

GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2018 ROKU

Warszawa, 27 czerwca 2019 roku



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

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

WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

White Stone Development Sp. z o.o. („Spółka” lub „Jednostka Dominująca”) została zawiązana aktem założycielskim w formie aktu notarialnego (Rep. A 13460/2007) w dniu 7 listopada 2007 roku. Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000292881.

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

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

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

2. WYKAZ JEDNOSTEK OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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

Lp.	Nazwa	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	100%	50 000,00 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	WSD SPV 3 Sp. z o.o. (dawniej: Słowackiego 3 Sp. z o.o.)	722437	Realizacja projektu deweloperskiego lub komercyjnego	100%	250 000,00 zł
12	SPS Construction Sp. z o.o.	243762	Budownictwo, obsługa nieruchomości	75%	41 554 900,76 zł
13	Syta 124 Sp. z o.o. w likwidacji	434643	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	10 970 035,90 zł
14	WS Ext 1 Sp. z o.o. (dawniej: White Stone Business Sp. z o.o.)	704707	Profesjonalne usługi doradcze dla GK	100%	25 000,00 zł
15	WSD SPV 4 Sp. z o.o. (dawniej: WS Helion Sp. z o.o.)	732392	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	1 000 000,00 zł
16	WS Luminar Sp. z o.o.	732129	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	1 000 000,00 zł
17	WSD SPV 1 Sp. z o.o.	721244	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	50 000,00 zł
18	WSD SPV 2 Sp. z o.o.	722585	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	50 000,00 zł
19	Zora Wilanów Sp. z o.o.	471145	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	5 950 000,00 zł
20	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.	563399	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	3 005 000,00 zł

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. Zmiana nazwy spółki Słowackiego 3 Sp. z o.o. nastąpiła na mocy uchwały z dnia 31 października 2018 roku. Sądowa rejestracja zmiany nazwy nastąpiła w dniu 23 listopada 2018 roku. Zmiana nazwy spółki WS Helion Sp. z o.o. nastąpiła na mocy uchwały z dnia 31 października 2018 roku. Sądowa rejestracja zmiany nazwy nastąpiła w dniu 23 listopada 2018 roku.

Z uwagi na brak materialnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, Zarząd Jednostki Dominującej podjął decyzję o odstąpieniu od konsolidowania spółki De Zuniga Investments Sp. z o.o., której 10% udziałów posiada spółka SPS Construction Sp. z o.o.

3. INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

3.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 351, 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 2018 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Danymi porównawczymi dla wyżej powołanych danych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku są dane pochodzące z rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Sprawozdania finansowe jednostkowe zostały sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 351, dalej „UoR”). Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości opisane w punktach 6.1 – 6.21 były stosowane w sposób ciągły i były zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w okresie porównawczym.

3.3 Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych” lub „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”. 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

Wobec powzięcia uchwały w sprawie rozwiązania spółki i otwarcia likwidacji spółki Syta 124 Sp. z o.o., jej sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu braku kontynuacji działalności. Pozostałe sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości. W razie wystąpienia niekorzystnych zdarzeń stanowiących zagrożenie dla kontynuacji działalności przez spółki zależne, Zarząd jest gotów przedsięwziąć środki zaradcze w postaci dokapitalizowania lub połączenia zagrożonej spółki z podmiotem będącym w lepszej kondycji finansowej.

Wobec powyższego skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli co najmniej do dnia 31 grudnia 2019 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 użytkowania, a jej zakończenie – nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową wartości niematerialnej lub przeznaczenia jej do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto.

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

Roczne stawki amortyzacji dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- licencje i programy 50%

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

6.2. Środki trwałe

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

Cenę nabycia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

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

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

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

- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 1,5% - 10%
- urządzenia techniczne i maszyny 10% - 30%

- środki transportu 20%
- pozostałe środki trwałe 10% - 30%

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

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

6.3. Środki trwałe w budowie

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

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

6.4. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

6.5. Długoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

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

6.6. Zapasy

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

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

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

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

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

6.7. Należności

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Należności wyrażone w walutach obcych 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 zabezpieczeniom. Instrumenty takie zawsze są kwalifikowane do przeznaczonych do obrotu, niezależnie od intencji ich zakupu.

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

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

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

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

Aktywa finansowe, w tym zaliczone do aktywów instrumenty pochodne, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej bez jej 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 wymienialne na określone kwoty oraz narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości, w tym należne odsetki od lokat bankowych. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyceniane są według wartości nominalnych. W jednostkach realizujących projekty deweloperskie, jako środki pieniężne prezentuje się również środki zdeponowane na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Z uwagi na fakt, iż zgodnie z założeniami Krajowego Standardu Rachunkowości nr 1 „Rachunek Przepływów Pieniężnych” środków tych nie

prezentuje się w rachunku przepływów pieniężnych, powstałą pomiędzy bilansem a rachunkiem przepływów pieniężnych różnicę wyjaśnia się w nocie do sprawozdania finansowego.

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

6.10. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

W szczególności do rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

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

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

6.11. Kapitał własny

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

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

6.12. Rezerwy

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

Rezerwy na ryzyka specyficzne tworzone są jedynie w przypadkach, kiedy prawdopodobny jest wypływ korzyści ekonomicznych ze spółki, a szacunek może zostać przeprowadzony w sposób wiarygodny, a w szczególności na stratę z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych lub skutków toczącego się postępowania sądowego. W przypadku, gdy spółka byłaby stroną „uciążliwej umowy”, w wyniku której nieuniknione jest, że koszty wypełnienia obowiązków umownych przewyższą korzyści ekonomiczne spodziewane w wyniku realizacji umowy, w ramach rezerwy można ująć przewidywane koszty będące rezultatem teraźniejszego obowiązku wynikającego z niniejszej umowy, przy założeniu spełnienia warunków zawartych w definicji rezerwy.

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

Spółka, zgodnie z art. 39 ust. 2 pkt 2 zawiązuje rezerwy na zobowiązania wynikające z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych

oraz świadczeń urlopowych. Wartość rezerwy urlopowej stanowi suma iloczynów niewykorzystanych dni urlopu dla każdego pracownika oraz jego dziennej stawki wynagrodzenia brutto powiększonej o koszty ubezpieczeń społecznych po stronie pracodawcy. Wartość rezerwy emerytalnej obliczana jest na podstawie wieku pracownika, wskaźnika rotacji zatrudnionych w spółce (prawdopodobieństwo pracy do emerytury w spółce) oraz czynnika dyskontującego, za który przyjęto wartość oprocentowania dziesięcioletnich obligacji skarbowych emitowanych w terminie najbliższym dniu, na który sporządzono niniejsze sprawozdanie finansowe.

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

6.13. Zobowiązania

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

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

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

Do pozycji „Zobowiązania krótkoterminowe” zalicza się w szczególności:

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

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

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

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

6.14. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

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

Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się w szczególności:

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

6.15. Międzyokresowe rozliczenia przychodów

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

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

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

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

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

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

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

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

6.18. 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 przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

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

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

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

6.21. 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 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
A	AKTYWA TRWAŁE		90 100 017,96	55 256 917,82
I	Wartości niematerialne i prawne	1	7 307,52	27 757,40
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		7 307,52	27 757,40
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	2, 5	42 575 537,54	12 826 661,07
1	Środki trwałe		3 559 402,02	3 233 671,23
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		811 258,40	1 128 027,13
c	urządzenia techniczne i maszyny		194 000,36	141 991,65
d	środki transportu		2 318 790,48	1 612 818,03
e	inne środki trwałe		235 352,78	350 834,42
2	Środki trwałe w budowie		39 016 135,52	9 592 989,84
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	42 474 571,75	38 415 904,70
1	Nieruchomości		40 135 346,83	35 371 821,89
2	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe		2 339 224,92	3 044 082,81
a	w jednostkach powiązanych		0,00	856 664,45
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		1 000 500,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach		1 338 724,92	2 187 418,36
2	Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		5 042 601,15	3 986 594,64
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 011 588,63	3 986 594,64
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		31 012,52	0,00
B	AKTYWA OBROTOWE		298 678 544,07	304 642 744,10
I	Zapasy	4, 5	188 917 526,97	199 851 927,86
1	Materiały		0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku		144 649 449,40	162 653 957,68
3	Produkty gotowe		43 039 519,67	33 481 097,45
4	Towary		5 237,98	2 208 209,22
5	Zaliczki na dostawy		1 223 319,92	1 508 663,51
II	Należności krótkoterminowe	5	34 705 417,39	19 416 348,61
1	Należności od jednostek powiązanych		0,00	351 667,65
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	338 489,23
	- do 12 miesięcy		0,00	46 514,64
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	291 974,59
b	inne		0,00	13 178,42
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada		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		34 705 417,39	19 064 680,96
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		29 422 834,78	13 624 186,96
	- do 12 miesięcy		26 491 957,37	11 527 125,14
	- powyżej 12 miesięcy		2 930 877,41	2 097 061,82
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych		4 699 763,40	4 839 041,21
c	inne		582 819,21	601 452,79
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00

SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
III	Inwestycje krótkoterminowe		71 672 853,43	83 781 357,22
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe		71 672 853,43	83 781 357,22
a	w jednostkach powiązanych		0,00	11 935 300,02
b	w pozostałych jednostkach		2 774 692,98	1 691 347,22
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	18	68 898 160,45	70 154 709,98
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		68 222 481,13	65 967 920,57
	- inne środki pieniężne		675 679,32	4 186 789,41
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 382 746,28	1 593 110,41
C	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY		0,00	0,00
D	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM		388 778 562,03	359 899 661,92

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		187 837 661,89	180 315 336,02
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	6	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	7	27 628 026,53	18 208 060,72
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną		0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		0,00	0,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne		0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	7	(18 913 190,52)	(18 222 118,66)
VIII	Zysk (strata) netto	7	7 522 825,88	8 729 393,96
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B	KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI		9 189 331,41	8 859 440,62
C	UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH		19 301 680,14	20 390 499,37
D	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		172 449 888,59	150 334 385,91
I	Rezerwy na zobowiązania		7 370 313,89	7 291 936,08
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 538 907,75	5 409 883,17
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	8	292 440,00	355 282,71
	- długoterminowa		13 428,00	15 057,03
	- krótkoterminowa		279 012,00	340 225,68
3	Pozostałe rezerwy	8	1 538 966,14	1 526 770,20
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		1 538 966,14	1 526 770,20
II	Zobowiązania długoterminowe	9	52 579 126,12	41 870 094,69
1	Wobec jednostek powiązanych		13 762 005,49	20 627 504,17
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		38 817 120,63	21 242 590,52
a	kredyty i pożyczki		24 758 118,12	8 345 280,24
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		12 769 749,72	12 634 415,02
c	inne zobowiązania finansowe		609 992,96	203 104,43
d	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e	pozostałe		679 259,83	59 790,83
III	Zobowiązania krótkoterminowe	9	50 350 204,70	49 249 228,43
1	Wobec jednostek powiązanych		0,00	8 311 080,57
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		(0,00)	20 157,74
	- do 12 miesięcy		(0,00)	20 157,74
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	8 290 922,83
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek		50 350 204,70	40 938 147,86
a	kredyty i pożyczki		1 195 742,89	582 291,01
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		42 075,00	9 803 404,96
c	inne zobowiązania finansowe		477 906,07	194 677,76
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		43 630 117,85	28 743 765,51
	- do 12 miesięcy		38 456 578,34	23 266 033,47
	- powyżej 12 miesięcy		5 173 539,51	5 477 732,04
e	zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	0,00
f	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		3 614 852,80	630 757,20
h	z tytułu wynagrodzeń		0,00	0,00
i	inne		1 389 510,09	983 251,42
3	Fundusze specjalne		0,00	0,00

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
IV	Rozliczenia międzyokresowe	11	62 150 243,88	51 923 126,71
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		62 150 243,88	51 923 126,71
	- długoterminowe		11 756 362,12	5 353 852,29
	- krótkoterminowe		50 393 881,76	46 569 274,42
PASYWA RAZEM			388 778 562,03	359 899 661,92

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....
Paulina Bobka - Specjalista ds. Sprawozdawczości
White Stone Development Sp. z o. o.

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 27 czerwca 2019 r.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		208 218 351,07	160 039 430,60
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		1 275,89	165 257,47
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	12	212 058 826,36	174 188 776,71
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		(3 844 440,02)	(14 150 289,21)
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	12	3 964,73	943,10
B	Koszty działalności operacyjnej		192 959 332,01	145 976 788,61
I	Amortyzacja		1 894 533,56	1 882 135,74
II	Zużycie materiałów i energii		38 159 444,60	13 753 497,92
III	Usługi obce		145 792 695,02	121 488 200,06
IV	Podatki i opłaty, w tym:		2 481 927,45	1 625 818,59
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		5 155 925,64	5 075 407,67
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		1 226 023,45	1 096 544,53
	- emerytalne		694 615,35	201 170,21
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		1 244 817,56	1 050 326,60
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		3 964,73	4 857,49
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		12 259 019,06	14 062 641,99
D	Pozostałe przychody operacyjne	13	656 639,12	924 475,12
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	82 400,92
II	Dotacje		4 140,24	4 140,24
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		39 056,41	0,00
IV	Inne przychody operacyjne		613 442,47	837 933,96
E	Pozostałe koszty operacyjne	14	3 828 761,65	2 345 782,22
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		113 636,20	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		2 165 686,85	66 644,13
III	Inne koszty operacyjne		1 549 438,60	2 279 138,09
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		9 086 896,53	12 641 334,89
G	Przychody finansowe	15	4 040 183,60	4 286 367,30
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:		3 707 435,32	3 040 593,14
	- od jednostek powiązanych		2 817 299,76	2 174 836,81
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		332 748,28	1 245 774,16
H	Koszty finansowe	16	2 529 280,74	3 807 041,29
I	Odsetki, w tym:		1 756 899,56	2 229 023,13
	- dla jednostek powiązanych		56 712,43	384 055,84
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		772 381,18	1 578 018,16
I	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek		0,00	0,00
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)		10 597 799,39	13 120 660,90

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 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		0,00	0,00
N	Zysk (strata) brutto (I±J-K+L±M)		10 597 799,39	13 120 660,90
O	Podatek dochodowy	17	2 495 082,73	3 416 048,59
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
R	Zyski (straty) mniejszości		579 890,78	975 218,36
S	Zysk (strata) netto (N-O-P±R)		7 522 825,88	8 729 393,96

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....
Paulina Bobka - Specjalista ds. Sprawozdawczości
White Stone Development Sp. z o. o.

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 27 czerwca 2019 r.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r.
A Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I	Zysk (strata) netto	7 522 825,88	8 729 393,96
II	Korekty razem	36 151 548,96	50 769 639,31
1	Zyski (straty) mniejszości	579 890,78	975 218,36
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3	Amortyzacja	1 882 135,88	1 882 135,88
4	Odpisy wartości firmy	0,00	0,00
5	Odpisy ujemnej wartości firmy	(1 088 819,23)	(10 427 438,92)
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	183 245,44	(501 967,53)
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 363 230,20	(1 134 296,50)
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	359 061,27	755 789,19
9	Zmiana stanu rezerw	78 377,81	(3 449 655,81)
10	Zmiana stanu zapasów	4 043 794,98	23 495 217,16
11	Zmiana stanu należności	(15 289 068,78)	7 484 562,57
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	18 876 017,87	(1 010 016,75)
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	24 164 182,75	32 530 678,41
14	Inne korekty z działalności operacyjnej	(500,01)	169 413,26
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	43 674 374,85	59 499 033,27
B Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I	Wpływy	274 742,16	224 607,87
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	231 528,45	224 607,87
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	43 213,71	0,00
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	43 213,71	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	43 213,71	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	(32 583 537,08)	(13 620 638,42)
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(27 668 180,04)	(10 082 392,07)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(914 857,04)	(1 242 746,35)
3	Na aktywa finansowe, w tym:	(500,00)	(2 045 500,00)
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	(500,00)	(2 045 500,00)
	- nabycie aktywów finansowych	(500,00)	(235 500,00)
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	(1 810 000,00)
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom)	(4 000 000,00)	(250 000,00)
5	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(32 308 794,92)	(13 396 030,55)

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r.
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I	Wpływy		37 040 314,70	41 408 720,59
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		37 040 314,70	28 408 720,59
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00	13 000 000,00
4	Inne wpływy finansowe		0,00	0,00
II	Wydatki		(32 879 736,20)	(82 154 078,71)
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	0,00
4	Splaty kredytów i pożyczek		(17 413 662,26)	(69 653 550,85)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		(9 719 000,00)	(7 832 000,00)
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(444 129,35)	(448 094,89)
8	Odsetki		(5 163 780,44)	(4 178 834,00)
9	Inne wydatki finansowe		(139 164,15)	(41 598,97)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		4 160 578,50	(40 745 358,12)
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)		15 526 158,43	5 357 644,60
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		15 526 158,43	5 357 644,60
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu		50 641 089,39	45 283 444,78
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	18	66 167 247,82	50 641 089,38
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		675 679,32	4 186 789,41

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....
Paulina Bobka - Specjalista ds. Sprawozdawczości
White Stone Development Sp. z o. o.

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 27 czerwca 2019 r.

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r.
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	180 315 336,02	171 533 787,06
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	51 655,00
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po korektach	180 315 336,02	171 585 442,06
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	171 600 000,00	171 600 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu emisji udziałów (akcji)	0,00	0,00
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	171 600 000,00	171 600 000,00
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	18 208 060,72	15 599 563,86
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	9 419 965,81	2 608 496,86
a	zwiększenie	9 846 644,23	2 680 097,23
	- z tytułu podziału zysku	9 847 144,23	2 679 597,23
	- z tytułu dokonanych uproszczeń konsolidacyjnych	(500,00)	500,00
b	zmniejszenie	426 678,42	71 600,37
	- z tytułu pokrycia straty	426 678,42	71 600,37
2.2	Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	27 628 026,53	18 208 060,72
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	0,00
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu niezarejestrowanej na dzień bilansowy wartości podwyższenia kapitału w Jednostce Dominującej	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	0,00	0,00
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.-31.12.2018 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r.
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(9 492 724,70)	(15 665 776,80)
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	(9 492 724,70)	(15 665 776,80)
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	51 655,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	(9 492 724,70)	(15 614 121,80)
a	zwiększenie	(9 847 144,24)	(2 679 597,23)
	- z tytułu przeniesienia zysku na kapitał zapasowy	(9 847 144,24)	(2 679 597,23)
b	zmniejszenie	426 678,42	71 600,37
	- z tytułu pokrycia strat kapitałem zapasowym	426 678,42	71 600,37
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(18 913 190,52)	(18 222 118,66)
5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(18 913 190,52)	(18 222 118,66)
6	Zysk (strata) netto	7 522 825,88	8 729 393,96
a	zysk netto	7 522 825,88	8 729 393,96
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	187 837 661,89	180 315 336,02
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	187 837 661,89	180 315 336,02

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....
Paulina Bobka - Specjalista ds. Sprawozdawczości
White Stone Development Sp. z o. o.

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 27 czerwca 2019 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	227 171,75	0,00	227 171,75
a	Zwiększenia	0,00	0,00	30 012,18	0,00	30 012,18
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	8 823,00	0,00	8 823,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	248 360,93	0,00	248 360,93
Skumulowana amortyzacja						
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	199 414,35	0,00	199 414,35
a	Zwiększenia	0,00	0,00	50 462,06	0,00	50 462,06
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	8 823,00	0,00	8 823,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	241 053,41	0,00	241 053,41
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	27 757,40	0,00	27 757,40
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	7 307,52	0,00	7 307,52

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	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
Wartość brutto							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 372 698,84	502 350,28	3 422 263,46	2 242 050,00	9 592 989,84
a	Zwiększenia	0,00	0,00	224 643,13	1 430 225,66	26 978,28	29 430 768,98
b	Zmniejszenia	0,00	295 303,85	58 646,87	952 422,52	131 000,00	7 623,30
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 077 394,99	668 346,54	3 900 066,60	2 138 028,28	39 016 135,52
Skumulowana amortyzacja							
3	Bilans otwarcia	0,00	244 671,71	360 358,63	1 809 445,43	1 891 215,58	0,00
a	Zwiększenia	0,00	39 921,48	172 634,42	640 488,58	142 460,05	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	18 456,60	58 646,87	868 657,89	131 000,13	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	266 136,59	474 346,18	1 581 276,12	1 906 675,50	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	1 128 027,13	141 991,65	1 612 818,03	350 834,42	9 592 989,84
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	811 258,40	194 000,36	2 318 790,48	235 352,78	39 016 135,52

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 2018 roku wynosi 2.248.807,64 zł.

Wartość początkowa środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi 707.081,31 zł.

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

Na dzień 31 grudnia 2018 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	35 371 821,89	0,00	3 044 082,81	0,00	38 415 904,70
2	Zwiększenia	5 605 462,96	0,00	143 835,55	0,00	59 002 258,58
a	zakup / utworzenie	914 857,05	0,00	0,00	0,00	36 414 693,96
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	4 690 605,91	0,00	143 835,55	0,00	22 587 564,62
3	Zmniejszenia	841 938,02	0,00	848 693,44	0,00	54 943 591,54
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	841 938,02	0,00	0,00	0,00	841 938,01
d	pozostałe	0,00	0,00	848 693,44	0,00	54 101 653,53
4	Bilans zamknięcia	40 135 346,83	0,00	2 339 224,92	0,00	42 474 571,75

W 2018 roku nastąpiła reklasyfikacja kwoty 848.693,44 zł z długoterminowych aktywów finansowych na krótkoterminowe aktywa finansowe – dotyczy instrumentów rynku kapitałowego w posiadaniu Grupy Kapitałowej, których termin wykupu został ustalony na 2019 rok.

2) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto na dzień 31.12.2018 roku wynosi 18 356 919,54 zł

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

Lp.	Tytuł	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy
1	Bilans otwarcia	0,00	162 653 957,68	33 481 097,45	2 208 209,22	1 508 663,51
2	Zwiększenia	0,00	56 942 008,34	69 121 540,33	2 475 324,12	1 229 328,20
a	zakup / utworzenie	0,00	56 942 008,34	56 046,00	0,00	0,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00	69 065 494,33	2 475 324,12	1 229 328,20
3	Zmniejszenia	0,00	74 946 516,62	59 563 118,11	4 678 295,36	1 514 671,79
a	sprzedaż	0,00	523 979,67	56 268 192,26	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	aktualizacja wartości	0,00	0,00	2 000 000,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	74 422 536,95	1 294 925,85	4 678 295,36	1 514 671,79
4	Bilans zamknięcia	0,00	144 649 449,40	43 039 519,67	5 237,98	1 223 319,92

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku, wobec zakończenia projektów deweloperskich Zielone Zamienie etap I i Zora², dokonano reklasyfikacji półproduktów i produkcji w toku o skumulowanej wartości 69.065.494,33 zł na produkty gotowe. Reklasyfikację zaprezentowano jako pozostałe zwiększenia produktów gotowych oraz pozostałe zmniejszenia półproduktów i produkcji w toku.

W okresie sprawozdawczym dokonano odpisu aktualizującego wartość produktów gotowych na kwotę 2.000.000,00 zł. Nieruchomość w Subiance (gm. Serock), po uwzględnieniu odpisu aktualizującego na kwotę 2.000.000 zł została wyceniona na kwotę 6,8 mln zł.

W ocenie Zarządu powyższa kwota odpowiada cenie możliwej do uzyskania. Grupa planuje dokonanie sprzedaży powyższej nieruchomości. Cena sprzedaży nie powinna odbiegać od wyceny bilansowej tej nieruchomości jednakże na dzień podpisania niniejszego sprawozdania nie podpisano żadnych wiążących dokumentów w tym względzie.

Ponadto w 2018 roku nastąpiła reklasyfikacja kwoty 4 675 324,12 zł z towarów na środki trwałe w budowie, dotyczy nieruchomości w Szczecinie.

2) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto na dzień 31.12.2018 roku wynosi 102 274 743,36 zł

Nota nr 5**Informacja o odpisach aktualizujących**

Lp.	Przedmiot	Stan na 31.12.2017 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Wykorzystanie w ciągu roku	Rozwiązanie w ciągu roku	Stan na 31.12.2018 r.
1	Odpis aktualizujący należności	513 859,86	59 592,51	0,00	184 283,46	389 168,91
2	Odpis aktualizujący długoterminowe aktywa finansowe	6 638 026,72	50 000,00	0,00	6 613 506,17	74 520,55
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	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
RAZEM		7 151 886,58	2 109 592,51	0,00	6 797 789,63	2 463 689,46

Nota nr 6**Kapitał podstawowy**

Udziałowiec	Ilość udziałów	Wartość nominalna	Wartość nominalna	Udział % w kapitale	Udział % w liczbie
Alphington Limited	343 200	500,00	171 600 000,00	100%	100%
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	7 522 825,88
Nie podzielone wyniki za lata poprzednie	(18 913 190,52)
Proponycja podziału	
Pokrycie strat z lat ubiegłych	7 522 825,88
Wynik nie podzielony	0,00

Nota nr 8**Rezerwy na zobowiązania**

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2017 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 31.12.2018 r.
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	340 225,68	279 012,00	340 225,68	279 012,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	15 057,03	13 428,00	15 057,03	13 428,00
3	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 426 770,20	1 538 966,14	1 426 770,20	1 538 966,14
4	Pozostałe rezerwy	100 000,00	0,00	100 00,00	0,00
	RAZEM	1 882 052,91	1 831 406,14	1 882 052,91	1 831 406,14

Nota nr 9**Zobowiązania długoterminowe i zobowiązania krótkoterminowe**

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2018 r.				Stan na 31.12.2017 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	0,00	1 909 682,20	11 852 323,29	0,00	8 311 080,57	4 932 635,68	6 021 800,00	9 673 068,50
a	kredyty i pożyczki	0,00	1 909 682,20	11 852 323,29	0,00	4 540 922,83	4 932 635,68	6 021 800,00	9 673 068,50
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	20 157,74	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	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	3 750 000,00	0,00	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych	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	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	41 561 812,34	25 738 415,00	1 473 879,58	16 778 365,56	34 829 658,62	26 720 322,56	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	1 195 742,89	7 979 752,56	0,00	16 778 365,56	582 291,01	8 345 280,24	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	38 456 578,29	3 699 659,93	1 473 879,58	0,00	23 266 033,47	5 477 732,04	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	42 075,00	12 769 749,72	0,00	0,00	9 803 404,96	12 634 415,02	0,00	0,00
d	inne zobowiązania	477 906,07	609 992,96	0,00	0,00	194 677,76	203 104,43	0,00	0,00
e	inne	1 389 510,09	679 259,83	0,00	0,00	983 251,42	59 790,83	0,00	0,00
	RAZEM	41 561 812,34	27 648 097,20	13 326 202,87	16 778 365,56	43 140 739,19	31 652 958,25	6 021 800,00	9 673 068,50

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

- **seria 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**

- pełnomocnictwa do rachunków bankowych;
- pełnomocnictwa do sprzedaży lokali;
- hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 19.500.000 złotych i 20.849.500 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;
- umowy wsparcia projektów, poręczenia i umowy podporządkowania;
- weksle oraz udzielone gwarancje z tytułu należytego wykonania umowy lub usunięcia usterek w okresie gwarancji: weksle na kwotę 3 544 tys. zł i gwarancje na kwotę 23 950 tys. zł. – dotyczy zwyczajowych zabezpieczeń udzielonych w toku działalności w zakresie budownictwa

Nota nr 11

Rozliczenia międzyokresowe

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
1	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 756 362,12	5 353 852,29
a	nabycia finansowane środkami z ZFRON	1 571 221,54	1 571 221,54
b	przychody przyszłych okresów	10 162 809,11	3 760 299,16
c	zwrot poniesionych nakładów na inwestycje z ZFRON	22 331,47	22 331,59
2	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	50 393 881,76	46 569 274,42
a	przychody przyszłych okresów	42 423 022,04	43 901 155,48
b	rozliczenia z tytułu wyceny kontraktów budowlanych	7 968 014,20	2 668 118,94
c	pozostałe	2 845,52	0,00
	RAZEM	62 150 243,88	51 923 126,71

Nota nr 12

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

1) Struktura rzeczowa

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży usług, w tym:	212 058 826,36	174 188 776,71
a	sprzedaż usług budowlanych	133 449 664,50	101 856 378,87
b	sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich	70 737 854,63	67 326 320,59
c	sprzedaż usług najmu	6 688 138,27	4 108 615,86
d	pozostała sprzedaż	1 183 168,96	897 461,39
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 964,73	943,10
a	towary	3 964,73	943,10
b	materiały	0,00	0,00
	RAZEM	212 062 791,09	174 189 719,81

2) Struktura terytorialna

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów	212 062 791,09	174 189 719,81
a	Kraj	212 062 791,09	174 189 719,81
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	212 062 791,09	174 189 719,81

Nota nr 13**Pozostałe przychody operacyjne**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r.
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	0,00	82 400,92
a	zysk z tytułu rozchodu środków trwałych i środków trwałych w budowie	0,00	82 400,92
b	zysk z tytułu rozchodu zapasów	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	0,00
2	Dotacje	4 140,24	4 140,24
3	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	39 056,41	0,00
4	Inne przychody operacyjne, w tym:	613 442,47	837 933,96
a	rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących	62 842,71	200 000,00
b	naliczone kary umowne	0,00	0,00
c	otrzymane odszkodowania	27 181,90	39 957,35
d	pozostałe	523 417,91	597 976,61
	RAZEM	656 639,12	924 475,12

Nota nr 14**Pozostałe koszty operacyjne**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r.
1	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	113 636,20	0,00
2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:	2 165 686,85	66 644,13
a	aktualizacja wartości produktów gotowych	2 000 000,00	0,00
b	utworzenie rezerw i odpisów aktualizujących	158 945,74	66 644,13
c	pozostałe	6 741,11	0,00
3	Inne koszty operacyjne, w tym:	1 549 438,60	2 279 138,09
a	koszty zaniechanej inwestycji	0,00	339 641,93
b	darowizny przekazane	405 583,00	315 104,00
c	anulowane kary umowne zarachowane uprzednio w przychody	0,00	179 357,44
d	nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy	141 450,00	0,00
e	pozostałe	1 002 405,60	1 445 034,72
	RAZEM	3 828 761,65	2 345 782,22

Nota nr 15**Przychody finansowe**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r.
1	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
2	Odsetki	3 707 435,32	3 040 593,14
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:	332 748,28	1 245 774,16
a	różnice kursowe	55 145,16	551 249,07
b	umorzenie naliczonych odsetek od pożyczek	0,00	514 000,00
c	pozostałe	277 603,12	180 525,09
	RAZEM	4 040 183,60	4 286 367,30

Nota nr 16**Koszty finansowe**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r.
1	Odsetki	1 756 899,56	2 229 023,13
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:	772 381,18	1 578 018,16
a	wynagrodzenie za oferowanie obligacji rozliczane w czasie	438 689,15	544 448,08
b	udzielone skonta	0,00	211 319,26
c	różnice kursowe	293 554,68	125 378,23
d	pozostałe, w tym koszty gwarancji	40 137,35	696 872,59
	RAZEM	2 529 280,74	3 807 041,29

Nota nr 17**Podatek dochodowy**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2017 r.
1	Zysk brutto	10 597 799,39	13 120 660,90
2	Podatek oczekiwany (wg stawki 19%)	2 013 581,88	2 492 925,57
3	Podatek faktyczny	2 495 082,73	3 416 048,59
4	Różnica pomiędzy podatkiem oczekiwanym i faktycznym, w tym z tytułu:	(481 500,85)	(923 123,02)
a	umorzonych odsetek od pożyczek	0,00	(97 660,00)
b	amortyzacji	(63 043,05)	(84 317,64)
c	odpisania aktywa z tytułu podatku odroczonego	0,00	(69.430,75)
d	kosztów zaniechanej inwestycji	0,00	(64 531,97)
e	anulowanych kar umownych zarachowanych uprzednio jako przychód	0,00	(34 077,91)
f	kosztów reprezentacji	(42 010,25)	(14 576,36)
g	odpisów na PFRON i odsetki budżetowe	(7 576,24)	(7 069,86)
h	innych tytułów	(368 871,31)	(551 458,53)

Nota nr 18**Środki pieniężne**

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2018r.	Stan na 31.12.2017r.
1	środki pieniężne na koniec okresu w rachunku przepływów pieniężnych	66 167 247,82	50 641 089,38
2	środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powiemniczych	2 730 912,64	19 513 620,60
	RAZEM	68 898 160,45	70 154 709,98

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 2018 roku Grupa Kapitałowa nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności.

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

Nota nr 20**Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

Lp.	Tytuł	poniesione w bieżącym okresie	planowane do poniesienia
1	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	28 853 527,79	87 000 000,00
a	w tym na ochronę środowiska	0,00	0,00

Nota nr 21**Kursy przyjęte do wyceny aktywów i pasywów w walutach obcych**

Tytuł	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
kurs EUR/PLN	4,3000	4,1709

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

Nota nr 22**Zatrudnienie**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku przeciętna liczba zatrudnionych w Grupie Kapitałowej w przeliczeniu na pełne etaty wyniosła 79,83 osoby.

Nota nr 23**Wynagrodzenie członków organów zarządzających i nadzorczych**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 834.565,16 zł.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 24**Informacje o transakcjach z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 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 25**Informacje o znaczących zdarzeniach lat ubiegłych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie występują zdarzenia lat ubiegłych, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Nota nr 26**Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

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

Nota nr 27**Zmiana zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku nie dokonywano zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej.

Nota nr 28**Porównywalność danych finansowych**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

Nota nr 29**Informacje o wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji**

Nie występuje.

Nota nr 30**Informacja o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna**

Na dzień 31 grudnia 2018 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki Alphington Limited z siedzibą na Cyprze.

Nota nr 31**Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi niebędącymi członkami Grupy Kapitałowej****1) Pozycje bilansowe**

Lp.	Nazwa jednostki	Inwestycje długoterminowe	Inwestycje krótkoterminowe	Należności	Zobowiązania
1	Alphington Ltd.	0,00	0,00	0,00	13 762 005,49
	RAZEM	0,00	0,00	0,00	13 762 005,49

2) Pozycje wynikowe

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Pozostałe przychody	Przychody finansowe	Koszty operacyjne	Pozostałe koszty	Koszty finansowe
1	Alphington Ltd.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	761 753,42
2	SPS Klima Sp. z o.o.	1 275,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	1 275,89	0,00	0,00	0,00	0,00	761 753,42

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 2018 roku powstał koszt 56.712,43 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 32

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

1) Pozycje bilansowe

Lp.	Nazwa jednostki	Inwestycje długoterminowe	Inwestycje krótkoterminowe	Należności	Zobowiązania
1	De Zuniga Investments Sp. z o. o.	1 000 500,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	1 000 500,00	0,00	0,00	0,00

Spółka SPS Construction Sp. z o. o. wchodząca w skład Grupy Kapitałowej White Stone Development posiada 10% udziałów Spółki De Zuniga Investments Sp. z o.o., której siedziba mieści się w Warszawie.

Nota nr 33

Nabyte udziały własne

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku żadna ze spółek Grupy nie nabyła udziałów własnych.

Nota nr 34

Informacja o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Lp.	Rodzaj usług	Wysokość wynagrodzenia
1	Badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego	109 000,00
	RAZEM	109 000,00

Nota nr 35

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie występują umowy, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Nota nr 36

Możliwość kontynuacji działalności

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

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....
Paulina Bobka - Specjalista ds. Sprawozdawczości
White Stone Development Sp. z o. o.

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szyborska – Członek Zarządu

Warszawa, 27 czerwca 2019 r.