

GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019 ROKU

Warszawa, 29 czerwca 2020 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	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną 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. w likwidacji	621738	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	700 000,00 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.	722437	Realizacja projektu deweloperskiego w Józefosławiu	100%	250 000,00 zł
12	WSD SPV 4 Sp. z o.o.	732392	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	1 000 000,00 zł
13	SPS Construction Sp. z o.o.	243762	Budownictwo, obsługa nieruchomości	75%	41 554 900,76 zł
14	MAAT 4 Sp. z o.o.	612345	Technologie, elektroenergetyka, budownictwo	70%	4 072 880,00 zł
15	WS Ext 1 Sp. z o.o.	704707	Profesjonalne usługi doradcze dla GK	100%	25 000,00 zł
16	WSD SPV 5 Sp. z o.o. (dawniej WS Luminar Sp. z o.o.)	732129	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
17	WSD SPV 1 Sp. z o.o.	721244	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
18	WSD SPV 2 Sp. z o.o.	722585	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
19	Zora Wilanów Sp. z o.o. w likwidacji	471145	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	4 100 000,00 zł
20	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.	563399	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	3 005 000,00 zł

Zmiana nazwy spółki WS Luminar Sp. z o.o. nastąpiła na mocy uchwały z dnia 4 listopada 2019 roku. Sądowa rejestracja zmiany nazwy nastąpiła w dniu 13 grudnia 2019 roku. Proces likwidacji Spółki Syta 124 Sp. z o.o. zakończył się w 2019 roku, w dniu 21 maja 2019 roku został zrealizowany ostateczny podział majątku Spółki. Dnia 27 czerwca 2019 roku Spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego. Dnia 20 września 2019 roku Spółka White Stone Development Sp. z o.o. nabyła 70% udziałów w Spółce MAAT 4 Sp. z o.o.

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 2019 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Danymi porównawczymi dla wyżej powołanych danych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 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”. Okres amortyzacji wartości firmy wynosi 5 lat. Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Wobec powzięcia uchwały w sprawie rozwiązania i otwarcia likwidacji spółek Lesznowola SPV Sp. z o.o. i Zora Wilanów Sp. z o.o., ich sprawozdania zostały 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 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), dokonano likwidacji jednego podmiotu funkcjonującego w ramach Grupy tj. spółki Syta 124 Sp. z o.o. w likwidacji. Dnia 20 września 2019 roku Spółka White Stone Development Sp. z o.o. nabyła 70% udziałów w Spółce MAAT 4 Sp. z o.o.

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. Wartość firmy i ujemna wartość firmy

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

6.3. Środki trwałe

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

Cenę nabycia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

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

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

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

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

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

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

6.4. Środki trwałe w budowie

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

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

6.5. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

6.6. Długoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Zapasy

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

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

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

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

Rozchód zapasów ewidencjonowany jest na podstawie rozliczenia kosztu własnego sprzedaży, w proporcji, w jakiej pozostaje wielkość sprzedanej powierzchni do całkowitej powierzchni, na którą poniesiono koszty wytworzenia lub ilość sprzedanych miejsc postojowych do wszystkich miejsc postojowych, na które poniesiono

koszty wytworzenia. W przypadku, gdy nie można wiarygodnie wyznaczyć kosztu wytworzenia poszczególnych elementów projektu, proporcję stosuje się syntetycznie, dla wszystkich elementów łącznie.

6.8. Należności

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.9. Krótkoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

6.11. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

W szczególności do rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

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

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

6.12. Kapitał własny

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

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

6.13. Rezerwy

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

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

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

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

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

6.14. Zobowiązania

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

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

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

Do pozycji „Zobowiązania krótkoterminowe” zalicza się w szczególności:

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

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

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

6.15. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu w ciężar kosztów działalności operacyjnej. Czas i sposób 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.

6.16. Międzyokresowe rozliczenia przychodów

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

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

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

6.17. Zobowiązania warunkowe

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

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

6.18. Przychody i zyski

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

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

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

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

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

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

6.19. Koszty i straty

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

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

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

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

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

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

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

6.20. Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

6.21. Opodatkowanie

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

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

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

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

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

6.22. Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

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

SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
A	AKTYWA TRWAŁE		182 622 811,96	90 100 017,96
I	Wartości niematerialne i prawne	1	2 389,92	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		2 389,92	7 307,52
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II	Wartość firmy jednostek podporządkowanych		2 889 036,93	0,00
1	Wartość firmy – jednostki zależne		2 889 036,93	0,00
2	Wartość firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
III	Rzeczowe aktywa trwałe	2, 5	11 021 758,17	42 575 537,54
1	Środki trwałe		4 903 535,66	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		778 719,56	811 258,40
c	urządzenia techniczne i maszyny		224 228,76	194 000,36
d	środki transportu		3 399 112,12	2 318 790,48
e	inne środki trwałe		501 475,22	235 352,78
2	Środki trwałe w budowie		6 118 222,51	39 016 135,52
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
IV	Należności długoterminowe		136 462,00	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		136 462,00	0,00
V	Inwestycje długoterminowe	3	160 644 670,43	42 474 571,75
1	Nieruchomości		158 200 445,14	40 135 346,83
2	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe		2 444 225,29	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		1 443 725,29	1 338 724,92
2	Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
VI	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		7 928 494,50	5 042 601,15
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 500 390,51	5 011 588,63
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		428 103,99	31 012,52
B	AKTYWA OBROTOWE		318 126 095,55	298 678 544,07
I	Zapasy	4, 5	184 312 745,69	188 917 526,97
1	Materiały		240 000,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku		149 507 361,96	144 649 449,40
3	Produkty gotowe		33 848 135,14	43 039 519,67
4	Towary		5 237,98	5 237,98
5	Zaliczki na dostawy		712 010,61	1 223 319,92
II	Należności krótkoterminowe	5	46 587 859,76	34 705 417,39
1	Należności od jednostek powiązanych		339 747,53	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		339 747,53	0,00
- do 12 miesięcy			234 410,26	0,00
- powyżej 12 miesięcy			105 337,27	0,00
b	inne		0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
- do 12 miesięcy			0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy			0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek		46 248 112,23	34 705 417,39
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		42 155 261,20	29 422 834,78
- do 12 miesięcy			37 103 308,79	26 491 957,37
- powyżej 12 miesięcy			5 051 952,41	2 930 877,41
b	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych		3 043 094,48	4 699 763,40
c	inne		1 049 756,55	582 819,21
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00

SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
III	Inwestycje krótkoterminowe		82 552 546,50	71 672 853,43
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe		82 552 546,50	71 672 853,43
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach		2 824 293,93	2 774 692,98
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	18	79 728 252,57	68 898 160,45
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		76 921 504,47	68 222 481,13
	- inne środki pieniężne		2 806 748,10	675 679,32
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		4 672 943,60	3 382 746,28
C	NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY		0,00	0,00
D	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM		500 748 907,51	388 778 562,03

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		198 793 296,09	187 837 661,89
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	6	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	7	31 971 109,46	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	7	(15 733 447,56)	(18 913 190,52)
VIII	Zysk (strata) netto	7	10 955 634,20	7 522 825,88
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B	KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI		10 733 333,35	9 189 331,41
C	UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH		17 685 009,63	19 301 680,14
D	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		273 537 268,44	172 449 888,59
I	Rezerwy na zobowiązania		10 608 014,06	7 370 313,89
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 004 841,13	5 538 907,75
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	8	323 991,00	292 440,00
	- długoterminowa		26 573,00	13 428,00
	- krótkoterminowa		297 418,00	279 012,00
3	Pozostałe rezerwy	8	3 279 181,93	1 538 966,14
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		3 279 181,93	1 538 966,14
II	Zobowiązania długoterminowe	9	67 671 775,17	52 579 126,12
1	Wobec jednostek powiązanych		18 461 821,72	13 762 005,49
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		49 209 953,45	38 817 120,63
a	kredyty i pożyczki		46 939 826,71	24 758 118,12
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	12 769 749,72
c	inne zobowiązania finansowe		733 332,81	609 992,96
d	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e	pozostałe		1 536 793,93	679 259,83
III	Zobowiązania krótkoterminowe	9	119 683 820,21	50 350 204,70
1	Wobec jednostek powiązanych		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, 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		119 683 820,21	50 350 204,70
a	kredyty i pożyczki		44 856 715,10	1 195 742,89
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		12 944 084,42	42 075,00
c	inne zobowiązania finansowe		1 290 470,71	477 906,07
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		57 455 057,37	43 630 117,85
	- do 12 miesięcy		47 604 482,00	38 456 578,34
	- powyżej 12 miesięcy		9 850 575,37	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		1 637 778,73	3 614 852,80
h	z tytułu wynagrodzeń		4 734,72	0,00
i	inne		1 494 979,16	1 389 510,09
3	Fundusze specjalne		0,00	0,00

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
IV	Rozliczenia międzyokresowe	11	75 573 659,00	62 150 243,88
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		75 573 659,00	62 150 243,88
	- długoterminowe		1 830 419,50	11 756 362,12
	- krótkoterminowe		73 743 239,50	50 393 881,76
PASYWA RAZEM			500 748 907,51	388 778 562,03

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 czerwca 2020 r.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		316 656 276,73	208 218 351,07
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		0,00	1 275,89
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	12	324 722 635,97	212 058 826,36
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		(8 068 249,24)	(3 844 440,02)
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	12	1 890,00	3 964,73
B	Koszty działalności operacyjnej		295 469 223,83	192 959 332,01
I	Amortyzacja		4 934 169,31	1 894 533,56
II	Zużycie materiałów i energii		29 704 654,23	38 159 444,60
III	Usługi obce		242 978 798,96	145 792 695,02
IV	Podatki i opłaty, w tym:		3 602 883,17	2 481 927,45
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		9 624 646,84	5 155 925,64
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		2 097 628,47	1 226 023,45
	- emerytalne		932 765,57	694 615,35
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		2 526 442,85	1 244 817,56
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	3 964,73
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		21 187 052,91	12 259 019,06
D	Pozostałe przychody operacyjne	13	854 017,52	656 639,12
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II	Dotacje		56 927,04	4 140,24
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		1 667,36	39 056,41
IV	Inne przychody operacyjne		795 423,12	613 442,47
E	Pozostałe koszty operacyjne	14	2 646 030,57	3 828 761,65
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		25 356,38	113 636,20
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		586 915,52	2 165 686,85
III	Inne koszty operacyjne		2 033 758,67	1 549 438,60
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		19 395 039,84	9 086 896,53
G	Przychody finansowe	15	3 664 902,60	4 040 183,60
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:		3 228 388,49	3 707 435,32
	- od jednostek powiązanych		2 372 594,51	2 817 299,76
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		177 089,87	0,00
V	Inne		259 424,24	332 748,28
H	Koszty finansowe	16	5 032 796,75	2 529 280,74
I	Odsetki, w tym:		3 107 940,25	1 756 899,56
	- dla jednostek powiązanych		245 377,16	56 712,43
II	Strata ze zbycia inwestycji, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
IV	Inne		1 924 856,50	772 381,18
I	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek		0,00	0,00
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)		18 027 145,69	10 597 799,39

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
K	Odpis wartości firmy		152 054,57	0,00
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne		152 054,57	0,00
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
L	Odpis ujemnej wartości firmy		0,00	0,00
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne		0,00	0,00
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
M	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		0,00	0,00
N	Zysk (strata) brutto (I±J-K+L±M)		17 875 091,12	10 597 799,39
O	Podatek dochodowy	17	5 128 751,21	2 495 082,73
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
R	Zyski (straty) mniejszości		1 790 705,72	579 890,78
S	Zysk (strata) netto (N-O-P±R)		10 955 634,20	7 522 825,88

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 czerwca 2020 r.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
A Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I	Zysk (strata) netto	10 955 634,20	7 522 825,88
II	Korekty razem	34 762 635,57	36 151 548,96
1	Zyski (straty) mniejszości	1 790 705,72	579 890,78
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3	Amortyzacja	4 934 169,13	1 882 135,88
4	Odpisy wartości firmy	152 054,57	0,00
5	Odpisy ujemnej wartości firmy	(1 121 605,68)	(1 088 819,23)
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	964 925,59	183 245,44
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 094 831,23	2 363 230,20
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	106 595,80	359 061,27
9	Zmiana stanu rezerw	2 930 989,67	78 377,81
10	Zmiana stanu zapasów	4 636 445,41	4 043 794,98
11	Zmiana stanu należności	65 050,28	(15 289 068,78)
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	7 912 486,58	18 876 017,87
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7 087 299,31	24 164 182,75
14	Inne korekty z działalności operacyjnej	2 208 687,97	(500,01)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	45 718 269,78	43 674 374,85
B Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I	Wpływy	916 683,42	274 742,16
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	27 216,26	231 528,45
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	889 467,16	43 213,71
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	889 467,16	43 213,71
	- zbycie aktywów finansowych	639 693,44	43 213,71
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	249 773,72	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II	Wydatki	(93 667 274,94)	(32 583 537,08)
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 158 057,31)	(27 668 180,04)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(85 104 790,00)	(914 857,04)
3	Na aktywa finansowe, w tym:	(4 654 427,63)	(500,00)
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	(4 654 427,63)	(500,00)
	- nabycie aktywów finansowych	(3 984 427,63)	(500,00)
	- udzielone pożyczki długoterminowe	(670 000,00)	0,00
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom)	(750 000,00)	(4 000 000,00)
5	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(92 750 591,52)	(32 308 794,92)

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I	Wpływy		70 455 706,87	37 040 314,70
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		70 454 788,86	37 040 314,70
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
4	Inne wpływy finansowe		918,01	0,00
II	Wydatki		(12 845 021,68)	(32 879 736,20)
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		(6 723 458,01)	(17 413 662,26)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00	(9 719 000,00)
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		(1 844 280,00)	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(732 062,09)	(444 129,35)
8	Odsetki		(3 543 652,20)	(5 163 780,44)
9	Inne wydatki finansowe		(1 569,38)	(139 164,15)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		57 610 685,19	4 160 578,50
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)		10 578 363,45	15 526 158,43
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		10 578 363,45	15 526 158,43
	- 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	18	76 745 611,27	66 167 247,82
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		2 806 748,10	675 679,32

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szyborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 czerwca 2020 r.

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 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	0,00	0,00
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po korektach	187 837 661,89	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	4 343 082,96	9 419 965,81
a	zwiększenie	5 094 804,17	9 846 644,23
	- z tytułu podziału zysku	5 105 273,17	9 847 144,23
	- z tytułu dokonanych uproszczeń konsolidacyjnych	0,00	(500,00)
	- korekta błędów podstawowych	(10 469,00)	0,00
b	zmniejszenie	751 721,21	426 678,42
	- z tytułu pokrycia straty	751 721,21	426 678,42
2.2	Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	31 971 109,49	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.-31.12.2019 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	0,00	0,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	(11 390 364,64)	(9 492 724,70)
a	zwiększenie	(5 094 804,17)	(9 847 144,24)
	- z tytułu przeniesienia zysku na kapitał zapasowy	(5 105 273,17)	(9 847 144,24)
	- korekta błędów podstawowych	10 469,00	
b	zmniejszenie	751 721,21	426 678,42
	- z tytułu pokrycia strat kapitałem zapasowym	751 721,21	426 678,42
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(15 733 447,60)	(18 913 190,52)
5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(15 733 447,60)	(18 913 190,52)
6	Zysk (strata) netto	10 955 634,20	7 522 825,88
a	zysk netto	10 955 634,20	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	198 793 296,09	187 837 661,89
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	198 793 296,09	187 837 661,89

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 czerwca 2020 r.

Nota nr 1**Wartości niematerialne i prawne****1) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2018-31.12.2018**

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	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

2) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2019-31.12.2019

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	5 139,00	0,00	5 139,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	9 990,00	0,00	9 990,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	243 509,93	0,00	243 509,93
Skumulowana amortyzacja						
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	241 053,41	0,00	241 053,41
a	Zwiększenia	0,00	0,00	10 056,60	0,00	10 056,60
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	9 990,00	0,00	9 990,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	241 120,01	0,00	241 120,01
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	2 389,92	0,00	2 389,92

Nota nr 2**Środki trwałe i środki trwałe w budowie****1) Zmiany w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie 01.01.2018-31.12.2018**

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) Zmiany w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie 01.01.2019-31.12.2019

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	126 768,39	2 215 926,80	513 502,75	85 488 679,22
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	22 328,25	69 880,39	43 261,23	118 386 592,22
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 077 394,99	772 786,68	6 046 113,01	2 608 269,80	6 118 222,52
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	32 538,84	95 017,35	1 135 605,16	247 380,31	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	20 805,61	69 880,39	43 261,23	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	298 675,43	548 557,92	2 647 000,89	2 106 794,58	0,00
Odpisy aktualizujące							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartość netto na początek okresu	0,00	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	778 719,56	224 228,76	3 399 112,12	501 475,22	6 118 222,51

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

Wartość netto środków trwałych używanych na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 2.773.316,18 zł.

Wartość początkowa środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 663.034,96 zł.

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

Na dzień 31 grudnia 2019 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 01.01.2018-31.12.2018**

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	42 474 571,55

2) Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych 01.01.2019-31.12.2019

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	122 207 884,84	0,00	105 000,37	0,00	122 312 885,21
a	zakup / utworzenie	3 315 919,10	0,00	0,00	0,00	3 315 919,10
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	118 891 965,74	0,00	105 000,37	0,00	118 996 966,11
3	Zmniejszenia	4 142 786,53	0,00	0,00	0,00	4 142 786,53
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	amortyzacja	3 413 570,85	0,00	0,00	0,00	3 413 570,85
d	pozostałe	729 215,48	0,00	0,00	0,00	729 215,48
4	Bilans zamknięcia	158 200 445,14	0,00	2 444 225,29	0,00	160 644 670,43

W 2019 roku nastąpiło zakończenie budowy nieruchomości Celebro przy ulicy Gładkiej 22 w Warszawie, budynek został oddany do użytkowania i zwiększył wartość nieruchomości inwestycyjnych.

W dniu 22 lutego 2019 roku nastąpiło podpisanie ostatecznej umowy zakupu nieruchomości przy ulicy Cybernetyki 7 i 7a w Warszawie, którym została nadana nazwa HOL 7.7. Pod koniec lutego 2019 roku nastąpiło przyjęcie do użytkowania ww. nieruchomości komercyjnej, reklasyfikację ze środków trwałych w budowie na nieruchomości zaprezentowano jako pozostałe zwiększenia. Ponadto w 2019 roku były prowadzone prace modernizacyjne u budynku, które prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako nieruchomości. W 2020 roku nastąpi oddanie do użytkowania powierzchni objętych pracami modernizacyjnymi.

3) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 29.746.232,82 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	240 000,00	72 382 602,90	50 424 250,42	0,00	712 010,61
a	zakup / utworzenie	240 000,00	61 464 407,68	553 206,54	0,00	0,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	1 332 933,68	49 871 043,88	0,00	712 010,61
3	Zmniejszenia	0,00	67 524 690,34	59 615 634,94	0,00	1 223 319,92
a	sprzedaż	0,00	662 465,99	58 587 390,95	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	1 974 987,51	0,00	0,00	0,00
c	aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	55 301 975,30	1 028 243,99	0,00	1 223 319,92
4	Bilans zamknięcia	240 000,00	149 507 361,96	33 848 135,14	5 237,98	712 010,61

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku, wobec zakończenia projektów deweloperskich Zielone Zamienie etap II i Ornament etap B4, dokonano reklasyfikacji półproduktów i produkcji w toku o skumulowanej wartości 49.304.293,19 zł na produkty gotowe. Reklasyfikację zaprezentowano jako pozostałe zwiększenia produktów gotowych oraz pozostałe zmniejszenia półproduktów i produkcji w toku. W dniu 1 kwietnia 2019 roku spółka WSD SPV 4 sp. z o. o. nabyła prawo wieczystego użytkowania gruntu działki o numerze ewid. 27/4 w Szczecinie, spółka ta realizuje budowę budynku wielorodzinnego w Szczecinie przy ulicy Sowińskiego 78.

2) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 74.543.220,94 zł

Nota nr 5**Informacja o odpisach aktualizujących**

Lp.	Przedmiot	Stan na 31.12.2018 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Wykorzystanie w ciągu roku	Rozwiązanie w ciągu roku	Stan na 31.12.2019 r.
1	Odpis aktualizujący należności	389 168,91	150 607,93	205 835,39	3 119,98	330 821,47
2	Odpis aktualizujący długoterminowe aktywa finansowe	74 520,55	25 068,49	74 520,55	0,00	25 068,49
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	2 000 000,00	0,00	0,00	0,00	2 000 000,00
RAZEM		2 463 689,46	175 676,42	280 355,94	3 119,98	2 355 889,96

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	10 955 635,20
Nie podzielone wyniki za lata poprzednie	(15 733 447,56)
Propozycja podziału	
Pokrycie strat z lat ubiegłych	10 955 635,20
Wynik nie podzielony	0,00

Nota nr 8**Rezerwy na zobowiązania**

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2018 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 31.12.2019 r.
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	279 012,00	297 418,00	279 012,00	297 418,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	13 428,00	26 573,00	13 428,00	26 573,00
3	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 538 966,14	1 809 131,23	1 538 966,14	1 809 131,23
4	Pozostałe rezerwy	0,00	1 470 050,70	0,00	1 470 050,70
RAZEM		1 831 406,14	3 603 172,93	1 831 406,14	3 603 172,93

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

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2019 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 powiązanych	0,00	18 461 821,72	0,00	0,00	0,00	1 909 682,20	11 852 323,29	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	18 461 821,72	0,00	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 finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek	108 195 466,11	13 251 195,48	5 061 934,95	40 747 398,39	41 561 812,34	25 738 415,00	1 473 879,58	16 778 365,56
a	kredyty i pożyczki	44 856 715,10	6 192 428,32	0,00	40 747 398,39	1 195 742,89	7 979 752,56	0,00	16 778 365,56
b	z tytułu dostaw i usług	47 604 482,00	4 961 377,25	4 889 198,12	0,00	38 456 578,29	3 699 659,93	1 473 879,58	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12 944 084,42	0,00	0,00	0,00	42 075,00	12 769 749,72	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	1 290 470,71	733 332,81	0,00	0,00	477 906,07	609 992,96	0,00	0,00
e	inne	1 499 713,88	1 364 057,10	172 736,83	0,00	1 389 510,09	679 259,83	0,00	0,00
	RAZEM	108 195 466,11	31 713 017,20	5 061 934,95	40 747 398,39	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%;

Na dzień bilansowy spółka ABC SPV Sp. z o.o. miała zaciągnięty kredyt budowlany w banku BNP Paribas Bank Polska S.A. Termin spłaty lub konwersji na kredyt inwestycyjny przypadał na dzień 31 stycznia 2020 roku. Z uwagi na szerokie spektrum działań Grupy Kapitałowej na przełomie roku oraz finalizację procesu połączenia banku Raiffeisen Bank Polska S.A. z BNP Paribas Bank Polska S.A., konwersja kredytu budowlanego na inwestycyjny dokonana się w dniu 31 marca 2020 roku – zmiana terminu została potwierdzona aneksem do umowy kredytowej podpisanym w dniu 24 marca 2020 roku. Aktualny termin spłaty kredytu inwestycyjnego przypada na 29 stycznia 2027 roku.

Ponadto na dzień bilansowy spółka Fort Mokotów 99 Sp. z o.o. miała zaciągnięty kredyt inwestycyjny w banku BNP Paribas Bank Polska S.A., którego termin spłaty przypadał na 28 lutego 2020 roku. Jeszcze w 2019 roku spółka podjęła rozmowy

z bankiem nt. prolongaty terminu wymagalności. Aneks przesuwający termin spłaty na dzień 28 lutego 2025 roku został podpisany w dniu 16 marca 2020 roku.

Ww. kredyty zostały w bilansie zaprezentowane jako kredyty z okresem wymagalności do 1 roku.

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 118.919 tys. złotych i 36.274 tys. euro;
- cesje wierzytelności, w szczególności z umów najmu i umów ubezpieczeń;
- środki pieniężne zablokowane jako rezerwa obsługi długu;
- zastawy finansowe na udziałach;
- zastawy finansowe na rachunkach bankowych;
- zastawy rejestrowe na udziałach;
- zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych;
- zastawy rejestrowe na zbiorze rzeczy i praw z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia;
- umowy cesji praw, w szczególności z kontraktów budowlanych i umów ubezpieczenia;
- umowy podporządkowania wierzytelności;
- umowy wsparcia projektów, poręczenia i umowy podporządkowania;
- weksle oraz udzielone gwarancje z tytułu należytego wykonania umowy lub usunięcia usterek w okresie gwarancji: weksle na kwotę 3.544 tys. zł i gwarancje na kwotę 23.654 tys. zł. – dotyczy zwyczajowych zabezpieczeń udzielonych w toku działalności w zakresie budownictwa;
- kaucje gwarancyjne do umowy gwarancji ubezpieczeniowej do kwoty 7.359.875 złotych
- zabezpieczenie w postaci oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego;
- jedna gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego do 60% kwoty kredytu (zabezpieczona wekslem in blanco i deklaracją wekslową)

Nota nr 11

Rozliczenia międzyokresowe

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018r.
1	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 830 419,50	11 756 362,12
a	nabycia finansowane środkami z ZFRON	0,00	1 571 221,54
b	przychody przyszłych okresów	1 830 419,50	10 162 809,11
c	zwrot poniesionych nakładów na inwestycje z ZFRON	0,00	22 331,47
2	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	73 743 239,50	50 393 881,76
a	przychody przyszłych okresów	56 992 238,60	42 423 022,04
b	rozliczenia z tytułu wyceny kontraktów budowlanych	16 660 636,39	7 968 014,20
c	pozostałe	90 364,51	2 845,52
	RAZEM	75 573 659,00	62 150 243,88

Nota nr 12**Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów****1) Struktura rzeczowa**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży usług, w tym:	324 722 635,97	212 058 826,36
a	sprzedaż usług budowlanych	231 901 469,67	133 449 664,50
b	sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich	77 783 052,64	70 737 854,63
c	sprzedaż usług najmu	14 335 615,87	6 688 138,27
d	pozostała sprzedaż	702 497,79	1 183 168,96
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	3 964,73
a	towary	0,00	3 964,73
b	materiały	0,00	0,00
RAZEM			212 062 791,09

2) Struktura terytorialna

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów	324 722 635,97	212 062 791,09
a	Kraj	324 722 635,97	212 062 791,09
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		324 722 635,97	212 062 791,09

Nota nr 13**Pozostałe przychody operacyjne**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	0,00	0,00
2	Dotacje	56 927,04	4 140,24
3	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 667,36	39 056,41
4	Inne przychody operacyjne, w tym:	795 423,12	613 442,47
a	rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących	280 355,94	62 842,71
b	dofinansowanie z ZUS	52 786,80	0,00
c	otrzymane odszkodowania	0,00	27 181,90
d	pozostałe	462 280,38	523 417,91
RAZEM		854 017,52	656 639,12

Nota nr 14**Pozostałe koszty operacyjne**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
1	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	25 356,38	113 636,20
2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:	586 915,52	2 165 686,85
a	aktualizacja wartości produktów gotowych	0,00	2 000 000,00
b	aktualizacja wartości półproduktów i produkcji w toku	384 818,25	0,00
c	utworzenie rezerw i odpisów aktualizujących	150 607,93	158 945,74
d	pozostałe	51 489,34	6 741,11
3	Inne koszty operacyjne, w tym:	2 185 813,24	1 549 438,60
a	darowizny przekazane	433 760,00	405 583,00
b	nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy	246 002,26	141 450,00
c	umorzenie wartości firmy	152 054,57	0,00
d	kary, grzywny, porozumienia umowne	120 000,00	0,00
e	pozostałe	1 233 996,41	1 002 405,60
	RAZEM	2 798 085,14	3 828 761,65

Nota nr 15**Przychody finansowe**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
1	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
2	Odsetki	3 228 388,49	3 707 435,32
3	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
4	Aktualizacja wartości inwestycji	177 089,87	0,00
a	rozliczenie majątku likwidowanej Spółki	177 089,87	0,00
5	Inne przychody finansowe, w tym:	259 424,24	332 748,28
a	różnice kursowe	0,00	55 145,16
b	pozostałe	259 424,24	277 603,12
	RAZEM	3 664 902,60	4 040 183,60

Nota nr 16**Koszty finansowe**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
1	Odsetki	3 107 940,25	1 756 899,56
2	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
3	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
4	Inne koszty finansowe, w tym:	1 924 856,50	772 381,18
a	wynagrodzenie za oferowanie obligacji rozliczane w czasie	197 000,00	438 689,15
b	różnice kursowe	1 154 801,04	293 554,68
c	provizje bankowe	207 048,87	0,00
d	pozostałe, w tym koszty gwarancji	366 006,59	40 137,35
	RAZEM	5 032 796,75	2 529 280,74

Nota nr 17**Podatek dochodowy**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2018 r.
1	Zysk brutto	17 875 091,12	10 597 799,39
2	Podatek oczekiwany (wg stawki 19%)	3 396 267,31	2 013 581,88
3	Podatek faktyczny	5 128 751,21	2 495 082,73
4	Różnica pomiędzy podatkiem oczekiwany i faktycznym, w tym z tytułu:	(1 732 483,90)	(481 500,85)
a	amortyzacji	(242 286,85)	(63 043,05)
b	kosztów reprezentacji	(92 820,34)	(42 010,25)
c	odpisów na PFRON i odsetki budżetowe	(15 344,98)	(7 576,24)
d	innych tytułów	(1 382 031,73)	(368 871,31)

Nota nr 18**Środki pieniężne**

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2019r.	Stan na 31.12.2018r.
1	środki pieniężne na koniec okresu w rachunku przepływów pieniężnych	73 938 863,16	66 167 247,82
2	środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	2 982 641,31	2 730 912,64
RAZEM		76 921 504,47	68 898 160,45

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 2019 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	91 665 935,26	47 450 000,00
a	w tym na ochronę środowiska	0,00	0,00

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

Tytuł	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.
kurs EUR/PLN	4,2585	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 22

Zatrudnienie

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku przeciętna liczba zatrudnionych w Grupie Kapitałowej w przeliczeniu na pełne etaty wyniosła 129,51 osoby.

Nota nr 23

Wynagrodzenie członków organów zarządzających i nadzorczych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 751.808,60 zł.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 24

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku, spółki Grupy Kapitałowej nie dokonały transakcji na warunkach innych niż rynkowe z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 25

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

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

Wobec powzięcia decyzji o ostatecznej likwidacji Spółek Zora Wilanów Sp. z o.o. i Lesznowola SPV Sp. z o.o., spółki te zakończyły swoją działalność i zostały wykreślone z Krajowego Rejestru Sądowego w 2020 roku. Dnia 6 marca 2020 roku został podpisany plan podziału spółki Lesznowola Sp. z o.o. Istota planowanego podziału spółki dzielonej polega na wydzieleniu trzech spółek, realizujących odrębnie działania, które wcześniej przypisane były pionom działalności spółki Lesznowola. W 2019 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła rozmowy mające na celu zakup gruntu pod projekty komercyjne w Warszawie w dzielnicy Bielany. Efektem tych negocjacji jest zawarcie w marcu 2020 roku przedwstępnej umowy zakupu gruntu. W listopadzie 2019 roku została zawarta przedwstępna umowa zakupu nieruchomości gruntowej w Józefosławiu (gm. Piaseczno) z zamiarem wybudowania na jego terenie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym. W maju 2020 roku została zawarta ostateczna umowa zakupu.

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się choroby COVID-19 (wywoływanej przez koronawirusa SARS-CoV-2) w wielu krajach, w tym na terenie Polski. Zarząd jednostki dominującej uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2019. Wpływ epidemii może spowodować, że inwestorzy nie będąc pewni przyszłości rynkowej będą wstrzymywać lub ograniczać inwestycje, co przełoży się na zmniejszoną liczbę zamówień usług budowlanych. W efekcie może dojść do pogorszenia koniunktury na rynku budowlanym, a co za tym idzie również do ograniczenia liczby kontraktów podpisanych przez spółki budowlane w Grupie Kapitałowej. Sprzedaż z tytułu usług budowlanych może ulec zmniejszeniu o 30%-50% w ciągu 2-3 najbliższych lat. W pozostałej części działalności Grupy kierownictwo spółki dominującej nie oczekuje istotnego wpływu epidemii na działalność w 2020 roku. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd monitoruje sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych oraz na rynku budowlanym. Ewentualny negatywny wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2020.

Nota nr 26

Zmiana zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku nie dokonywano zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej.

Nota nr 27

Porównywalność danych finansowych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

Nota nr 28

Informacje o wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji

Nie występuje.

Nota nr 29

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki Alphington Limited z siedzibą na Cyprze.

Nota nr 30

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi 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	18 461 821,72
	RAZEM	0,00	0,00	0,00	18 461 821,72

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

Nota nr 31

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

Nie występuje.

Nota nr 32

Nabyte udziały własne

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku żadna ze spółek Grupy nie nabyła udziałów własnych.

Nota nr 33

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 wynikające z ustawy	147 000,00
2	Inne usługi atestacyjne	60 000,00
RAZEM		207 000,00

Nota nr 34

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 2019 roku nie występują umowy, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Nota nr 35

Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku żadna ze spółek Grupy nie poniosła kosztów zakończonych prac rozwojowych.

Nota nr 36

Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw

Spółka Lesznowola Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2019 roku posiadała:

- 1.417 obligacji Getin Noble Bank S.A. o wartości księgowej 1.324.554,92 zł, oraz
- 21 obligacji Promed S.A o wartości nominalnej 210.000,00 zł.

Nota nr 37

Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT we wszystkich spółkach objętych sprawozdaniem skonsolidowanym wynosił 655.143,89 zł.

Nota nr 39**Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie**

Lp.	Tytuł	poniesione w bieżącym okresie
	Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie	84 941 180,52
	- w tym na odsetki oraz różnice kursowe	1 289 044,19

Nota nr 40**Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy**

Lp.	Tytuł	Lesznowola Sp. z o.o.	Zora Wilanów Sp. z o.o.	MAAT4 Sp. z o.o.	RAZEM
	Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00
a	Zwiększenia	0,00	0,00	3 041 091,50	3 041 091,50
	- w tym nabycie nowych udziałów	0,00	0,00	3 041 091,50	3 041 091,50
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	152 054,57	152 054,57
	- w tym odpisy wartości firmy	0,00	0,00	152 054,57	152 054,57
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	2 889 036,93	2 889 036,93
	Ujemna wartość firmy				
3	Bilans otwarcia	19 153 928,89	147 751,25	0,00	19 301 680,14
a	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
b	Zmniejszenia	1 616 670,51	0,00	0,00	1 616 670,51
	- w tym odpisy ujemnej wartości firmy	1 616 670,51	0,00	0,00	1 616 670,51
4	Bilans zamknięcia	17 537 258,38	147 751,25	0,00	17 685 009,63

Wartość firmy to nadwyżka wartości udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów netto wycenionych według wartości godziwej na moment zakupu udziałów Spółki MAAT 4 Sp. z o.o. Ujemna wartość firmy to nadwyżka odpowiedniej części aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych nad wartością udziałów spółek na moment utworzenia Grupy Kapitałowej. Od wartości firmy dokonywane są odpisy amortyzacyjne w okresie 5 lat. Odpisów dokonuje się metodą liniową. Ujemna wartość firmy odpisywana jest z okresu na okres adekwatnie do sprzedaży aktywów objętych wyceną w poprzednich latach poza Grupę Kapitałową .

Nota nr 41**Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych na rachunku przepływów pieniężnych**

Lp.	Pozycja rachunku przepływów pieniężnych	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
1	Zyski (straty) mniejszości	1 790 705,72
a	zyski mniejszości	1 790 705,72
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00
3	Amortyzacja	4 934 169,13
a	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	15 074,12
b	amortyzacja środków trwałych	1 505 523,96
c	amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych	3 413 571,05
4	Odpis wartości firmy	152 054,57
a	umorzenie wartości firmy	152 054,57
5	Odpis ujemnej wartości firmy	(1 121 605,68)
a	rozliczenie ujemnej wartości firmy według bilansu	- 1 616 670,51
b	korekta rozliczenia w części dot. nieruchomości w Szczecinie przy ul. Słowackiego	495 064,82
6	Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	964 925,59
a	wycena kredytów, pożyczek i transakcji walutowych	964 925,59
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 094 831,23
a	odsetki od obligacji wyemitowanych	834 600,00
b	odsetki od obligacji zakupionych	- 224 988,45
c	odsetki od pożyczek udzielonych	- 200 284,94
d	odsetki od pożyczek otrzymanych	903 685,61
e	odsetki od rachunków bankowych	- 24 785,27
f	odsetki od kredytów	1 806 604,27
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	106 595,80
a	zmiana stanu provizji z tyt. obligacji	135 334,70
b	wynik na sprzedaży środków trwałych	- 28 738,90
9	Zmiana stanu rezerw	2 930 989,67
a	bilansowa zmiana stanu rezerw	3 237 700,18
b	nabycie spółki powiązanej	-306 710,51
10	Zmiana stanu zapasów	4 636 445,41
a	bilansowa zmiana stanu zapasów	4 604 781,28
b	nabycie spółki powiązanej	31 664,13
11	Zmiana stanu należności	65 050,28
a	bilansowa zmiana stanu należności	-12 018 904,37
b	nabycie spółki powiązanej	12 083 954,65
12	Zmiana stanu zobowiązań	7 912 486,58
a	bilansowa zmiana stanu zobowiązań	12 815 603,34
b	nabycie spółki powiązanej	- 4 903 116,76
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7 087 299,31
a	bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	9 247 324,45
b	bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	- 5 271 176,36
c	bilansowa zmiana stanu środków na MRP	- 251 728,67
d	nabycie spółki powiązanej	3 362 879,89
14	Inne korekty działalności operacyjnej	2 208 687,97
a	nabycie spółki powiązanej	2 203 393,58
b	pozostałe korekty	5 294,40

Nota nr 42

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

W roku obrotowym nie zostały rozpoznane tego rodzaju przychody i koszty.

Odstąpiono od ujawnień wymogów, które nie dotyczą lub nie występują w Grupie Kapitałowej White Stone Development.

Nota nr 43

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. Dnia 20 września 2019 roku Spółka White Stone Development nabyła 70% udziałów o w Spółce MAAT 4 Sp. z o.o., która jest firmą technologiczną, działającą w obszarze data center, elektroenergetyki, zintegrowanych systemów bezpieczeństwa i teleinformatyki. Nieruchomości pod wynajem przynoszą oczekiwane dochody i nie ma planów zmian ich przeznaczenia w najbliższym czasie. Kredyty udzielone spółkom z Grupy Kapitałowej są obsługiwane zgodnie z umowami i Zarząd Jednostki Dominującej nie widzi zagrożeń dla dalszego utrzymania takiego stanu rzeczy. Zobowiązania z tytułu odsetek od obligacji również są terminowo regulowane. Mając powyższe na uwadze, Zarząd Jednostki Dominującej jednoznacznie stwierdza, że Grupa Kapitałowa będzie kontynuowała działalność w dającej się przewidzieć przyszłości, w tym co najmniej przez 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Sporządził:

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

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

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 29 czerwca 2020 r.