,00 |
| IV | Aktualizacja wartości inwestycji | | 0,00 | 0,00 |
| V | Inne | | 1 245 774,16 | 6 074 027,83 |
| H | Koszty finansowe | 16 | 3 807 041,29 | 3 072 543,13 |
| I | Odsetki, w tym: | | 2 229 023,13 | 1 481 002,82 |
| | - dla jednostek powiązanych | | 384 055,84 | 180 493,14 |
| II | Strata ze zbycia inwestycji, w tym: | | 0,00 | 0,00 |
| | - w jednostkach powiązanych | | 0,00 | 0,00 |
| III | Aktualizacja wartości inwestycji | | 0,00 | 0,00 |
| IV | Inne | | 1 578 018,16 | 1 591 540,31 |
| I | Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych | | 0,00 | 0,00 |
| J | Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H) | | 13 120 660,90 | 5 852 383,65 |

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

| Lp. | Tytuł | Nr noty | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r. | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2016 r. |
|----------|---|-----------|--|--|
| K | Odpis wartości firmy | | 0,00 | 0,00 |
| I | Odpis wartości firmy - jednostki zależne | | 0,00 | 0,00 |
| II | Odpis wartości firmy - jednostki współzależne | | 0,00 | 0,00 |
| L | Odpis ujemnej wartości firmy | | 0,00 | 0,00 |
| I | Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne | | 0,00 | 0,00 |
| II | Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne | | 0,00 | 0,00 |
| M | Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | | 0,00 | 0,00 |
| N | Zysk (strata) brutto (±J-K+L±M) | | 13 120 660,90 | 5 852 383,65 |
| O | Podatek dochodowy | 17 | 3 416 048,59 | 2 378 150,69 |
| P | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty) | | 0,00 | 0,00 |
| R | Zyski (straty) mniejszości | | 975 218,36 | 919 899,31 |
| S | Zysk (strata) netto (N-O-P±R) | | 8 729 393,96 | 2 554 333,65 |

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....
Tomasz Klucznik – Kontroler Finansowy
White Stone Development Sp. z o.o.

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 26 czerwca 2018 r.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

| Lp. | Tytuł | Nr noty | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r. | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2016 r. |
|---|---|---------|--|--|
| A Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | | |
| I | Zysk (strata) netto | | 8 729 393,96 | 2 554 333,65 |
| II | Korekty razem | | 50 769 639,31 | (6 874 228,83) |
| 1 | Zyski (straty) mniejszości | | 975 218,36 | 919 899,31 |
| 2 | Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności | | 0,00 | 0,00 |
| 3 | Amortyzacja | | 1 882 135,88 | 1 787 731,22 |
| 4 | Odpisy wartości firmy | | 0,00 | 0,00 |
| 5 | Odpisy ujemnej wartości firmy | | (10 427 438,92) | 0,00 |
| 6 | Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | | (501 967,53) | 290 970,00 |
| 7 | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | | (1 134 296,50) | (3 944 299,84) |
| 8 | Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | | 755 789,19 | 1 157 705,00 |
| 9 | Zmiana stanu rezerw | | (3 449 655,81) | 1 473 178,04 |
| 10 | Zmiana stanu zapasów | | 23 495 217,16 | (13 609 691,91) |
| 11 | Zmiana stanu należności | | 7 484 562,57 | 9 789 080,31 |
| 12 | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | | (1 010 016,75) | 2 913 739,66 |
| 13 | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | | 32 530 678,41 | (7 653 831,89) |
| 14 | Inne korekty z działalności operacyjnej | | 169 413,26 | 1 291,27 |
| III | Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II) | | 59 499 033,27 | (4 319 895,18) |
| B Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | | |
| I | Wpływy | | 224 607,87 | 10 401 096,05 |
| 1 | Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | | 224 607,87 | 301 096,05 |
| 2 | Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | | 0,00 | 10 100 000,00 |
| 3 | Z aktywów finansowych, w tym: | | 0,00 | 0,00 |
| a | w jednostkach powiązanych | | 0,00 | 0,00 |
| b | w pozostałych jednostkach | | 0,00 | 0,00 |
| | - zbycie aktywów finansowych | | 0,00 | 0,00 |
| | - dywidendy i udziały w zyskach | | 0,00 | 0,00 |
| | - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | | 0,00 | 0,00 |
| | - odsetki | | 0,00 | 0,00 |
| | - inne wpływy z aktywów finansowych | | 0,00 | 0,00 |
| 4 | Inne wpływy inwestycyjne | | 0,00 | 0,00 |
| II | Wydatki | | (13 620 638,42) | (10 304 774,26) |
| 1 | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | | (10 082 392,07) | (1 119 711,48) |
| 2 | Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | | (1 242 746,35) | (1 595 062,78) |
| 3 | Na aktywa finansowe, w tym: | | (2 045 500,00) | (7 090 000,00) |
| a | w jednostkach powiązanych | | 0,00 | (7 090 000,00) |
| b | w pozostałych jednostkach | | (2 045 500,00) | 0,00 |
| | - nabycie aktywów finansowych | | (235 500,00) | 0,00 |
| | - udzielone pożyczki długoterminowe | | (1 810 000,00) | 0,00 |
| 4 | Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym | | (250 000,00) | (500 000,00) |
| 5 | Inne wydatki inwestycyjne | | 0,00 | 0,00 |
| III | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II) | | (13 396 030,55) | 96 321,79 |

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

| Lp. | Tytuł | Nr noty | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r. | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2016 r. |
|------------|---|-----------|---|---|
| C | Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | |
| I | Wpływy | | 41 408 720,59 | 34 611 817,82 |
| 1 | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | | 0,00 | 0,00 |
| 2 | Kredyty i pożyczki | | 28 408 720,59 | 34 611 817,82 |
| 3 | Emisja dłużnych papierów wartościowych | | 13 000 000,00 | 0,00 |
| 4 | Inne wpływy finansowe | | 0,00 | 0,00 |
| II | Wydatki | | (82 154 078,71) | (19 874 468,51) |
| 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 | Spląty kredytów i pożyczek | | (69 653 550,85) | (12 429 966,69) |
| 5 | Wykup dłużnych papierów wartościowych | | (7 832 000,00) | (449 000,00) |
| 6 | Z tytułu innych zobowiązań finansowych | | 0,00 | 0,00 |
| 7 | Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | | (448 094,89) | (400 235,68) |
| 8 | Odsetki | | (4 178 834,00) | (6 435 572,10) |
| 9 | Inne wydatki finansowe | | (41 598,97) | (159 694,04) |
| III | Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II) | | (40 745 358,12) | 14 737 349,31 |
| D | Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III) | | 5 357 644,60 | 10 513 775,92 |
| E | Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym | | 5 357 644,60 | 10 513 775,92 |
| | - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | | 0,00 | 0,00 |
| F | Środki pieniężne na początek okresu | | 45 283 444,78 | 34 769 668,86 |
| G | Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym | 18 | 50 641 089,38 | 45 283 444,78 |
| | - o ograniczonej możliwości dysponowania | | 4 186 789,41 | 736 388,18 |

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....
Tomasz Klucznik – Kontroler Finansowy
White Stone Development Sp. z o.o.

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 26 czerwca 2018 r.

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

| Lp. | Tytuł | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r. | Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2016 r. |
|------------|---|--|---|
| I | Kapitał (fundusz) własny na początek okresu | 171 533 787,06 | 168 979 453,41 |
| | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | 0,00 | 0,00 |
| | - korekty błędów podstawowych | 51 655,00 | 0,00 |
| I.a | Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po korektach | 171 585 442,06 | 168 979 453,41 |
| 1 | Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu | 171 600 000,00 | 146 800 000,00 |
| 1.1 | Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego | 0,00 | 24 800 000,00 |
| a | zwiększenie | 0,00 | 24 800 000,00 |
| | - z tytułu emisji udziałów (akcji) | 0,00 | 0,00 |
| | - z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym | 0,00 | 24 800 000,00 |
| b | zmniejszenie | 0,00 | 0,00 |
| | - z tytułu umorzenia udziałów (akcji) | 0,00 | 0,00 |
| 1.2 | Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu | 171 600 000,00 | 171 600 000,00 |
| 2 | Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu | 15 599 563,86 | 10 354 900,76 |
| 2.1 | Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego | 2 608 496,86 | 5 244 663,10 |
| a | zwiększenie | 2 680 097,23 | 5 244 663,10 |
| | - z tytułu nadwyżki wartości godziwej aktywów netto spółek przejmowanych ponad wartość przyjętą w uchwale NZW | 0,00 | 0,00 |
| | - z tytułu podziału zysku | 2 679 597,23 | 5 244 663,10 |
| | - z tytułu dokonanych uproszczeń konsolidacyjnych | 500,00 | 0,00 |
| b | zmniejszenie | 71 600,37 | 0,00 |
| | - z tytułu pokrycia straty | 71 600,37 | 0,00 |
| 2.2 | Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu | 18 208 060,72 | 15 599 563,86 |
| 3 | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu | 0,00 | 0,00 |
| 3.1 | Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny | 0,00 | 0,00 |
| a | zwiększenie | 0,00 | 0,00 |
| b | zmniejszenie | 0,00 | 0,00 |
| 3.2 | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu | 0,00 | 0,00 |
| 4 | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu | 0,00 | 24 800 000,00 |
| 4.1 | Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych | 0,00 | (24 800 000,00) |
| a | zwiększenie | 0,00 | 0,00 |
| | - z tytułu niezarejestrowanej na dzień bilansowy wartości podwyższenia kapitału w Jednostce Dominującej | 0,00 | 0,00 |
| b | zmniejszenie | 0,00 | 24 800 000,00 |
| | - z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym | 0,00 | 24 800 000,00 |
| 4.2 | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu | 0,00 | 0,00 |

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM – C.D.

| Lp. | Tytuł | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r. | Wykonanie za okres 1.01.-31.12.2016 r. |
|------------|--|--|---|
| 5 | Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu | (15 665 776,80) | (12 725 447,35) |
| 5.1 | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu | 0,00 | 0,00 |
| | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | 0,00 | 0,00 |
| | - korekty błędów podstawowych | 0,00 | 0,00 |
| 5.2 | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach | 0,00 | 0,00 |
| a | zwiększenie | 0,00 | 0,00 |
| b | zmniejszenie | 0,00 | 0,00 |
| 5.3 | Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu | 0,00 | 0,00 |
| 5.4 | Strata z lat ubiegłych na początek okresu | (15 665 776,80) | (12 725 447,35) |
| | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | 0,00 | 0,00 |
| | - korekty błędów podstawowych | 51 655,00 | 0,00 |
| 5.5 | Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach | (15 614 121,80) | (12 725 447,35) |
| a | zwiększenie | (2 679 597,23) | (5 494 663,10) |
| | - z tytułu przeniesienia zysku na kapitał zapasowy | (2 679 597,23) | (5 244 663,10) |
| | - z tytułu wypłaty dywidendy dla udziałowców mniejszościowych | 0,00 | (250 000,00) |
| b | zmniejszenie | 71 600,37 | 0,00 |
| | - z tytułu pokrycia strat kapitałem zapasowym | 71 600,37 | 0,00 |
| 5.6 | Strata z lat ubiegłych na koniec okresu | (18 222 118,66) | (18 220 110,45) |
| 5.7 | Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu | (18 222 118,66) | (18 220 110,45) |
| 6 | Zysk (strata) netto | 8 729 393,96 | 2 554 333,65 |
| a | zysk netto | 8 729 393,96 | 2 554 333,65 |
| b | strata netto | 0,00 | 0,00 |
| c | odpisy z zysku | 0,00 | 0,00 |
| II | Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu | 180 315 336,02 | 171 533 787,06 |
| III | Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 180 315 336,02 | 171 533 787,06 |

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....
Tomasz Klucznik – Kontroler Finansowy
White Stone Development Sp. z o.o.

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 26 czerwca 2018 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 |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---|------------|
| Wartość brutto | | | | | | |
| 1 | Bilans otwarcia | 0,00 | 0,00 | 213 432,34 | 0,00 | 213 432,34 |
| a | Zwiększenia | 0,00 | 0,00 | 13 739,41 | 0,00 | 13 739,41 |
| b | Zmniejszenia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2 | Bilans zamknięcia | 0,00 | 0,00 | 227 171,75 | 0,00 | 227 171,75 |
| Skumulowana amortyzacja (umorzenie) | | | | | | |
| 3 | Bilans otwarcia | 0,00 | 0,00 | 174 497,88 | 0,00 | 174 497,88 |
| a | Zwiększenia | 0,00 | 0,00 | 24 916,47 | 0,00 | 24 916,47 |
| b | Zmniejszenia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4 | Bilans zamknięcia | 0,00 | 0,00 | 199 414,35 | 0,00 | 199 414,35 |
| Odpisy aktualizujące | | | | | | |
| 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 | 38 934,46 | 0,00 | 38 934,46 |
| 8 | Wartość netto na koniec okresu | 0,00 | 0,00 | 27 757,40 | 0,00 | 27 757,40 |

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 |
|--|----------------------------------|--------|---|---------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|
| Wartość brutto | | | | | | | |
| 1 | Bilans otwarcia | 0,00 | 1 372 698,84 | 441 327,23 | 2 964 708,91 | 2 191 383,56 | 33 458,30 |
| a | Zwiększenia | 0,00 | 0,00 | 92 704,97 | 670 632,43 | 79 117,05 | 9 630 226,68 |
| b | Zmniejszenia | 0,00 | 0,00 | 31 681,92 | 213 077,88 | 28 450,61 | 70 695,14 |
| 2 | Bilans zamknięcia | 0,00 | 1 372 698,84 | 502 350,28 | 3 422 263,46 | 2 242 050,00 | 9 592 989,84 |
| Skumulowana amortyzacja (umorzenie) | | | | | | | |
| 3 | Bilans otwarcia | 0,00 | 204 750,23 | 330 485,91 | 1 416 244,56 | 1 736 387,49 | 0,00 |
| a | Zwiększenia | 0,00 | 39 921,48 | 53 328,64 | 472 297,84 | 183 278,66 | 0,00 |
| b | Zmniejszenia | 0,00 | 0,00 | 23 455,92 | 79 096,97 | 28 450,57 | 0,00 |
| 4 | Bilans zamknięcia | 0,00 | 244 671,71 | 360 358,63 | 1 809 445,43 | 1 891 215,58 | 0,00 |
| Odpisy aktualizujące | | | | | | | |
| 5 | Bilans otwarcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a | Zwiększenia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b | Zmniejszenia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6 | Bilans zamknięcia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 7 | Wartość netto na początek okresu | 0,00 | 1 167 948,61 | 110 841,32 | 1 548 464,35 | 454 996,07 | 33 458,30 |
| 8 | Wartość netto na koniec okresu | 0,00 | 1 128 027,13 | 141 991,65 | 1 612 818,03 | 350 834,42 | 9 592 989,84 |

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 2017 roku wynosi 775.542,69 zł.

Wartość początkowa środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosi 661.552,85 zł.

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

Na dzień 31 grudnia 2017 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 | 35 237 468,33 | 0,00 | 16 240 632,12 | 0,00 | 51 478 100,45 |
| 2 | Zwiększenia | 1 242 746,35 | 0,00 | 210 000,00 | 0,00 | 1 452 746,35 |
| a | zakup / utworzenie | 1 242 746,35 | 0,00 | 210 000,00 | 0,00 | 1 452 746,35 |
| 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 | 1 108 392,79 | 0,00 | 13 406 549,31 | 0,00 | 14 514 942,10 |
| 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 | 1 108 392,79 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1 108 392,79 |
| d | pozostałe | 0,00 | 0,00 | 13 406 549,31 | 0,00 | 13 406 549,31 |
| 4 | Bilans zamknięcia | 35 371 821,89 | 0,00 | 3 044 082,81 | 0,00 | 38 415 904,70 |

Spółka SPS Construction Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2017 roku dokonała przeniesienia kwoty 11.935.300 zł do pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe – w jednostkach powiązanych” w związku z ustaleniami dotyczącymi spłaty pożyczki przez Galeria Puławy Sp. z o.o. Przeniesienie to odzwierciedlono jako pozostałe zmniejszenia.

2) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

| Lp. | Tytuł | Stan na 31.12.2017 r. | Stan na 31.12.2016 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 |
| RAZEM | | 16 546 856,93 | 16 546 856,93 |

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 | 0,00 | 134 979 279,83 | 85 146 828,93 | 2 200 000,00 | 679 529,71 |
| 2 | Zwiększenia | 0,00 | 56 664 377,85 | 16 839 878,11 | 8 209,22 | 1 344 424,13 |
| a | zakup / utworzenie | 0,00 | 33 883 572,99 | 133 593,65 | 8 209,22 | 0,00 |
| b | darowizna | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| c | pozostałe | 0,00 | 0,00 | 16 706 284,46 | 0,00 | 1 344 424,13 |
| 3 | Zmniejszenia | 0,00 | 28 989 699,99 | 68 505 609,59 | 0,00 | 515 290,33 |
| a | sprzedaż | 0,00 | 12 429 057,75 | 68 505 609,59 | 0,00 | 0,00 |
| b | likwidacja | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| c | aktualizacja wartości | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| d | pozostałe | 0,00 | 16 560 642,24 | 0,00 | 0,00 | 515 290,33 |
| 4 | Bilans zamknięcia | 0,00 | 162 653 957,68 | 33 481 097,45 | 2 208 209,22 | 1 508 663,51 |

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku, wobec zakończenia projektu deweloperskiego Ornament Szczecin, dokonano reklasyfikacji półproduktów i produkcji w toku o skumulowanej wartości 15.579.149,34 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 31.12.2017 r. | Stan na 31.12.2016 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 |
| RAZEM | | 136 203 073,15 | 136 203 073,15 |

Nota nr 5

Informacja o odpisach aktualizujących

| Lp. | Przedmiot | Stan na 31.12.2016 r. | Zwiększenia w ciągu roku | Wykorzystanie w ciągu roku | Rozwiązanie w ciągu roku | Stan na 31.12.2017 r. |
|--------------|---|-----------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1 | Odpis aktualizujący należności | 312 838,63 | 201 021,23 | 0,00 | 0,00 | 513 859,86 |
| 2 | Odpis aktualizujący długoterminowe aktywa finansowe | 5 034 319,33 | 1 603 707,39 | 0,00 | 0,00 | 6 638 026,72 |
| 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 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| RAZEM | | 5 347 157,96 | 1 804 728,62 | 0,00 | 0,00 | 7 151 886,58 |

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% |
| RAZEM | | | 171 600 000,00 | 100% | 100% |

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

Nota nr 7

Proponowany podział wyniku finansowego

| Tytuł | Wartość |
|---|-----------------|
| Skonsolidowany wynik finansowy za bieżący okres | 8 729 393,96 |
| Nie podzielone wyniki za lata poprzednie | (18 222 118,66) |
| Propozycja podziału | |
| Pokrycie strat z lat ubiegłych | 8 729 393,96 |
| Wynik nie podzielony | 0,00 |

Nota nr 8

Rezerwy na zobowiązania

| Lp. | Cel rezerwy | Stan na 31.12.2016 r. | Zwiększenia w ciągu roku | Zmniejszenia w ciągu roku | Stan na 31.12.2017 r. |
|-----|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 1 | Rezerwa na niewykorzystane urlopy | 308 229,50 | 340 225,68 | 308 229,50 | 340 225,68 |
| 2 | Rezerwa na świadczenia emerytalne | 16 358,71 | 15 057,03 | 16 358,71 | 15 057,03 |
| 3 | Rezerwy na naprawy gwarancyjne | 1 398 981,98 | 1 426 770,20 | 1 398 891,98 | 1 426 770,20 |
| 4 | Pozostałe rezerwy | 0,00 | 100 000,00 | 0,00 | 100 000,00 |
| | RAZEM | 1 723 570,19 | 1 882 052,91 | 1 723 570,19 | 1 882 052,91 |

Nota nr 9

Zobowiązania długoterminowe i zobowiązania krótkoterminowe

| Lp. | Tytuł według pozycji bilansu | Stan na 31.12.2017 r. | | | | Stan na 31.12.2016 r. | | | |
|----------|--|-----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| | | do 1 roku | 1 rok - 3 lata | 3 - 5 lat | powyżej 5 lat | do 1 roku | 1 rok - 3 lata | 3 - 5 lat | powyżej 5 lat |
| 1 | Wobec jednostek powiązanych | 8 311 080,57 | 4 932 635,68 | 6 021 800,00 | 9 673 068,50 | 1 368 844,70 | 4 248 383,71 | 20 643 392,76 | 0,00 |
| a | kredyty i pożyczki | 4 540 922,83 | 4 932 635,68 | 6 021 800,00 | 9 673 068,50 | 1 360 844,70 | 4 248 383,71 | 20 643 392,76 | 0,00 |
| b | z tytułu dostaw i usług | 20 157,74 | 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 | 3 750 000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8 000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2 | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a | kredyty i pożyczki | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b | z tytułu 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 |
| 2 | Wobec pozostałych jednostek | 34 829 658,62 | 26 720 322,56 | 0,00 | 0,00 | 63 294 120,91 | 28 603 824,98 | 10 538 904,34 | 0,00 |
| a | kredyty i pożyczki | 582 291,01 | 8 345 280,24 | 0,00 | 0,00 | 38 747 270,84 | 6 177 382,71 | 8 209 866,36 | 0,00 |
| b | z tytułu dostaw i usług | 23 266 033,47 | 5 477 732,04 | 0,00 | 0,00 | 22 015 931,90 | 4 839 821,48 | 2 311 885,78 | 0,00 |
| c | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 9 803 404,96 | 12 634 415,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17 374 860,39 | 0,00 | 0,00 |
| d | inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego | 194 677,76 | 203 104,43 | 0,00 | 0,00 | 283 631,15 | 211 760,40 | 17 152,20 | 0,00 |
| e | inne | 983 251,42 | 59 790,83 | 0,00 | 0,00 | 2 247 287,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | RAZEM | 43 140 739,19 | 31 652 958,25 | 6 021 800,00 | 9 673 068,50 | 64 662 965,61 | 32 852 208,69 | 31 182 297,10 | 0,00 |

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 B** – wyemitowano 100.000 obligacji o wartości nominalnej 100 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie wynosi WIBOR 3M + 5,2%;
- **seria C** – wyemitowano 130.000 obligacji o wartości nominalnej 100 zł każda, odsetki wypłacane kwartalnie, oprocentowanie wynosi WIBOR 3M + 4,4%;

Nota nr 10

Wykaz zobowiązań pozabilansowych zabezpieczonych na majątku spółek Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2017 roku występowały następujące zabezpieczenia na majątku spółek Grupy Kapitałowej:

- pełnomocnictwa do rachunków bankowych;
- pełnomocnictwa do sprzedaży lokali;
- hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 94.500.000 złotych i 4.537.500 euro;
- cesje wierzytelności z umów najmu od najemców lokali w nieruchomościach inwestycyjnych;
- 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 11

Rozliczenia międzyokresowe

| Lp. | Tytuł | Stan na 31.12.2017 r. | Stan na 31.12.2016 r. |
|----------|--|-----------------------|-----------------------|
| 1 | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 5 353 852,29 | 1 791 693,37 |
| a | nabycia finansowane środkami z ZFRON | 1 571 221,54 | 1 571 221,54 |
| b | przychody przyszłych okresów | 3 760 299,16 | 194 000,00 |
| c | zwrot poniesionych nakładów na inwestycje z ZFRON | 22 331,59 | 26 471,83 |
| 2 | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 46 569 274,42 | 47 205 425,57 |
| a | przychody przyszłych okresów | 43 901 155,48 | 42 352 201,87 |
| b | rozliczenia z tytułu wyceny kontraktów budowlanych | 2 668 118,94 | 4 749 000,00 |
| c | pozostałe | 0,00 | 104 223,70 |
| | RAZEM | 51 923 126,71 | 48 997 118,94 |

Nota nr 12

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

1) Struktura rzeczowa

| Lp. | Tytuł | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r. | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2016 r. |
|----------|---|--|--|
| 1 | Przychody netto ze sprzedaży usług, w tym: | 174 188 776,71 | 130 955 480,59 |
| a | sprzedaż usług budowlanych | 101 856 378,87 | 112 688 684,78 |
| b | sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich | 67 326 320,59 | 12 162 116,61 |
| c | sprzedaż usług najmu | 4 108 615,86 | 5 944 252,82 |
| d | pozostała sprzedaż | 897 461,39 | 160 426,38 |
| 2 | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów w tym: | 943,10 | 2 799 252,03 |
| a | towary | 943,10 | 2 799 252,03 |
| b | materiały | 0,00 | 0,00 |
| | RAZEM | 174 189 719,81 | 133 754 732,62 |

2) Struktura terytorialna

| Lp. | Tytuł | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r. | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2016 r. |
|----------|--|--|--|
| 1 | Przychody netto ze sprzedaży produktów | 174 189 719,81 | 133 754 732,62 |
| a | Kraj | 174 189 719,81 | 133 754 732,62 |
| b | Eksport | 0,00 | 0,00 |
| 2 | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 0,00 | 0,00 |
| a | Kraj | 0,00 | 0,00 |
| b | Eksport | 0,00 | 0,00 |
| | RAZEM | 174 189 719,81 | 133 754 732,62 |

Nota nr 13

Pozostałe przychody operacyjne

| Lp. | Tytuł | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017r. | Wykonanie za okres 01.01. -31.12.2016r. |
|----------|---|---|--|
| 1 | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym: | 82 400,92 | 1 782 893,89 |
| a | zysk z tytułu rozchodu środków trwałych i środków trwałych w budowie | 82 400,92 | 1 032 768,42 |
| b | zysk z tytułu rozchodu zapasów | 0,00 | 750 125,47 |
| c | pozostałe | 0,00 | 0,00 |
| 2 | Dotacje | 4 140,24 | 4 140,24 |
| 3 | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 0,00 | 0,00 |
| 4 | Inne przychody operacyjne, w tym: | 837 933,96 | 4 488 768,71 |
| a | rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących | 200 000,00 | 4 053 700,00 |
| b | naliczone kary umowne | 0,00 | 179 357,44 |
| c | otrzymane odszkodowania | 39 957,35 | 33 216,60 |
| d | pozostałe | 597 976,61 | 222 494,67 |
| | RAZEM | 924 475,12 | 6 275 802,84 |

Nota nr 14

Pozostałe koszty operacyjne

| Lp. | Tytuł | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017r. | Wykonanie za okres 01.01. -31.12.2016r. |
|----------|---|---|--|
| 1 | Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 0,00 | 0,00 |
| 2 | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym: | 66 644,13 | 3 367 352,94 |
| a | utworzenie rezerw i odpisów aktualizujących | 66 644,13 | 3 342 344,94 |
| b | pozostałe | 0,00 | 25 008,00 |
| 3 | Inne koszty operacyjne, w tym: | 2 279 138,09 | 70 541,18 |
| a | koszty zaniechanej inwestycji | 339 641,93 | 0,00 |
| b | darowizny przekazane | 315 104,00 | 41 500,00 |
| c | anulowane kary umowne zarachowane uprzednio w przychody | 179 357,44 | 0,00 |
| d | pozostałe | 1 445 034,72 | 29 041,18 |
| | RAZEM | 2 345 782,22 | 3 437 894,12 |

Nota nr 15

Przychody finansowe

| Lp. | Tytuł | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017r. | Wykonanie za okres 01.01. -31.12.2016r. |
|-----|--|---|--|
| 1 | Dywidendy i udziały w zyskach | 0,00 | 0,00 |
| 2 | Odsetki | 3 040 593,14 | 1 391 782,15 |
| 3 | Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| 4 | Aktualizacja wartości inwestycji | 0,00 | 0,00 |
| 5 | Inne przychody finansowe, w tym: | 1 245 774,16 | 6 074 027,83 |
| a | różnice kursowe | 551 249,07 | 0,00 |
| b | umorzenie naliczonych odsetek od pożyczek | 514 000,00 | 5 458 172,98 |
| c | pozostałe | 180 525,09 | 615 854,85 |
| | RAZEM | 4 286 367,30 | 7 465 809,98 |

Nota nr 16

Koszty finansowe

| Lp. | Tytuł | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017r. | Wykonanie za okres 01.01. -31.12.2016r. |
|-----|---|---|--|
| 1 | Odsetki | 2 229 023,13 | 1 481 002,82 |
| 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: | 1 578 018,16 | 1 591 540,31 |
| a | wynagrodzenie za oferowanie obligacji rozliczane w czasie | 544 448,08 | 405 596,00 |
| b | udzielone skonta | 211 319,26 | 0,00 |
| c | różnice kursowe | 125 378,23 | 400 450,57 |
| d | pozostałe, w tym koszty gwarancji | 696 872,59 | 785 493,74 |
| | RAZEM | 3 807 041,29 | 3 072 543,13 |

Nota nr 17

Podatek dochodowy

| Lp. | Tytuł | Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017r. | Wykonanie za okres 01.01. -31.12.2016r. |
|-----|---|---|--|
| 1 | Zysk brutto | 13 120 660,90 | 5 432 484,34 |
| 2 | Podatek oczekiwany (wg stawki 19%) | 2 492 925,57 | 1 111 952,89 |
| 3 | Podatek faktyczny | 3 416 048,59 | 2 378 150,69 |
| 4 | Różnica pomiędzy podatkiem oczekiwanym i faktycznym, w tym z tytułu: | (923 123,02) | (1 266 197,79) |
| a | umorzonych odsetek od pożyczek | (97 660,00) | (1 037 052,87) |
| b | amortyzacji | (84 317,64) | (18 573,66) |
| c | odpisania aktywa z tytułu podatku odroczonego | (69.430,75) | 0,00 |
| d | kosztów zaniechanej inwestycji | (64 531,97) | 0,00 |
| e | anulowanych kar umownych zarachowanych uprzednio jako przychód | (34 077,91) | 0,00 |
| f | kosztów reprezentacji | (14 576,36) | (10 670,56) |
| g | odpisów na PFRON i odsetki budżetowe | (7 069,86) | (6 519,03) |
| h | innych tytułów | (551 458,53) | (193 381,68) |

Nota nr 18

Środki pieniężne

| Lp. | Tytuł | Stan na 31.12.2017r. | Stan na 31.12.2016r. |
|--------------|---|----------------------|----------------------|
| 1 | środki pieniężne na koniec okresu w rachunku przepływów pieniężnych | 50 641 089,38 | 45 283 444,78 |
| 2 | środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych | 19 513 620,60 | 42 436 791,20 |
| RAZEM | | 70 154 709,98 | 87 720 235,98 |

Nota nr 19

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 2017 roku Grupa Kapitałowa nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności. Grupa Kapitałowa nie planuje także zaniechać żadnego rodzaju działalności w roku kolejnym.

Nota nr 20

Kursy przyjęte do wyceny aktywów i pasywów w walutach obcych

| Tytuł | 31.12.2017 r. | 31.12.2016 r. |
|--------------|---------------|---------------|
| kurs EUR/PLN | 4,1709 | 4,4240 |

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 21

Zatrudnienie

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku przeciętna liczba zatrudnionych w Grupie Kapitałowej w przeliczeniu na pełne etaty wyniosła 77,75 osób.

Nota nr 22

Wynagrodzenie członków organów zarządzających i nadzorczych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 1.051.495,47 zł.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 23

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku, spółki Grupy Kapitałowej dokonały transakcji z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych na kwotę 81.000,00 zł. Transakcje te odbyły się na warunkach rynkowych.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 24

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie występują zdarzenia lat ubiegłych, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Nota nr 25

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 26

Zmiana zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku nie dokonywano zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej.

Nota nr 27

Porównywalność danych finansowych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

Nota nr 28

Informacje o wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji

Nie występuje.

Nota nr 29

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 2017 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki Alphington Limited z siedzibą na Cyprze.

Nota nr 30

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi niebędącyymi członkami Grupy Kapitałowej

1) Pozycje bilansowe

| Lp. | Nazwa jednostki | Inwestycje długoterminowe | Inwestycje krótkoterminowe | Należności | Zobowiązania |
|--------------|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------|
| 1 | Alphington Ltd. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 21 649 139,27 |
| 2 | Galeria Puławy Sp. z o.o. | 1 050 000,00 | 11 935 300,00 | 13 178,42 | 2,00 |
| 3 | De Zuniga Investments Sp. z o.o. | 500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4 | Mill-Yon SPS Construction Sp. z o.o. | 0,00 | 0,00 | 323 842,99 | 0,00 |
| 5 | SPS Klima Sp. z o.o. | 0,00 | 0,00 | 11 061,24 | 0,00 |
| 6 | Inne | -143 835,55 | 0,02 | 3 585,00 | 20 157,74 |
| RAZEM | | 856 664,45 | 11 935 300,02 | 351 667,65 | 21 669 297,01 |

Jako zobowiązanie wobec jednostek powiązanych, Grupa Kapitałowa prezentuje pożyczkę udzieloną przez inwestora pośredniego, z tytułu której zobowiązanie na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiło 3.519.287,67 zł.

Jako zobowiązanie wobec jednostek powiązanych, Grupa Kapitałowa prezentuje także zobowiązanie do wypłaty dywidendy na podstawie uchwały zgromadzenia wspólników SPS Construction Sp. z o.o. z dnia 14 listopada 2017 roku na rzecz udziałowców mniejszościowych w kwocie 3.750.000,00 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 | 994 109,59 |
| 2 | Galeria Puławy Sp. z o.o. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1 603 707,39 | 0,00 |
| 3 | Mill-Yon SPS Construction Sp. z o.o. | 140 447,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4 | SPS Klima Sp. z o.o. | 24 809,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| RAZEM | | 165 257,47 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1 603 707,39 | 994 109,59 |

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 do 31 grudnia 2017 roku powstał koszt 180.000,02 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.

Nota nr 31

Nabyte udziały własne

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku żadna ze spółek Grupy nie nabyła udziałów własnych.

Nota nr 32

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 | 109 000,00 |
| RAZEM | | 109 000,00 |

Nota nr 33

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 w Warszawie, Zamieniu i Szczecinie, a kolejne są w przygotowaniu. W 2017 roku rozpoczęto, a w 2018 roku zintensyfikowano działania na rzecz poszerzenia działalności o segment nieruchomości biurowych. Niezależnie od powyższego, ważnym elementem Grupy Kapitałowej jest spółka budowlana, SPS Construction Sp. z o.o., która realizuje kontrakty zarówno na rzecz Grupy Kapitałowej, jak i na rzecz podmiotów niepowiązanych. 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, wykup serii A (przedterminowy, ale obowiązkowy) przebiegł bez zakłócenia gospodarki finansowej Grupy. 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 – Kontroler Finansowy
White Stone Development Sp. z o.o.

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 26 czerwca 2018 r.