

GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2019 ROKU

Warszawa, 30 września 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.	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 lub komercyjnego	100%	1 000 000,00 zł
17	WSD SPV 1 Sp. z o.o.	721244	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	1 000 000,00 zł
18	WSD SPV 2 Sp. z o.o.	722585	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	1 000 000,00 zł
19	Zora Wilanów Sp. z o.o.	471145	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	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 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.

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 z późniejszymi zmianami, dalej „UoR”).

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

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

3.2 Elementy składowe skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz zakres danych porównawczych

Na skonsolidowane sprawozdanie finansowe składają się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2019 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Danymi porównawczymi dla wyżej powołanych danych za okres do 30 czerwca 2019 roku są dane pochodzące z rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy (w przypadku bilansu oraz zestawienia zmian w kapitale własnym) oraz z półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy (w przypadku rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych).

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

Wobec powyższego skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli co najmniej do dnia 30 czerwca 2020 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 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 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 odroczoną. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego 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 30.06.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
A	AKTYWA TRWAŁE		169 918 947,22	90 100 017,96
I	Wartości niematerialne i prawne	1	1 347,48	7 307,52
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		1 347,48	7 307,52
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	2	58 287 261,46	42 575 537,54
1	Środki trwałe		3 720 205,97	3 559 402,02
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		794 988,98	811 258,40
c	urządzenia techniczne i maszyny		207 092,97	194 000,36
d	środki transportu		2 148 692,04	2 318 790,48
e	inne środki trwałe		569 431,98	235 352,78
2	Środki trwałe w budowie		54 567 055,49	39 016 135,52
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	106 690 831,25	42 474 571,75
1	Nieruchomości		104 246 606,33	40 135 346,83
2	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe		2 444 224,92	2 339 224,92
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		1 000 500,00	1 000 500,00
c	w pozostałych jednostkach		1 443 724,92	1 338 724,92
2	Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		4 939 507,03	5 042 601,15
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 939 507,03	5 011 588,63
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	31 012,52
B	AKTYWA OBROTOWE		303 594 200,81	298 678 544,07
I	Zapasy	4	206 083 932,52	188 917 526,97
1	Materiały		0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku		155 876 483,73	144 649 449,40
3	Produkty gotowe		48 828 005,20	43 039 519,67
4	Towary		5 237,98	5 237,98
5	Zaliczki na dostawy		1 374 205,61	1 223 319,92
II	Należności krótkoterminowe		42 392 856,89	34 705 417,39
1	Należności od jednostek powiązanych		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
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		42 392 856,89	34 705 417,39
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		35 828 906,91	29 422 834,78
	- do 12 miesięcy		29 429 753,43	26 491 957,37
	- powyżej 12 miesięcy		6 399 153,48	2 930 877,41
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych		6 190 344,50	4 699 763,40
c	inne		373 605,48	582 819,21
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00

SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
III	Inwestycje krótkoterminowe		51 503 171,00	71 672 853,43
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe		51 503 171,00	71 672 853,43
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach		2 705 830,24	2 774 692,98
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12	48 797 340,76	68 898 160,45
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		47 359 394,79	68 222 481,13
	- inne środki pieniężne		1 437 945,97	675 679,32
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 614 240,40	3 382 746,28
C	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY		0,00	0,00
D	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM		473 513 148,04	388 778 562,03

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		193 328 312,46	187 837 661,89
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	5	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	6	30 852 548,42	27 628 026,53
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną		0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		0,00	0,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne		0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	6	(14 657 222,01)	(18 913 190,52)
VIII	Zysk (strata) netto	6	5 532 986,05	7 522 825,88
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B	KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI		9 319 196,70	9 189 331,41
C	UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH		19 301 680,14	19 301 680,14
D	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		251 563 958,74	172 449 888,59
I	Rezerwy na zobowiązania		6 420 555,92	7 370 313,89
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 128 115,92	5 538 907,75
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	7	292 440,00	292 440,00
	- długoterminowa		13 428,00	13 428,00
	- krótkoterminowa		279 012,00	279 012,00
3	Pozostałe rezerwy	7	0,00	1 538 966,14
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		0,00	1 538 966,14
II	Zobowiązania długoterminowe	8	102 784 362,95	52 579 126,12
1	Wobec jednostek powiązanych		14 169 627,37	13 762 005,49
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		88 614 735,58	38 817 120,63
a	kredyty i pożyczki		73 976 215,46	24 758 118,12
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		12 836 860,90	12 769 749,72
c	inne zobowiązania finansowe		609 992,96	609 992,96
d	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e	pozostałe		1 191 666,26	679 259,83
III	Zobowiązania krótkoterminowe	8	58 049 119,98	50 350 204,70
1	Wobec jednostek powiązanych		250 000,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	(0,00)
	- do 12 miesięcy		0,00	(0,00)
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		250 000,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek		57 799 119,98	50 350 204,70
a	kredyty i pożyczki		8 819 032,01	1 195 742,89
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		37 700,00	42 075,00
c	inne zobowiązania finansowe		477 906,07	477 906,07
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		45 114 910,59	43 630 117,85
	- do 12 miesięcy		31 101 575,41	38 456 578,34
	- powyżej 12 miesięcy		14 013 335,18	5 173 539,51
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		1 843 886,70	3 614 852,80
h	z tytułu wynagrodzeń		0,00	0,00
i	inne		1 505 684,61	1 389 510,09
3	Fundusze specjalne		0,00	0,00

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
IV	Rozliczenia międzyokresowe	10	84 309 919,89	62 150 243,88
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		84 309 919,89	62 150 243,88
	- długoterminowe		32 408 199,08	11 756 362,12
	- krótkoterminowe		51 901 720,81	50 393 881,76
	PASYWA RAZEM		473 513 148,04	388 778 562,03

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....
Paulina Bobka – Kontroler Finansowy
White Stone Development Sp. z o. o.

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 30 września 2019 r.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2018 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		129 709 210,97	78 242 980,38
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		0,00	(59 220,44)
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	11	122 962 173,56	65 371 652,36
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		6 745 537,41	12 868 263,30
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	11	1 500,00	3 064,72
B	Koszty działalności operacyjnej		122 375 704,66	75 258 304,15
I	Amortyzacja		1 455 222,30	730 946,40
II	Zużycie materiałów i energii		15 094 415,42	15 225 165,84
III	Usługi obce		98 000 671,08	54 634 682,76
IV	Podatki i opłaty, w tym:		2 388 361,35	1 439 682,44
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		3 532 461,57	2 187 420,08
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		879 769,91	561 616,27
	- emerytalne		194 081,71	0,00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		1 024 803,04	475 725,64
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	3 064,72
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		7 333 506,32	2 984 676,23
D	Pozostałe przychody operacyjne		128 507,98	133 246,98
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		16 260,16	37 154,47
II	Dotacje		23 184,84	2 070,12
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		1 309,56	0,00
IV	Inne przychody operacyjne		87 753,42	94 022,39
E	Pozostałe koszty operacyjne		666 161,79	274 085,68
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		396 867,70	0,00
III	Inne koszty operacyjne		269 294,09	274 085,68
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		6 795 852,50	2 843 837,53
G	Przychody finansowe		2 812 895,30	1 967 955,63
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:		1 827 705,56	1 816 988,82
	- od jednostek powiązanych		1 490 767,17	1 443 699,62
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		985 189,74	150 966,81
H	Koszty finansowe		1 245 235,68	1 500 776,11
I	Odsetki, w tym:		1 111 238,90	932 678,56
	- dla jednostek powiązanych		0,00	56 712,34
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		133 996,78	568 097,55
I	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek		0,00	0,00
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)		8 363 512,12	3 311 017,05

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2018 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)		8 363 512,12	3 311 017,05
O	Podatek dochodowy		1 950 660,77	727 619,39
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
R	Zyski (straty) mniejszości		879 865,29	99 383,21
S	Zysk (strata) netto (N-O-P±R)		5 532 986,05	2 484 014,45

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....
Paulina Bobka – Kontroler Finansowy
White Stone Development Sp. z o. o.

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szyborska – Członek Zarządu

Warszawa, 30 września 2019 r.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2018 r.
A Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I	Zysk (strata) netto	5 532 986,05	2 841 669,45
II	Korekty razem	519 154,86	24 447 554,95
1	Zyski (straty) mniejszości	879 865,29	99 383,21
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3	Amortyzacja	1 465 222,00	715 642,03
4	Odpisy wartości firmy	0,00	0,00
5	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	(365 471,46)
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(999 582,71)	460 037,12
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 559 320,35	1 462 675,14
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	75 151,34	83 143,56
9	Zmiana stanu rezerw	(949 757,97)	(901 762,55)
10	Zmiana stanu zapasów	(17 166 405,55)	(15 407 384,97)
11	Zmiana stanu należności	(7 687 439,50)	1 118 402,89
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	342 407,59	4 748 204,18
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	23 139 284,34	33 145 426,33
14	Inne korekty z działalności operacyjnej	(138 910,32)	(710 740,52)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	6 052 140,91	27 289 224,40
B Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I	Wpływy	16 260,16	80 368,18
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	16 260,16	37 154,47
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	43 213,71
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	43 213,71
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	43 213,71
	- 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	(80 923 024,44)	(14 298 728,82)
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(16 133 574,20)	(10 094 845,77)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(64 289 450,24)	(453 883,05)
3	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom)	(500 000,00)	(3 750 000,00)
5	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(80 906 764,28)	(14 218 360,64)

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2018 r.
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I	Wpływy		61 767 890,98	14 139 987,42
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		61 767 890,98	14 139 987,42
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
4	Inne wpływy finansowe		0,00	0,00
II	Wydatki		(5 906 078,97)	(13 918 395,93)
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	0,00
4	Splaty kredytów i pożyczek		(3 948 421,34)	(11 905 235,12)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		0,00	0,00
8	Odsetki		(1 957 657,63)	(2 013 160,81)
9	Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		55 861 812,01	221 591,49
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)		(18 992 811,36)	13 292 455,25
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		(18 992 811,36)	13 292 455,25
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu		66 167 247,82	50 641 089,39
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	12	47 174 436,46	63 933 544,64
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		1 437 945,97	257 959,42

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....
Paulina Bobka – Kontroler Finansowy
White Stone Development Sp. z o. o.

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 30 września 2019 r.

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	187 837 661,89	180 315 336,02
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	(42 335,48)	0,00
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po korektach	187 795 326,41	180 315 336,02
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	27 628 026,53	18 208 060,72
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	3 224 521,88	9 419 965,81
a	zwiększenie	3 527 988,31	9 846 644,23
	- z tytułu podziału zysku	3 527 988,31	9 847 144,23
	- z tytułu dokonanych uproszczeń konsolidacyjnych	0,00	(500,00)
b	zmniejszenie	303 466,43	426 678,42
	- z tytułu pokrycia straty	303 466,43	426 678,42
2.2	Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	30 852 548,41	27 628 026,53
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.-30.06.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(11 390 364,64)	(9 492 724,70)
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	(11 390 364,64)	(9 492 724,70)
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	(42 335,48)	0,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	(11 432 700,12)	(9 492 724,70)
a	zwiększenie	(3 527 988,31)	(9 847 144,24)
	- z tytułu przeniesienia zysku na kapitał zapasowy	(3 527 988,31)	(9 847 144,24)
b	zmniejszenie	303 466,43	426 678,42
	- z tytułu pokrycia strat kapitałem zapasowym	303 466,43	426 678,42
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(14 657 222,00)	(18 913 190,52)
5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(14 657 222,00)	(18 913 190,52)
6	Zysk (strata) netto	5 532 986,05	7 522 825,88
a	zysk netto	5 532 986,05	7 522 825,88
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	193 328 312,46	187 837 661,89
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	193 328 312,46	187 837 661,89

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....
Paulina Bobka – Kontroler Finansowy
White Stone Development Sp. z o. o.

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 30 września 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	248 360,93	0,00	248 360,93
a	Zwiększenia	0,00	0,00	2 749,00	0,00	2 749,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	251 109,93	0,00	251 109,93
Skumulowana amortyzacja						
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	241 053,41	0,00	241 053,41
a	Zwiększenia	0,00	0,00	8 709,04	0,00	8 709,04
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	249 762,45	0,00	249 762,45
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	7 307,52	0,00	7 307,52
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	1 347,48	0,00	1 347,48

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	1 077 394,99	668 346,54	3 900 066,60	2 138 028,28	39 016 135,52
a	Zwiększenia	0,00	0,00	56 041,98	0,00	443 675,00	16 056 293,49
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	4 690,00	3 991,87	3 590,00	505 373,52
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 077 394,99	719 698,52	3 896 074,73	2 578 113,28	54 567 055,49
Skumulowana amortyzacja							
3	Bilans otwarcia	0,00	266 136,59	474 346,18	1 581 276,12	1 902 675,50	0,00
a	Zwiększenia	0,00	16 269,42	42 949,37	170 098,44	109 595,80	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	4 690,00	3 991,87	3 590,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	282 406,01	512 605,55	1 747 382,69	2 008 681,30	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	811 258,40	194 000,36	2 318 790,48	235 352,78	39 016 135,52
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	794 988,98	207 092,97	2 148 692,04	569 431,98	54 567 055,49

Zwiększenia stanu środków trwałych w budowie spowodowane są przede wszystkim przez:

- nakłady ponoszone na budowę budynku biurowego Celebro w Warszawie – 15.191.850,04 zł
- nakłady ponoszone na renowację budynku przy ul. Słowackiego w Szczecinie -1.035.851,54 zł

2) 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	40 135 346,83	0,00	2 339 224,92	0,00	42 474 571,75
2	Zwiększenia	65 232 026,46	0,00	105 000,00	0,00	65 337 026,46
a	zakup / utworzenie	65 228 859,73	0,00	0,00	0,00	65 228 859,73
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	3 166,73	0,00	105 000,00	0,00	108 166,73
3	Zmniejszenia	1 120 766,96	0,00	0,00	0,00	1 120 766,96
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	1 110 766,96	0,00	0,00	0,00	1 110 766,96
d	pozostałe	10 000,00	0,00	0,00	0,00	10 000,00
4	Bilans zamknięcia	104 246 606,33	0,00	2 444 224,92	0,00	106 690 831,25

Zwiększenia stanu nieruchomości spowodowane jest przede wszystkim przez:

- nakłady poniesione na zakup budynków biurowych HOL 7.7 – 65.056.634,53 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	144 649 449,40	43 039 519,67	5 237,98	1 223 319,92
2	Zwiększenia	0,00	35 835 551,63	25 147 616,36	0,00	1 380 213,89
a	zakup / utworzenie	0,00	33 970 409,88	25 147 616,36	0,00	120 630,59
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	1 865 141,75	0,00	0,00	1 259 583,30
3	Zmniejszenia	0,00	24 608 517,30	19 359 130,83	0,00	1 229 328,20
a	sprzedaż	0,00	0,00	19 359 130,83	0,00	149,44
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	24 608 517,30	0,00	0,00	1 229 178,76
4	Bilans zamknięcia	0,00	155 876 483,73	48 828 005,20	5 237,98	1 374 205,61

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku, wobec zakończenia projektu deweloperskiego Ornament (budynki B4a i B4b), dokonano reklasyfikacji półproduktów i produkcji w toku o skumulowanej wartości 24.212.239,52 zł na produkty

gotowe. Reklasyfikację zaprezentowano jako pozostałe zwiększenia produktów gotowych oraz pozostałe zmniejszenia półproduktów i produkcji w toku.

Nota nr 5

Kapitał podstawowy

Udziałowiec	Ilość udziałów	Wartość nominalna	Wartość nominalna	Udział % w kapitale	Udział % w liczbie
Alphington Limited	343 200	500,00	171 600 000,00	100%	100%
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 6

Proponowany podział wyniku finansowego

Tytuł	Wartość
Skonsolidowany wynik finansowy za bieżący okres	5 532 986,05
Nie podzielone wyniki za lata poprzednie	(14 657 222,01)
Propozycja podziału	
Pokrycie strat z lat ubiegłych	5 532 986,05
Wynik nie podzielony	0,00

Nota nr 7

Rezerwy na zobowiązania

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2018 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 30.06.2019 r.
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	279 012,00	0,00	0,00	279 012,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	13 428,00	0,00	0,00	13 428,00
3	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 538 966,14	0,00	1 538 966,14	0,00
4	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	1 831 406,14	0,00	1 538 966,14	292 440,00

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

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 30.06.2019 r.				Stan na 31.12.2018 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	250 000,00	1 966 213,67	12 203 413,70	0,00	0,00	1 909 682,20	11 852 323,29	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	1 966 213,67	12 203 413,70	0,00	0,00	1 909 682,20	11 852 323,29	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	250 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	41 949 512,71	28 644 240,69	0,00	73 976 215,46	41 561 812,34	25 738 415,00	1 473 879,58	16 778 365,56
a	kredyty i pożyczki	8 819 032,01	0,00	0,00	73 976 215,46	1 195 742,89	7 979 752,56	0,00	16 778 365,56
b	z tytułu dostaw i usług	31 101 575,41	14 013 335,18	0,00	0,00	38 456 578,29	3 699 659,93	1 473 879,58	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37 700,00	12 836 860,90	0,00	0,00	42 075,00	12 769 749,72	0,00	0,00
d	inne zobowiązania	477 906,07	609 992,96	0,00	0,00	477 906,07	609 992,96	0,00	0,00
e	inne	1 513 299,22	1 184 051,65	0,00	0,00	1 389 510,09	679 259,83	0,00	0,00
	RAZEM	42 199 512,71	30 610 454,36	12 203 413,70	73 976 215,46	41 561 812,34	27 648 097,20	13 326 202,87	16 778 365,56

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 9**Wykaz zobowiązań pozabilansowych zabezpieczonych na majątku spółek Grupy Kapitałowej hipoteka**

- pełnomocnictwa do rachunków bankowych;
- pełnomocnictwa do sprzedaży lokali;
- hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 19.500.000 złotych i 36.274.000 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 i rejestrowe 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 22 094 tys. zł. – dotyczy zwyczajowych zabezpieczeń udzielonych w toku działalności w zakresie budownictwa

Nota nr 10

Rozliczenia międzyokresowe

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
1	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	32 408 199,08	11 756 362,12
a	nabycia finansowane środkami z ZFRON	1 571 221,54	1 571 221,54
b	przychody przyszłych okresów	30 816 716,19	10 162 809,11
c	zwrot poniesionych nakładów na inwestycje z ZFRON	20 261,35	22 331,47
2	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	51 901 720,81	50 393 881,76
a	przychody przyszłych okresów	38 812 332,85	42 423 022,04
b	rozliczenia z tytułu wyceny kontraktów budowlanych	13 089 387,96	7 968 014,20
c	pozostałe	0,00	2 845,52
	RAZEM	84 309 919,89	62 150 243,88

Nota nr 11

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

1) Struktura rzeczowa

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2018 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży usług, w tym:	122 962 173,56	65 371 652,36
a	sprzedaż usług budowlanych	92 635 412,69	44 512 028,81
b	sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich	23 465 112,33	17 176 602,50
c	sprzedaż usług najmu	5 821 773,17	3 431 401,87
d	pozostała sprzedaż	1 039 875,37	251 619,18
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 500,00	3 964,73
a	towary	1 500,00	3 964,73
b	materiały	0,00	0,00
	RAZEM	122 963 673,56	65 374 717,08

2) Struktura terytorialna

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2018 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów	122 963 673,56	65 374 717,08
a	Kraj	122 963 673,56	65 374 717,08
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	122 963 673,56	65 374 717,08

Nota nr 12**Środki pieniężne**

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2019r.	Stan na 31.12.2018r.
1	środki pieniężne na koniec okresu w rachunku przepływów pieniężnych	47 174 437,45	66 167 247,82
2	środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	1 622 904,31	2 730 912,64
RAZEM		48 797 340,76	68 898 160,45

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku Grupa Kapitałowa nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności.

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

Nota nr 14**Kursy przyjęte do wyceny aktywów i pasywów w walutach obcych**

Tytuł	30.06.2019 r.	31.12.2018 r.
kurs EUR/PLN	4,2520	4,3000

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

Nota nr 15**Wynagrodzenie członków organów zarządzających i nadzorczych**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 300.900,00 zł.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 16**Informacje o transakcjach z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku, spółki Grupy Kapitałowej dokonały transakcji z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych na kwotę 48.750,00 zł. Transakcje te odbyły się na warunkach rynkowych.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 17**Informacje o znaczących zdarzeniach lat ubiegłych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Na dzień 30 czerwca 2019 roku nie występują zdarzenia lat ubiegłych, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Nota nr 18

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 19

Zmiana zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku nie dokonywano zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej.

Nota nr 20

Porównywalność danych finansowych

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

Nota nr 21

Informacje o wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji

Nie występuje.

Nota nr 22

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

Na dzień 30 czerwca 2019 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki Alphington Limited z siedzibą na Cyprze.

Nota nr 23

Możliwość kontynuacji działalności

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Grupa Kapitałowa prowadzi projekty deweloperskie oraz komercyjne w różnym stadium zaawansowania (w projektowaniu, w budowie, gotowe do sprzedaży lub najmu) oraz w zdywersyfikowanych lokalizacjach. Zważając na uwarunkowania rynkowe, projekty deweloperskie przynoszą oczekiwane wyniki, Zarząd również dobrze ocenia tempo sprzedaży. Nieruchomości komercyjne przynoszą oczekiwane dochody, dla wybranych nieruchomości przygotowywane są scenariusze rewitalizacji, zmian przeznaczenia bądź sprzedaży. Kredyty budowlane oraz inwestycyjne 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. Ponadto trwają analizy potencjału biznesowego otrzymywanych ofert zakupu kolejnych nieruchomości, zarówno o charakterze deweloperskim, jak i komercyjnym. 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. Po dniu bilansowym Grupa Kapitałowa została rozszerzona o kolejną, aktywnie działającą spółkę z tej branży. 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 – Kontroler Finansowy
White Stone Development Sp. z o. o.

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szyborska – Członek Zarządu

Warszawa, 30 września 2019 r.