

GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2020 ROKU

Warszawa, 29 września 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%	12 000 000,00 zł
2	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	506218	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	1 605 604,47 zł
3	Lesznwola Sp. z o.o.	416648	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100%	142 758 087,62 zł
4	Lesznwola SPV 2 Sp. z o.o.	627629	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	1 000 000,00 zł
5	Lesznwola SPV 3 Sp. z o.o.	633419	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
6	Lesznwola SPV 4 Sp. z o.o.	717746	Realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu	100%	50 000,00 zł
7	MAAT 4 Sp. z o.o.	612345	Technologie, elektroenergetyka, budownictwo	70%	4 072 880,00 zł
8	Ornament Szczecin Sp. z o.o.	573499	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	6 000 000,00 zł
9	Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.	644694	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	50 000,00 zł
10	Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o.	700390	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	50 000,00 zł
11	SPS Construction Sp. z o.o.	243762	Budownictwo, obsługa nieruchomości	75%	41 554 900,76 zł
12	WSD SPV 1 Sp. z o.o.	721244	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
13	WSD SPV 2 Sp. z o.o.	722585	Wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
14	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	722437	Realizacja projektu deweloperskiego w Józefosławiu	100%	2 750 000,00 zł
15	WSD SPV 4 Sp. z o.o.	732392	Realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie	100%	1 000 000,00 zł
16	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	732129	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
17	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	837668	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
18	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	837350	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	1 000 000,00 zł
19	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	837411	Realizacja projektu komercyjnego w Warszawie	100%	250 000,00 zł
20	WSD SPV 9 Sp. z o.o.	851589	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	99%	499 500,00 zł
21	WS Ext 1 Sp. z o.o.	704707	Profesjonalne usługi doradcze dla GK	100%	25 000,00 zł
22	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.	563399	Realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie	100%	3 005 000,00 zł

Proces likwidacji Spółki Lesznwola SPV Sp. z o.o. zakończył się w 2020 roku, w dniu 22 kwietnia 2020 roku został zrealizowany ostateczny podział majątku Spółki. Dnia 29 maja 2020 roku Spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego. Proces likwidacji Spółki Zora Wilanów Sp. z o.o. również zakończył się w 2020 roku, w dniu 27 kwietnia 2020 roku został zrealizowany ostateczny podział majątku Spółki. Dnia 10 czerwca 2020 roku Spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego. Spółka WSD SPV 6 Sp. z o.o. („Spółka”) została zawiązana umową spółki w dniu 2 marca 2020 roku, a z dniem 13 maja 2020 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego. Spółka WSD SPV 7 Sp. z o.o. („Spółka”) została zawiązana umową spółki w dniu 2 marca 2020 roku, a z dniem 25 maja 2020 roku została

wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego. Spółka WSD SPV 8 Sp. z o.o. („Spółka”) została zawiązana umową spółki w dniu 2 marca 2020 roku, a z dniem 7 maja 2020 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego. Spółka WSD SPV 9 Sp. z o.o. („Spółka”) została zawiązana umową spółki w dniu 16 czerwca 2020 roku, a z dniem 29 lipca 2020 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego.

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 30 czerwca 2020 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Danymi porównawczymi dla wyżej powołanych danych za okres do 30 czerwca 2020 roku są dane pochodzące z rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy (w przypadku bilansu oraz zestawienia zmian w kapitale własnym) oraz z półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy (w przypadku rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych).

Sprawozdania finansowe jednostkowe zostały sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 591, 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

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 30 czerwca 2021 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 dwóch podmiotów funkcjonujących w ramach Grupy tj. spółki Zora Wilanów Sp. z o.o. w likwidacji oraz Lesznowola SPV Sp. z o.o. w likwidacji. W 2020 roku zostały utworzone Spółki WSD SPV 6 Sp. z o.o., WSD SPV 7 Sp. z o.o., WSD SPV 8 Sp. z o.o. oraz WSD SPV 9 Sp. z o.o., których głównym udziałowcem jest Spółka White Stone Development 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 używania, a jej zakończenie – nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową wartości niematerialnej lub przeznaczenia jej do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto.

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

Roczne stawki amortyzacji dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- licencje i programy 50%

W przypadku gdy wartość początkowa jest równa lub niższa niż 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 trwale w budowie.

6.6. Długoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rezerwy w bilansie wykazywane są w podziale na 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 ujmowane są 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 30.06.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
A	AKTYWA TRWAŁE		185 893 248,95	182 622 811,96
I	Wartości niematerialne i prawne	1	0,00	2 389,92
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	2 389,92
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II	Wartość firmy jednostek podporządkowanych		2 584 926,93	2 889 036,93
1	Wartość firmy – jednostki zależne		2 584 926,93	2 889 036,93
2	Wartość firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
III	Rzeczowe aktywa trwałe	2, 5	13 557 860,19	11 021 758,17
1	Środki trwałe		5 346 180,63	4 903 535,66
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		1 653 664,78	778 719,56
c	urządzenia techniczne i maszyny		172 585,88	224 228,76
d	środki transportu		3 068 050,88	3 399 112,12
e	inne środki trwałe		451 879,09	501 475,22
2	Środki trwałe w budowie		8 211 679,56	6 118 222,51
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
IV	Należności długoterminowe		136 462,00	136 462,00
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	136 462,00
V	Inwestycje długoterminowe	3	158 698 610,37	160 644 670,43
1	Nieruchomości		157 698 110,37	158 200 445,14
2	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe		1 000 500,00	2 444 225,29
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		0,00	1 443 725,29
2	Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
VI	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		10 915 389,46	7 928 494,50
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9 269 624,53	7 500 390,51
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		1 645 764,93	428 103,99
B	AKTYWA OBROTOWE		350 264 449,12	318 126 095,55
I	Zapasy	4, 5	227 630 346,84	184 312 745,69
1	Materiały		0,00	240 000,00
2	Półprodukty i produkty w toku		142 252 638,34	149 507 361,96
3	Produkty gotowe		62 546 819,02	33 848 135,14
4	Towary		5 237,98	5 237,98
5	Zaliczki na dostawy		22 825 651,50	712 010,61
II	Należności krótkoterminowe	5	46 619 586,69	46 587 859,76
1	Należności od jednostek powiązanych		0,00	339 747,53
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	339 747,53
	- do 12 miesięcy		0,00	234 410,26
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	105 337,27
b	Inne		0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	Inne		0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek		46 619 586,69	46 248 112,23
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		38 414 339,13	42 155 261,20
	- do 12 miesięcy		30 787 665,56	37 103 308,79
	- powyżej 12 miesięcy		7 626 673,57	5 051 952,41
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		4 729 601,21	3 043 094,48
c	Inne		3 475 646,35	1 049 756,55
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00

SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
III	Inwestycje krótkoterminowe		67 559 556,89	82 552 546,50
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe		67 559 556,89	82 552 546,50
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach		4 824 310,71	2 824 293,93
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	18	62 735 246,18	79 728 252,57
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		60 547 834,31	76 921 504,47
	- inne środki pieniężne		2 187 411,87	2 806 748,10
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		8 454 958,70	4 672 943,60
C	NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY		0,00	0,00
D	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM		536 157 698,07	500 748 907,51

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASywa

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		196 744 772,12	198 793 296,09
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	6	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	7	42 650 071,30	31 971 109,46
	- 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	(15 456 775,21)	(15 733 447,56)
VIII	Zysk (strata) netto	7	(2 048 523,97)	10 955 634,20
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B	KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI		9 789 193,22	10 733 333,35
C	UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH		16 981 909,66	17 685 009,63
D	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		312 641 823,07	273 537 268,44
I	Rezerwy na zobowiązania		10 429 039,29	10 608 014,06
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 094 925,57	7 004 841,13
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	8	323 991,00	323 991,00
	- długoterminowa		26 573,00	26 573,00
	- krótkoterminowa		297 418,00	297 418,00
3	Pozostałe rezerwy	8	3 010 122,72	3 279 181,93
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		3 010 122,72	3 279 181,93
II	Zobowiązania długoterminowe	9	127 605 372,38	67 671 775,17
1	Wobec jednostek powiązanych		32 855 264,42	18 461 821,72
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		94 750 107,96	49 209 953,45
a	kredyty i pożyczki		93 072 464,20	46 939 826,71
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe		721 051,63	733 332,81
d	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e	Pozostałe		956 592,13	1 536 793,93
III	Zobowiązania krótkoterminowe	9	79 161 525,41	119 683 820,21
1	Wobec jednostek powiązanych		1 000 067,84	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		67,84	0,00
	- do 12 miesięcy		67,84	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	Inne		1 000 000,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	Inne		0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek		78 161 457,57	119 683 820,21
a	kredyty i pożyczki		7 397 933,06	44 856 715,10
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		13 125 966,38	12 944 084,42
c	inne zobowiązania finansowe		2 917 846,40	1 290 470,71
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		52 365 511,79	57 455 057,37
	- do 12 miesięcy		35 774 514,53	47 604 482,00
	- powyżej 12 miesięcy		16 590 997,26	9 850 575,37
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		1 171 815,94	1 637 778,73
h	z tytułu wynagrodzeń		0,00	4 734,72
i	Inne		1 182 384,00	1 494 979,16
3	Fundusze specjalne		0,00	0,00

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
IV	Rozliczenia międzyokresowe	11	95 445 885,99	75 573 659,00
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		95 445 885,99	75 573 659,00
	- długoterminowe		11 255 517,98	1 830 419,50
	- krótkoterminowe		84 190 368,01	73 743 239,50
	PASYWA RAZEM		536 157 698,06	500 748 907,51

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 września 2020 r.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		151 038 542,21	129 709 210,97
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	12	139 897 864,84	122 962 173,56
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		10 773 311,74	6 745 537,41
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	12	367 365,62	1 500,00
B	Koszty działalności operacyjnej		148 587 973,43	122 375 704,66
I	Amortyzacja		3 376 589,60	1 455 222,30
II	Zużycie materiałów i energii		23 867 347,47	15 094 415,42
III	Usługi obce		109 139 523,19	98 000 671,08
IV	Podatki i opłaty, w tym:		2 677 369,03	2 388 361,35
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		6 689 665,90	3 532 461,57
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		1 552 533,60	879 769,91
	- emerytalne		681 250,73	194 081,71
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		1 043 449,64	1 024 803,04
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		241 495,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		2 450 568,78	7 333 506,32
D	Pozostałe przychody operacyjne	13	2 200 688,59	128 507,98
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		1 293 169,40	16 260,16
II	Dotacje		31 672,08	23 184,84
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		30 219,92	1 309,56
IV	Inne przychody operacyjne		845 627,19	87 753,42
E	Pozostałe koszty operacyjne	14	454 605,20	666 161,79
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		2 385,92	396 867,70
III	Inne koszty operacyjne		452 219,28	269 294,09
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		4 196 652,17	6 795 852,50
G	Przychody finansowe	15	1 253 376,61	2 812 895,30
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a	od jednostek powiązanych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:		1 197 416,61	1 827 705,56
	- od jednostek powiązanych		862 798,78	1 490 767,17
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
V	Inne		55 960,00	985 189,74
H	Koszty finansowe	16	7 106 978,68	1 245 235,68
I	Odsetki, w tym:		1 739 007,99	1 111 238,90
	- dla jednostek powiązanych		16 855,33	0,00
II	Strata ze zbycia inwestycji, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji		379 574,76	0,00
IV	Inne		4 988 395,15	133 996,78
I	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek		0,00	0,00
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)		(1 656 949,90)	8 363 512,12

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.
K	Odpis wartości firmy		304 110,00	0,00
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne		304 110,00	0,00
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
L	Odpis ujemnej wartości firmy		0,00	0,00
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne		0,00	0,00
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
M	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		0,00	0,00
N	Zysk (strata) brutto (I±J-K+L±M)		(1 961 059,90)	8 363 512,12
O	Podatek dochodowy	17	(468 395,80)	1 950 660,77
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
R	Zyski (straty) mniejszości		555 859,87	879 865,29
S	Zysk (strata) netto (N-O-P±R)		(2 048 523,97)	5 532 986,05

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 września 2020 r.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.
A Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I	Zysk (strata) netto	(2 048 523,97)	5 532 986,05
II	Korekty razem	(26 065 946,05)	519 154,86
1	Zyski (straty) mniejszości	555 859,87	879 865,29
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3	Amortyzacja	3 376 589,58	1 465 222,00
4	Odpisy wartości firmy	304 110,00	0,00
5	Odpisy ujemnej wartości firmy	348 946,84	0,00
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	4 735 393,06	(999 582,71)
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 604 843,56	1 559 320,35
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(1 231 434,96)	75 151,34
9	Zmiana stanu rezerw	(178 974,77)	(949 757,97)
10	Zmiana stanu zapasów	(43 192 608,54)	(17 166 405,55)
11	Zmiana stanu należności	(31 726,93)	(7 687 439,50)
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(6 452 972,21)	342 407,59
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	13 103 316,93	23 139 284,34
14	Inne korekty z działalności operacyjnej	(7 288,48)	(138 910,32)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(28 114 470,02)	6 052 140,91
B Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I	Wpływy	2 270 000,00	16 260,16
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	16 260,16
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	2 200 000,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	70 000,00	0,00
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	70 000,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	70 000,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	0,00	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II	Wydatki	(8 882 981,57)	(80 923 024,44)
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 533 011,08)	(16 133 574,20)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(5 349 970,49)	(64 289 450,24)
3	Na aktywa finansowe, w tym:	(500 000,00)	0,00
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	(500 000,00)	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	(500 000,00)	0,00
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom)	(1 500 000,00)	(500 000,00)
5	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(6 612 981,57)	(80 906 764,28)

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.
C	Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I	Wpływy		21 884 618,38	61 767 890,98
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		20 387 255,38	61 767 890,98
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
4	Inne wpływy finansowe		1 497 363,00	0,00
II	Wydatki		(4 584 884,21)	(5 906 078,97)
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		(2 864 423,23)	(3 948 421,34)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(247 521,99)	0,00
8	Odsetki		(1 472 938,99)	(1 957 657,63)
9	Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
III	Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		17 299 734,17	55 861 812,01
D	Przeplwy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)		(17 427 717,42)	(18 992 811,36)
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		(17 427 717,42)	(18 992 811,36)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu		76 745 611,27	66 167 247,82
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	18	59 317 893,85	47 174 436,46
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		2 187 411,87	1 437 945,97

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 września 2020 r.

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	198 793 296,09	187 837 661,89
	- 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	198 793 296,09	187 837 661,89
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	31 971 109,49	27 628 026,53
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	10 678 961,81	4 343 082,96
a	Zwiększenie	20 491 286,47	5 094 804,17
	- z tytułu podziału zysku	6 737 068,68	5 105 273,17
	- reklasyfikacji kapitału zapasowego na zysk (straty) z lat ubiegłych	13 753 717,79	0,00
	- z tytułu dokonanych uproszczeń konsolidacyjnych	500,00	0,00
	- korekta błędów podstawowych	0,00	(10 469,00)
b	Zmniejszenie	9 812 324,66	751 721,21
	- reklasyfikacji kapitału zapasowego na zysk (straty) z lat ubiegłych	9 812 324,66	0,00
	- z tytułu pokrycia straty	0,00	751 721,21
2.2	Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	42 650 071,30	31 971 109,49
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a	Zwiększenie	0,00	0,00
b	Zmniejszenie	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a	Zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu niezarejestrowanej na dzień bilansowy wartości podwyższenia kapitału w Jednostce Dominującej	0,00	0,00
b	Zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu rejestracji udziałów (akcji) w Krajowym Rejestrze Sądowym	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM – C.D.

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2019 r.
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(4 777 813,40)	(11 390 364,64)
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	(4 777 813,40)	(11 390 364,64)
	- 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	(4 777 813,40)	(11 390 364,64)
a	zwiększenie	(20 491 286,47)	(5 094 804,17)
	- z tytułu przeniesienia zysku na kapitał zapasowy	(6 737 068,68)	(5 105 273,17)
	- reklasyfikacji kapitału zapasowego na zysk (straty) z lat ubiegłych	(13 753 717,79)	0,00
	- korekta błędów podstawowych	0,00	10 469,00
	- z tytułu dokonanych uproszczeń konsolidacyjnych	(500,00)	0,00
b	zmniejszenie	(9 812 324,66)	751 721,21
	- z tytułu pokrycia strat kapitałem zapasowym	0,00	751 721,21
	- reklasyfikacji kapitału zapasowego na zysk (straty) z lat ubiegłych	(9 812 324,66)	0,00
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(15 456 775,21)	(15 733 447,60)
5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(15 456 775,21)	(15 733 447,60)
6	Zysk (strata) netto	(2 048 523,97)	10 955 634,20
a	zysk netto	(2 048 523,97)	10 955 634,20
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	196 744 772,12	198 793 296,09
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	196 744 772,12	198 793 296,09

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 września 2020 r.

Nota nr 1**Wartości niematerialne i prawne****1) 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	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

2) Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w okresie 01.01.2020-30.06.2020

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	243 509,93	0,00	243 509,93
a	Zwiększenia	0,00	0,00	2 599,00	0,00	2 599,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	17 507,95	0,00	17 507,95
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	228 600,98	0,00	228 600,98
Skumulowana amortyzacja						
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	241 120,01	0,00	241 120,01
a	Zwiększenia	0,00	0,00	4 989,00	0,00	4 989,00
b	Zmniejszenia	0,00	0,00	17 508,03	0,00	17 508,03
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	228 600,98	0,00	228 600,98
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	2 389,92	0,00	2 389,92
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 2**Środki trwałe i środki trwałe w budowie****1) 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

2) Zmiany w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie 01.01.2020-30.06.2020

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	772 786,68	6 046 113,01	2 608 269,80	6 118 222,52
a	Zwiększenia	0,00	908 274,90	243 707,33	463 680,89	75 433,46	2 093 457,04
b	Zmniejszenia	0,00	28 175,04	32 168,01	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 957 494,85	984 326,00	6 509 793,90	2 683 703,26	8 211 679,56
Skumulowana amortyzacja							
3	Bilans otwarcia	0,00	298 675,43	548 557,92	2 647 000,89	2 106 794,58	0,00
a	Zwiększenia	0,00	22 749,01	295 350,21	794 742,13	125 029,59	0,00
b	Zmniejszenia	0,00	17 594,37	32 168,01	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	303 830,07	811 740,12	3 441 743,02	2 231 824,17	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	0,00	778 719,56	224 228,76	3 399 112,12	501 475,22	6 118 222,51
8	Wartość netto na koniec okresu	0,00	1 653 664,78	172 585,88	3 068 050,88	451 879,09	8 211 679,56

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 30 czerwca 2020 roku wynosi 2.866.461,64 zł.

Wartość początkowa środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub leasingu operacyjnego na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosi 801.571,79 zł.

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

Na dzień 30 czerwca 2020 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 01.01.2019-31.12.2019**

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

2) Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych 01.01.2020-30.06.2020

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Inwestycje długoterminowe razem
1	Bilans otwarcia	158 200 445,14	0,00	2 444 225,29	0,00	160 644 670,43
2	Zwiększenia	4 206 444,42	0,00	0,00	0,00	4 206 444,42
a	zakup / utworzenie	4 206 444,42	0,00	0,00	0,00	4 206 444,42
b	Darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	Pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	4 708 779,19	0,00	1 443 725,29	0,00	6 152 504,48
a	Sprzedaż	646 091,33	0,00	0,00	0,00	646 091,33
b	Likwidacja	264 647,29	0,00	0,00	0,00	264 647,29
c	Amortyzacja	2 693 394,99	0,00	0,00	0,00	2 693 394,99
d	Pozostałe	1 104 645,38	0,00	1 443 725,29	0,00	2 548 370,67
4	Bilans zamknięcia	157 698 110,37	0,00	1 000 500,00	0,00	158 698 610,37

W 2020 roku są prowadzone prace modernizacyjne w budynkach Spółki Fort Mokotów 99 Sp. z o.o., które prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako nieruchomości, przewidywany termin oddania do użytkowania powierzchni objętych pracami modernizacyjnymi szacuje się na ostatni kwartał 2020 roku. Ponadto w 2020 roku były kontynuowane prace modernizacyjne w budynkach biurowych HOL 7.7, które zostały oddane do użytkowania dnia 30 kwietnia 2020 roku.

3) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto na dzień 30.06.2020 roku wynosi 28.839.402,22 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	240 000,00	149 507 361,96	33 848 135,14	5 237,98	712 010,61
2	Zwiększenia	0,00	47 105 785,17	54 361 671,75	0,00	22 825 651,50
a	zakup / utworzenie	0,00	44 118 047,80	5 412,96	0,00	21 600 000,00
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	pozostałe	0,00	2 987 737,37	54 356 258,79	0,00	1 225 651,50
3	Zmniejszenia	240 000,00	54 360 508,79	24 996 424,85	0,00	712 010,61
a	sprzedaż	240 000,00	0,00	23 272 310,71	0,00	0,00
b	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	aktualizacja wartości	0,00	4 250,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	54 356 258,79	2 390 677,17	0,00	712 010,61
4	Bilans zamknięcia	0,00	142 252 638,34	62 546 819,02	5 237,98	22 825 651,50

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku, wobec zakończenia projektów deweloperskich Zielone Zamienie etap III i Ornament etapy B3 i B2, dokonano reklasyfikacji półproduktów i produkcji w toku o skumulowanej wartości 54.356.258,79 zł na produkty gotowe. Reklasyfikację zaprezentowano jako pozostałe zwiększenia produktów gotowych oraz pozostałe zmniejszenia półproduktów i produkcji w toku. W marcu 2020 roku Spółka WSD SPV 5 Sp. z o. o. zapłaciła zaliczkę w kwocie 26.556.000 zł brutto na poczet zakupu nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Bielany.

W 2018 roku dokonano odpisu aktualizującego wartość produktów gotowych na kwotę 2.000.000,00 zł. Nieruchomość w Skubiance (gm. Serock), po uwzględnieniu odpisu aktualizującego na kwotę 2.000.000 zł została wyceniona na kwotę 6,8 mln zł. W ocenie Zarządu powyższa kwota odpowiada cenie możliwej do uzyskania. Grupa planuje dokonanie sprzedaży powyższej nieruchomości. Cena sprzedaży nie powinna odbiegać od wyceny bilansowej tej nieruchomości, jednakże na dzień podpisania niniejszego sprawozdania nie podpisano żadnych wiążących dokumentów w tym względzie.

2) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto na dzień 30.06.2020 roku wynosi 69.725.056,88 zł

Nota nr 5**Kapitał podstawowy**

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

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

Nota nr 6**Proponowany podział wyniku finansowego**

Tytuł	Wartość
Skonsolidowany wynik finansowy za bieżący okres	(2 048 523,97)
Nie podzielone wyniki za lata poprzednie	(15 456 775,21)
Podział:	
Pokrycie z zysków lat przyszłych	(17 505 299,18)
Wynik nie podzielony	0,00

Nota nr 7**Rezerwy na zobowiązania**

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2019 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 30.06.2020 r.
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	297 418,00	0,00	0,00	297 418,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	26 573,00	0,00	0,00	26 573,00
3	Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 809 131,23	0,00	0,00	1 809 131,23
4	Pozostałe rezerwy	1 470 050,70	221 180,79	490 240,00	1 200 991,49
	RAZEM	3 603 172,93	221 180,79	490 240,00	3 334 113,72

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

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 30.06.2020 r.				Stan na 31.12.2019 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	67,83	19 195 893,60	13 659 370,82	0,00	0,00	18 461 821,72	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	19 195 893,60	13 659 370,82	0,00	0,00	18 461 821,72	0,00	0,00
b	z tytułu dostaw i usług	67,83	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	60 398 644,37	27 567 095,54	41 967 291,53	41 806 718,15	108 195 466,11	13 251 195,48	5 061 934,95	40 747 398,39
a	kredyty i pożyczki	7 397 933,06	9 477 356,98	41 788 389,07	41 806 718,15	44 856 715,10	6 192 428,32	0,00	40 747 398,39
b	z tytułu dostaw i usług	35 774 514,53	16 590 997,26	0,00	0,00	47 604 482,00	4 961 377,25	4 889 198,12	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 125 966,38	0,00	0,00	0,00	12 944 084,42	0,00	0,00	0,00
d	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	2 917 846,40	721 051,63	0,00	0,00	1 290 470,71	733 332,81	0,00	0,00
e	inne	1 182 384,00	777 689,67	178 902,46	0,00	1 499 713,88	1 364 057,10	172 736,83	0,00
	RAZEM	60 398 712,20	46 762 989,14	55 626 662,35	41 806 718,15	108 195 466,11	31 713 017,20	5 061 934,95	40 747 398,39

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

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

Nota nr 9**Wykaz zobowiązań pozabilansowych zabezpieczonych na majątku spółek Grupy Kapitałowej**

- pełnomocnictwa do rachunków bankowych;
- pełnomocnictwa do sprzedaży lokali;
- hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 116.419.000 złotych i 36 274 000 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 ok. 4 443 tys. zł i gwarancje na kwotę ok. 21 737 tys. zł. – dotyczy zwyczajowych zabezpieczeń udzielonych w toku działalności w zakresie budownictwa;
- weksle z tyt. administrowania samochodów na kwotę ok. 513 tys.
- kaucje gwarancyjne do umowy gwarancji ubezpieczeniowej do kwoty 6.194.875,00 zł
- 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 10**Rozliczenia międzyokresowe**

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2020 r.	Stan na 31.12.2019r.
1	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 255 517,98	1 830 419,50
a	nabycia finansowane środkami z ZFRON	0,00	0,00
b	przychody przyszłych okresów	11 255 517,98	1 830 419,50
c	zwrot poniesionych nakładów na inwestycje z ZFRON	0,00	0,00
2	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	84 190 368,01	73 743 239,50
a	przychody przyszłych okresów	64 701 732,81	56 992 238,60
b	rozliczenia z tytułu wyceny kontraktów budowlanych	18 868 800,48	16 660 636,39
c	Pozostałe	619 834,72	90 364,51
	RAZEM	95 445 885,99	75 573 659,00

Nota nr 11**Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów****1) Struktura rzeczowa**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży usług, w tym:	139 897 864,84	122 962 173,56
a	sprzedaż usług budowlanych	104 125 640,47	92 635 412,69
b	sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich	25 332 818,14	23 465 112,33
c	sprzedaż usług najmu	10 329 303,03	5 821 773,17
d	pozostała sprzedaż	110 103,20	1 039 875,37
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	367 365,62	1 500,00
a	towary	367 365,62	1 500,00
b	materiały	0,00	0,00
	RAZEM	140 265 230,46	122 963 673,56

2) Struktura terytorialna

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2020 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2019 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów	140 265 230,46	122 963 673,56
a	Kraj	140 265 230,46	122 963 673,56
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	140 265 230,46	122 963 673,56

Nota nr 12**Środki pieniężne**

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2020r.	Stan na 31.12.2019r.
1	środki pieniężne na koniec okresu w rachunku przepływów pieniężnych	59 317 893,85	73 938 863,16
2	środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powiemicznych	3 417 352,33	2 982 641,31
	RAZEM	62 735 246,18	76 921 504,47

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku Grupa Kapitałowa nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności.

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

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

Tytuł	30.06.2020 r.	31.12.2019 r.
kurs EUR/PLN	4,4660	4,2585

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

Nota nr 15

Wynagrodzenie członków organów zarządzających i nadzorczych

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 412.750,62 zł.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

Nota nr 16

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 30 czerwca 2020 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 17

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.

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 nowo zawiązanych. Dnia 1 lipca 2020 roku nastąpiło wydzielenie ZCP do Spółek Zielone Zamienie Sp. z o.o. oraz Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o., dnia 31 lipca 2020 roku nastąpiło wydzielenie ZCP do Spółki WSD Investment Sp. z o.o.

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 pierwsze półrocze 2020 roku. 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.

Nota nr 18

Zmiana zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku nie dokonywano zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej.

Nota nr 19

Porównywalność danych finansowych

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

Nota nr 20

Informacje o wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji

Nie występuje.

Nota nr 21

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

Na dzień 30 czerwca 2020 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki Alphington Limited z siedzibą na Cyprze.

Nota nr 22

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 30 czerwca 2020 roku nie występują umowy, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Nota nr 23

Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku żadna ze spółek Grupy nie poniosła kosztów zakończonych prac rozwojowych.

Nota nr 24

Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT we wszystkich spółkach objętych sprawozdaniem skonsolidowanym wynosił 307.403,65 zł.

Nota nr 25

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 26

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 września 2020 r.