

WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

**PÓŁROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2025 ROKU**

Warszawa, 29 września 2025 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 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. DANE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ

Firma:	White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”)
Data założenia:	07 listopada 2007 r.
Data wpisu do rejestru sądowego:	20 listopada 2007 r.
Numer w rejestrze sądowym:	0000292881
Numer REGON:	141210596
Numer identyfikacji podatkowej:	1080004146
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Przedmiot działalności:	• obsługa nieruchomości, • działalność rachunkowo – księgowa, 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.
Faktyczny przedmiot działalności:	wspomaganie spółek celowych, tworzonych w ramach Grupy, w zakresie doradztwa inwestycyjnego oraz administracyjnego.
Czas trwania działalności:	nieoznaczony

2. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

2.1 Okres, za który sporządzono sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku.

2.2 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 2024 r. poz. 619, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”).

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości opisane w punktach 5.1 – 5.20 były stosowane w sposób ciągły i były zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w okresie porównawczym.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w systemie Sage Symfonia.

Wartości w sprawozdaniu finansowym Spółki zostały zaprezentowane w polskich złotych.

Roczne sprawozdanie finansowe Spółki podlega badaniu przez biegłego rewidenta. Półroczne sprawozdanie finansowe Spółki nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

2.3 Elementy składowe sprawozdania finansowego oraz zakres danych porównawczych

Na niniejsze sprawozdanie finansowe składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2025 roku,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli co najmniej do dnia 30 czerwca 2026 roku.

4. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą, nie nabyła również zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

5. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

5.1 Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne oraz 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 powiększają koszty jej ulepszenia.

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową, drogą systematycznego, planowego rozłożenia wartości początkowej składnika aktywów na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu składnika aktywów do używania, a jej zakończenie – nie później niż z chwilą:

- zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z jego wartością początkową lub
- przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru.

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

Roczne stawki amortyzacji dla wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych są następujące:

- | | |
|---|------------|
| • licencje i programy | 50% |
| • 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 złotych netto, Spółka traktuje takie niskocenne składniki jako aktywa amortyzowane jednorazowo w miesiącu następującym po miesiącu przyjęcia do użytkowania, lub zalicza bezpośrednio w ciężar kosztów w momencie ich zakupu. Decyzja co do sposobu kwalifikacji jest podejmowana indywidualnie, w zależności od potrzeb informacyjnych i biznesowych Zarządu Spółki.

O ile jest to możliwe, Spółka korzysta ze zwolnienia określonego w art. 3 ust. 6 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.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 Zapasy

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

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

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

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

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

5.6 Należności

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

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

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

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

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

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

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

Za należności przeterminowane uważa się wszystkie należności, których termin spłaty przekroczył 180 dni (licząc od daty wymagalności), a także należności uznane za wątpliwe z innych przyczyn niż przekroczenie terminu spłaty

o 180 dni i nie mające charakteru należności spornych (np. w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego).

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

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”.

5.7 Krótkoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

5.8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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.

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”.

5.9 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.

5.10 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.

5.11 Rezerwy

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

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

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

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

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

5.12 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. Spółka stosuje uproszczenie dotyczące niestosowania przepisów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. W szczególności w zakresie odstąpienia od wyceny odsetek od pożyczek otrzymanych według efektywnej stopy procentowej.

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

5.13 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 nieznanych osób, których kwotę można oszacować, mimo iż data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu w ciężar kosztów działalności operacyjnej. Czas i sposób rozliczania uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Zobowiązania ujęte jako bierne rozliczenia międzyokresowe zmniejszają koszty okresu sprawozdawczego, w którym stwierdzono, że zobowiązania te nie 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.

5.14 Rozliczenia międzyokresowe 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.

5.15 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.

5.16 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 przychody operacyjne Spółki dotyczą usług realizowanych dla spółek zależnych, są to przychody z tytułu podnajmu powierzchni biurowej, usług zarządczych, administracyjnych, obsługi finansowej, technicznej, controllingowej i księgowej.

Przychody z tytułu refakturowanych kosztów wykazywane są w rachunku wyników per saldo w wysokości kosztu poniesionego przez Spółkę. W głównej mierze koszty refakturowane dotyczą kosztów predevelopmentu w ramach realizacji nowych projektów deweloperskich.

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).

Spółka odstąpiła od wyceny odsetek od pożyczek udzielonych według efektywnej stopy procentowej, różnice na tej wycenie uważa za nieistotne.

5.17 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.

Przychody z tytułu refakturowanych kosztów wykazywane są w rachunku wyników per saldo w wysokości kosztu poniesionego przez Spółkę. W głównej mierze koszty refakturowane dotyczą kosztów predevelopmentu w ramach realizacji nowych projektów deweloperskich.

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).

Spółka odstąpiła od wyceny odsetek od pożyczek otrzymanych według efektywnej stopy procentowej, różnice na tej wycenie uważa za nieistotne.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. W układzie tym wyróżniane są kategorie:

- amortyzacja,
- zużycie materiałów i energii,
- usługi obce,
- podatki i opłaty,
- wynagrodzenia,
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia,
- pozostałe koszty rodzajowe,
- wartość sprzedanych towarów.

Na zmianę stanu produktów Spółki wpływa różnica między wartością początkową a końcową danego okresu na pozycjach czynnych rozliczeń międzyokresowych, biernych rozliczeń międzyokresowych oraz rezerw. Zarząd Spółki podjął decyzję o wyborze wariantu porównawczego rachunku zysków i strat, aby zachować porównywalność

prezentacji z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej, dla celów analizy rachunkowości zarządczej wariant porównawczy został uznany jako bardziej pożądany.

5.18 Transakcja 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.

5.19 Opodatkowanie

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

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

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

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

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

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

Spółka nie tworzy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnicy na wartości podatkowej i bilansowej udziałów w spółkach zależnych.

Zgodnie z MSR 12, jednostka może nie tworzyć rezerw w sytuacjach w których spełnione są następujące dwa warunki: gdy jest w stanie kontrolować terminy odwracania się różnic przejściowych oraz gdy jest prawdopodobne, że różnice przejściowe nie odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości. Spółka ma wpływ na planowanie

rozliczeń różnic na wysokości podatkowej i księgowej udziałów w spółkach celowych i nie planuje zapłaty podatku dochodowego od tych różnic, w związku z powyższym nie tworzy z tego tytułu rezerw na podatek odroczony.

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

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

5.20 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.

AKTYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
A	AKTYWA TRWAŁE		276 563 477,96	268 794 871,96
I	Wartości niematerialne i prawne	1	7 323,02	9 764,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		7 323,02	9 764,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	2	302 249,36	998 981,14
1	Środki trwałe		302 249,36	998 981,14
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		38 196,34	634 755,38
c	urządzenia techniczne i maszyny		18 510,50	28 247,18
d	środki transportu		189 411,42	279 284,52
e	inne środki trwałe		56 131,10	56 694,06
2	Środki trwałe w budowie		0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
III	Należności długoterminowe		344 477,70	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		344 477,70	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	3	274 096 259,88	265 446 440,82
1	Nieruchomości		0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe		274 096 259,88	265 446 440,82
a	w jednostkach powiązanych		274 096 259,88	265 446 440,82
-	udziały lub akcje		60 986 982,86	61 139 242,33
-	inne papiery wartościowe		0,00	0,00
-	udzielone pożyczki		213 109 277,02	204 307 198,49
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
-	udziały lub akcje		0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe		0,00	0,00
-	udzielone pożyczki		0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
-	udziały lub akcje		0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe		0,00	0,00
-	udzielone pożyczki		0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 813 168,00	2 339 686,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	1 813 168,00	2 339 686,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	6	0,00	0,00

AKTYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
B	AKTYWA OBROTOWE		102 789 739,79	70 403 075,01
I	Zapasy		95,87	98 117,87
1	Materiały		0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku		0,00	0,00
3	Produkty gotowe		0,00	0,00
4	Towary		0,00	82 509,60
5	Zaliczki na dostawy		95,87	15 608,27
II	Należności krótkoterminowe	4	11 273 537,39	4 051 652,42
1	Należności od jednostek powiązanych		11 257 088,61	3 689 164,06
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		2 683 089,21	2 289 164,06
	- do 12 miesięcy		2 683 089,21	2 289 164,06
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		8 573 999,40	1 400 000,00
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		16 448,78	362 488,36
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		2 428,21	16 164,90
	- do 12 miesięcy		2 428,21	16 164,90
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		112,32	12 067,34
c	inne		13 908,25	334 256,12
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	5	91 486 930,08	66 196 956,77
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe		91 486 930,08	66 196 956,77
a	w jednostkach powiązanych		54 519 452,30	60 042 026,28
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		54 519 452,30	60 042 026,28
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		36 967 477,78	6 154 930,49
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		36 967 477,78	6 154 930,49
	- inne środki pieniężne		0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	29 176,45	56 347,95
C	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY		0,00	0,00
D	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	36	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM		379 353 217,75	339 197 946,97

PASYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		286 034 006,94	274 702 886,16
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	7	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	8	91 402 886,16	88 945 324,48
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		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		0,00	0,00
VI	Zysk (strata) netto	9	23 031 120,78	14 157 561,68
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		93 319 210,81	64 495 060,81
I	Rezerwy na zobowiązania		7 244 509,00	6 082 948,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	6 748 680,00	5 587 119,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	10	495 829,00	495 829,00
	- długoterminowa		77 211,00	77 211,00
	- krótkoterminowa		418 618,00	418 618,00
3	Pozostałe rezerwy		0,00	0,00
	- długoterminowa		0,00	0,00
	- krótkoterminowa		0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	11	69 787 546,23	45 267 811,08
1	Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		69 787 546,23	45 267 811,08
a	kredyty i pożyczki		0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		69 787 546,23	45 267 811,08
c	inne zobowiązania finansowe		0,00	0,00
d	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e	pozostałe		0,00	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	11	16 287 155,58	13 144 301,73
1	Wobec jednostek powiązanych		14 968 535,19	8 135 737,11
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		37 342,70	72 843,44
	- do 12 miesięcy		37 342,70	72 843,44
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		14 931 192,49	8 062 893,67
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
3	Wobec pozostałych jednostek		1 318 620,39	5 008 564,62
a	kredyty i pożyczki		0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		785 365,00	546 460,00
c	inne zobowiązania finansowe		10 500,00	0,00
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		114 692,79	416 777,20
	- do 12 miesięcy		114 692,79	416 777,20
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
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		403 124,04	4 031 199,20
h	z tytułu wynagrodzeń		0,00	0,00
i	inne		4 938,56	14 128,22
4	Fundusze specjalne		0,00	0,00

PASYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
IV	Rozliczenia międzyokresowe	6	0,00	0,00
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		0,00	0,00
PASYWA RAZEM			379 353 217,75	339 197 946,97

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres	
			01.01.2025 r.-30.06.2025 r.	01.01.2024 r.-30.06.2024 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		6 940 444,54	5 814 287,53
	- od jednostek powiązanych		6 177 313,77	4 613 930,33
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	13	6 204 185,94	4 661 738,38
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		644 258,60	1 126 532,89
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów	13	92 000,00	26 016,26
B	Koszty działalności operacyjnej		6 476 871,37	6 780 711,40
I	Amortyzacja		148 008,96	137 990,90
II	Zużycie materiałów i energii		232 587,23	211 760,44
III	Usługi obce		3 773 015,38	4 558 172,25
IV	Podatki i opłaty, w tym:		38 921,23	46 270,64
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		1 743 301,32	1 387 988,24
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		389 860,43	315 740,18
	- emerytalne		168 895,78	139 280,70
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		68 667,22	102 161,35
VIII	Wartość sprzedanych towarów		82 509,60	20 627,40
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		463 573,17	(966 423,87)
D	Pozostałe przychody operacyjne	14	491 634,17	46 044,59
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		491 615,78	0,00
II	Dotacje		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne		18,39	46 044,59
E	Pozostałe koszty operacyjne	15	11 335,09	87 879,08
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne		11 335,09	87 879,08
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		943 872,25	(1 008 258,36)
G	Przychody finansowe	16	28 039 849,44	14 745 548,98
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		18 534 180,76	6 398 722,15
a	od jednostek powiązanych, w tym:		18 534 180,76	6 398 722,15
	- 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:		9 505 668,68	8 346 826,83
	- od jednostek powiązanych		9 412 019,37	7 787 165,89
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		0,00	0,00
H	Koszty finansowe	17	4 264 521,91	4 465 465,36
I	Odsetki, w tym:		3 481 955,88	3 318 326,80
	- dla jednostek powiązanych		143 452,07	8 128,42
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji		152 259,47	0,00
IV	Inne		630 306,56	1 147 138,56
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)		24 719 199,78	9 271 825,26
J	Podatek dochodowy	18	1 688 079,00	1 748 076,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)		23 031 120,78	7 523 749,26

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2025 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	23 031 120,78	14 157 561,68
II	Korekty razem	(24 494 755,55)	10 405 125,14
1	Amortyzacja	148 008,96	283 579,22
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	748 341,69	2 064 663,16
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(15 694 044,90)	(17 650 705,20)
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(491 615,78)	0,00
5	Zmiana stanu rezerw	1 161 561,00	1 487 727,00
6	Zmiana stanu zapasów	98 022,00	513 363,81
7	Zmiana stanu należności	(7 566 362,67)	16 644 129,78
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(3 974 849,97)	1 281 439,38
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	923 924,65	970 889,99
10	Inne korekty z działalności operacyjnej	152 259,47	4 810 038,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(1 463 634,77)	24 562 686,82
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	33 236 269,48	74 672 900,59
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 088 715,00	0,00
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	32 147 554,48	74 672 900,59
a	w jednostkach powiązanych	32 147 554,48	74 672 900,59
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	0,00	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II	Wydatki	(17 045 935,42)	(113 081 738,77)
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(45 935,42)	(107 738,77)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Na aktywa finansowe, w tym:	(17 000 000,00)	(112 974 000,00)
a	w jednostkach powiązanych	(17 000 000,00)	(112 974 000,00)
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
5	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	16 190 334,06	(38 408 838,18)

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2025 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I	Wpływy		27 160 000,00	44 642 460,09
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		3 010 500,00	7 000 000,00
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		24 149 500,00	37 642 460,09
4	Inne wpływy finansowe		0,00	0,00
II	Wydatki		(11 074 152,00)	(68 615 795,56)
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00	(15 850 000,00)
3	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	0,00
4	Spląty kredytów i pożyczek		(7 000 000,00)	0,00
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00	(45 953 000,00)
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		0,00	0,00
8	Odsetki		(4 074 152,00)	(6 812 795,56)
9	Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		16 085 848,00	(23 973 335,47)
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)		30 812 547,29	(37 819 486,83)
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		30 812 547,29	(37 819 486,83)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu		6 154 930,49	43 974 417,32
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	5	36 967 477,78	6 154 930,49
	- środki pieniężne na rachunkach VAT		0,00	0,00

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2025 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	274 702 886,16	276 395 324,48
	- 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	274 702 886,16	276 395 324,48
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
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	88 945 324,48	88 973 428,41
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	2 457 561,68	(28 103,93)
a	zwiększenie	2 457 561,68	15 821 896,07
	- z tytułu podziału zysku	2 457 561,68	15 821 896,07
b	zmniejszenie	0,00	15 850 000,00
	- wypłata na rzecz udziałowca z kapitału zapasowego	0,00	15 850 000,00
2.2	Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	91 402 886,16	88 945 324,48
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
b	zmniejszenie	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
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
	- z tytułu podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu przeniesienia na kapitał zapasowy	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	0,00	0,00
	- 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	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – C.D.

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01-30.06.2025 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2024 r.
6	Zysk (strata) netto	23 031 120,78	14 157 561,68
a	zysk netto	23 031 120,78	14 157 561,68
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	286 034 006,94	274 702 886,16
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	286 034 006,94	263 002 886,16

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA NR 1: WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

1) *Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych w okresie 1 stycznia – 30 czerwca 2025 r.*

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne
Wartość brutto					
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	82 557,07	0,00
a	nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00
b	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
c	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	82 557,07	0,00
Skumulowana amortyzacja					
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00
a	amortyzacja za okres	0,00	0,00	2 440,98	0,00
b	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
c	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00
Odpisy aktualizujące					
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na początek okresu		0,00	0,00	9 764,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu		0,00	0,00	7 323,02	0,00

2) *Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.*

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne
Wartość brutto					
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00
a	nabycie	0,00	0,00	9 764,00	0,00
b	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
c	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	82 557,07	0,00
Skumulowana amortyzacja					
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00
a	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00
b	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
c	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	72 793,07	0,00
Odpisy aktualizujące					
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na początek okresu		0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu		0,00	0,00	9 764,00	0,00

NOTA NR 2: ŚRODKI TRWAŁE

1) Zmiany stanu środków trwałych w okresie 1 stycznia – 30 czerwca 2025 r.

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe
Wartość brutto						
1	Bilans otwarcia	0,00	756 862,22	188 832,59	1 106 289,14	657 755,68
b	nabycie	0,00	8 959,00	0,00	0,00	36 976,42
b	sprzedaż	0,00	(641 625,00)	0,00	0,00	0,00
c	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	124 196,22	188 832,59	1 106 289,14	694 732,10
Skumulowana amortyzacja						
3	Bilans otwarcia	0,00	122 106,84	160 585,41	827 004,62	601 061,62
a	amortyzacja za okres	0,00	8 418,82	9 736,68	89 873,10	37 539,38
b	sprzedaż	0,00	(44 525,78)	0,00	0,00	0,00
c	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	85 999,88	170 322,09	916 877,72	638 601,00
Odpisy aktualizujące						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na początek okresu		0,00	634 755,38	28 247,18	279 284,52	56 694,06
Wartość netto na koniec okresu		0,00	38 196,34	18 510,50	189 411,42	56 131,10

2) Zmiany stanu środków trwałych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe
Wartość brutto						
1	Bilans otwarcia	0,00	749 600,22	200 016,59	1 237 427,10	618 285,54
a	zakup środków trwałych	0,00	7 262,00	0,00	31 652,04	59 060,73
b	sprzedaż	0,00	0,00	(3 699,00)	(162 790,00)	(6 785,00)
c	likwidacja	0,00	0,00	(7 485,00)	0,00	(12 805,59)
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	756 862,22	188 832,59	1 106 289,14	657 755,68
Skumulowana amortyzacja						
3	Bilans otwarcia	0,00	102 801,36	151 084,57	814 321,44	552 536,49
a	amortyzacja za okres	0,00	19 305,48	20 684,84	175 473,18	68 115,72
b	sprzedaż	0,00	0,00	(3 699,00)	(162 790,00)	(6 785,00)
c	likwidacja	0,00	0,00	(7 485,00)	0,00	(12 805,59)
d	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	122 106,84	160 585,41	827 004,62	601 061,62
Odpisy aktualizujące						
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na początek okresu		0,00	646 798,86	48 932,02	423 105,66	65 749,05
Wartość netto na koniec okresu		0,00	634 755,38	28 247,18	279 284,52	56 694,06

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku, Spółka nie posiadała gruntów w użytkowaniu wieczystym klasyfikowanych jako środki trwałe.

3) Wartość nieamortyzowanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku Spółka użytkowała na podstawie umów dzierżawy i leasingu następujące środki trwałe:

- pięć samochodów osobowych o łącznej wartości początkowej 944 423,58 zł

Spółka kwalifikuje umowy leasingu według zasad określonych w przepisach podatkowych.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku na podstawie umowy najmu powierzchni biurowej czynsz roczny wyniósł 342 287,87 złotych.

NOTA NR 3: INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

1) Inwestycje długoterminowe według tytułów

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
1	Nieruchomości	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	274 096 259,88	265 446 440,82
a	w jednostkach powiązanych, w tym:	274 096 259,88	265 446 440,82
	- udziały	60 986 982,86	61 139 242,33
	- udzielone długoterminowe pożyczki	213 109 277,02	204 307 198,49
	- inne aktywa finansowe	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w tym:	0,00	0,00
	- udziały	0,00	0,00
	- udzielone długoterminowe pożyczki	0,00	0,00
	- inne aktywa finansowe	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
	RAZEM	274 096 259,88	265 446 440,82

2) Udziały

Lp.	Nazwa	Numer KRS	Udział w kapitale	Wartość netto
1	Fort Mokotów 99 Sp. z o. o.	506218	100%	4 500 604,47
2	MAAT 4 Sp. z o.o.	612345	70%	4 072 880,00
3	Ornament Szczecin 4 Sp. z o. o.	841658	100%	4 872 000,00
4	WS Ext 1 Sp. z o.o.	704707	100%	100 000,00
5	WSD Investment Sp. z o.o.	851956	100%	23 462 298,69
6	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	722437	100%	250 000,00
7	WSD SPV 5 Sp. z o. o	732129	100%	1 000 000,00
8	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	837668	100%	1 000 000,00
9	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	837350	100%	1 000 000,00
10	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	837411	100%	3 300 000,00
11	WSD SPV 10 Sp. z o.o.	1063911	100%	1 000 000,00
12	WSD SPV 11 Sp. z o.o.	1104331	100%	5 000,00
13	Zielone Zamienie Sp. z o. o.	844799	100%	16 409 199,70
14	Zielone Zamienie 2 Sp. z o. o.	1092274	100%	5 000,00
15	Zielone Zamienie 3 Sp. z o. o.	1093904	100%	5 000,00
16	Zielone Zamienie 4 Sp. z o. o.	1091125	100%	5 000,00
	RAZEM			60 986 982,86

W dniu 18 listopada 2024 roku Spółka jako jedyny udziałowiec w pięciu spółkach powzięła uchwałę w sprawie połączenia spółki WSD Investment Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) ze spółkami: Ornament Szczecin Sp. z o.o. w likwidacji (jako spółką przejmowaną), WSD SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji (jako spółką przejmowaną), Lesznów SPV 4

Sp. z o.o. w likwidacji (jako spółką przejmowaną), Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. w likwidacji (jako spółką przejmowaną). Połączenie spółek zostało zarejestrowane w KRS spółki przejmującej z dniem 4 lutego 2025 roku.

W dniu 15 lipca 2025 roku został ogłoszony plan połączenia spółki WSD Investment Sp. z o.o. (spółki przejmującej) ze spółką WSD SPV 3 Sp. z o.o. (spółka przejmowana).

3) Udzielone pożyczki na dzień bilansowy

Lp.	Nazwa Spółki	Data umowy	Termin spłaty pożyczki	Kwota i waluta umowy	Saldo zadłużenia na 30.06.2025 – kapitał (zł)	Saldo zadłużenia na 30.06.2025 – odsetki (zł)	Warunki
1	BMJ Capital S.A.	20.03.2023	31.12.2025	1 000 000,00 PLN	1 000 000,00	137 095,93	8,00%
2	BMJ Capital S.A.	06.05.2022	31.12.2025	1 000 000,00 PLN	1 000 000,00	140 054,83	8,00%
3	BMJ Capital S.A.	19.11.2021	31.12.2025	500 000,00 PLN	310 000,00	36 633,07	6,75%
4	BMJ Capital S.A.	17.01.2022	31.12.2025	500 000,00 PLN	500 000,00	59 085,62	6,75%
5	BMJ Capital S.A.	23.05.2024	31.12.2025	500 000,00 PLN	500 000,00	44 207,21	8,00%
6	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	15.04.2020	31.08.2025	2 500 000,00 PLN	1 533 278,54	36 294,61	8,00%
7	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	28.06.2021	31.12.2026	3 000 000,00 PLN	3 000 000,00	732 405,34	8,00%
8	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	16.10.2023	31.12.2026	10 000 000,00 PLN	10 000 000,00	1 034 443,83	8,50%
9	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	28.08.2024	31.12.2026	10 000 000,00 PLN	10 000 000,00	475 793,19	8,50%
10	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	28.05.2025	31.12.2026	2 000 000,00 PLN	2 000 000,00	5 356,16	8,50%
11	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	23.05.2025	31.12.2025	100 000,00 PLN	100 000,00	908,22	8,50%
12	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	17.06.2025	30.06.2026	100 000,00 PLN	100 000,00	302,74	8,50%
13	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	10.03.2020	31.12.2028	5 000 000,00 EUR	21 209 500,00	8 459 698,19	8,00%
14	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	01.03.2021	31.12.2028	5 000 000,00 EUR	10 604 750,00	3 533 270,27	8,00%
15	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	16.03.2021	31.12.2028	4 100 000,00 EUR	17 391 790,00	5 746 318,90	8,00%
16	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	13.10.2021	31.12.2028	3 000 000,00 PLN	3 000 000,00	639 529,13	8,00%
17	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	19.08.2021	31.12.2025	770 000,00 EUR	3 266 263,00	960 348,43	8,00%
18	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	11.12.2024	31.12.2028	5 000 000,00 PLN	3 200 000,00	141 659,03	8,50%
19	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	13.10.2021	31.12.2028	3 000 000,00 PLN	3 000 000,00	579 546,85	8,00%
20	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	19.08.2021	31.12.2025	5.975.000,00 EUR	25 345 352,50	7 624 263,95	8,00%
21	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	07.08.2024	31.12.2025	2 000 000,00 PLN	1 800 000,00	97 697,90	8,50%
22	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	15.10.2024	31.12.2027	8 000 000,00 PLN	8 000 000,00	413 842,98	8,50%
23	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	24.03.2025	31.12.2027	3 000 000,00 PLN	3 000 000,00	55 413,00	8,50%
24	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	23.04.2025	31.12.2027	4 000 000,00 PLN	1 450 000,00	22 961,65	8,50%
25	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	23.10.2023	30.06.2026	9 900 000,00 PLN	9 900 000,00	27 665,75	8,50%
26	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	15.12.2023	31.12.2026	5 000 000,00 PLN	5 000 000,00	13 972,60	8,50%
27	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	09.07.2024	31.12.2026	3 000 000,00 PLN	3 000 000,00	8 383,56	8,50%
28	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	28.11.2023	31.12.2026	8 000 000,00 PLN	8 000 000,00	682 779,23	8,50%
29	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	20.03.2024	31.12.2026	5 000 000,00 PLN	1 500 000,00	129 066,19	8,50%
30	WSD SPV 10 Sp. z o.o.	06.02.2024	31.12.2027	30 000 000,00 PLN	24 450 000,00	2 871 182,60	8,50%
31	WSD SPV 11 Sp. z o.o.	13.08.2024	31.12.2030	20 000 000,00 PLN	9 640 000,00	716 285,35	8,50%
33	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	22.03.2024	31.12.2027	10 000 000,00 PLN	10 000 000,00	1 024 124,34	8,50%
32	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	21.06.2024	31.12.2027	9 000 000,00 PLN	9 000 000,00	601 192,22	8,50%
33	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	05.11.2024	31.12.2027	2 800 000,00 PLN	2 800 000,00	153 136,66	8,50%
34	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	25.11.2024	31.12.2027	500 000,00 PLN	500 000,00	25 255,67	8,50%
35	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	02.12.2024	31.12.2027	500 000,00 PLN	500 000,00	24 558,95	8,50%
36	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	16.12.2024	31.12.2027	950 000,00 PLN	950 000,00	41 353,30	8,50%
37	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	19.02.2025	31.12.2026	4 500 000,00 PLN	1 500 000,00	7 684,94	8,50%
38	Zielone Zamienie 3 Sp. z o.o.	22.03.2024	31.12.2027	10 000 000,00 PLN	6 000 000,00	650 035,27	8,50%
39	Zielone Zamienie 4 Sp. z o.o.	26.03.2024	31.12.2027	10 000 000,00 PLN	5 100 000,00	523 987,62	8,50%
RAZEM					229 150 934,04	38 477 795,28	

NOTA NR 4: NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

1) Wartość brutto i wartość netto należności krótkoterminowych

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2025 r.			Stan na 31.12.2024 r.		
		wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1	Należności od jednostek powiązanych, z tego:	11 257 088,61	0,00	11 257 088,61	3 689 164,06	0,00	3 689 164,06
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	2 683 089,21	0,00	2 683 089,21	2 289 164,06	0,00	2 289 164,06
	- do 12 miesięcy	2 683 089,21	0,00	2 683 089,21	2 289 164,06	0,00	2 289 164,06
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	inne	8 573 999,40	0,00	8 573 999,40	1 400 000,00	0,00	1 400 000,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek, z tego:	16 448,78	0,00	16 448,78	362 488,36	0,00	362 488,36
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	2 428,21	0,00	2 428,21	16 164,90	0,00	16 164,90
	- do 12 miesięcy	2 428,21	0,00	2 428,21	16 164,90	0,00	16 164,90
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	112,32	0,00	112,32	12 067,34	0,00	12 067,34
c	inne	13 908,25	0,00	13 908,25	334 256,12	0,00	334 256,12
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM		11 273 537,39	0,00	11 273 537,39	4 051 652,42	0,00	4 051 652,42

2) Należności z tytułu dostaw i usług według wieku

Lp.	Wiek w dniach	Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto
1	bieżące, z tego :	1 965 709,49	0,00	1 965 709,49
a	od jednostek powiązanych	1 964 902,42	0,00	1 964 902,42
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
c	od pozostałych jednostek	807,07	0,00	807,07
2	przeterminowane, z tego :	719 807,93	0,00	719 807,93
a	od jednostek powiązanych	718 186,79	0,00	718 186,79
	do 90 dni	476 158,33	0,00	476 158,33
	91-180	242 028,46	0,00	242 028,46
	181-360	0,00	0,00	0,00
	powyżej 360	0,00	0,00	0,00
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	do 90 dni	0,00	0,00	0,00
	91-180	0,00	0,00	0,00
	181-360	0,00	0,00	0,00
	powyżej 360	0,00	0,00	0,00
c	od pozostałych jednostek	1 621,14	0,00	1 621,14
	do 90 dni	1 435,24	0,00	1 435,24
	91-180	185,90	0,00	185,90
	181-360	0,00	0,00	0,00
	powyżej 360	0,00	0,00	0,00
RAZEM		2 685 517,42	0,00	2 685 517,42

3) Informacja o odpisach aktualizujących należności

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku Spółka nie zawiązywała nowych odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku Spółka nie zawiązywała nowych odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku Spółka dokonała spisania należności w kwocie 15.996,60 złotych

NOTA NR 5: KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	91 486 930,08	66 196 956,77
a	w jednostkach powiązanych	54 519 452,30	60 042 026,28
	- udzielone krótkoterminowe pożyczki	54 519 452,30	60 042 026,28
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udzielone krótkoterminowe pożyczki	0,00	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	36 967 477,78	6 154 930,49
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	36 967 477,78	6 154 930,49
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
	RAZEM	91 486 930,08	66 196 956,77

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka nie posiadała środków na rachunku płatności podzielonej.

NOTA NR 6: ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

1) Aktywa z tytułu rozliczeń międzyokresowych inne niż aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	29 176,45	56 347,95
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	29 176,45	56 347,95
	- ubezpieczenia	18 413,84	31 487,92
	- oprogramowanie komputerowe	10 762,61	24 860,03
	- inne	0,00	0,00
2	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	0,00	0,00
	RAZEM	29 176,45	56 347,95

2) Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
1	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	0,00	0,00
2	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	0,00	0,00
	- przychody ze sprzedaży rozliczane w czasie	0,00	0,00
	RAZEM	0,00	0,00

NOTA NR 7: KAPITAŁ PODSTAWOWY

Udziałowiec	Ilość udziałów	Wartość nominalna jednego udziału (zł)	Wartość nominalna udziałów (zł)	Udział % w kap. zakładowym	Udział % w liczbie głosów
BMJ Capital S.A.	343 200 szt.	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.

NOTA NR 8: KAPITAŁ ZAPASOWY

Na dzień bilansowy Spółka prezentuje jako kapitał zapasowy łączny efekt wyceny aktywów przejętych w 2015 roku spółek, a także nadwyżkę zysków wypracowanych w latach ubiegłych, przekazanych decyzjami Zgromadzeń Wspólników na podwyższenia kapitału zapasowego nad stratami poniesionymi w latach ubiegłych pokrytych decyzjami Zgromadzeń Wspólników kapitałem zapasowym.

W dniu 27 maja 2025 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o przekazaniu zysku netto za 2024 rok na kapitał zapasowy w kwocie 2.457.561,68 oraz w części o wypłacie dywidendy wspólnikowi w kwocie 11.700.000,00 złotych.

Nota nr 9: Propozycja podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Tytuł	Wartość
Wynik finansowy za 2025 rok	23 031 120,78
Propozycja podziału zysku	
Przekazanie na kapitał zapasowy	23 031 120,78
WYNIK NIEPODZIELONY	0,00

NOTA NR 10: REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Lp.	Cel rezerwy	Stan na 31.12.2024 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 30.06.2025 r.
1	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	418 618,00	0,00	0,00	418 618,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne	77 211,00	0,00	0,00	77 211,00
	RAZEM	495 829,00	0,00	0,00	495 829,00

NOTA NR 11: ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

1) Zobowiązania finansowe według pozostałego od dnia bilansowego okresu spłaty na dzień 30 czerwca 2025 r.

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 30.06.2025 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	14 931 192,49	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	3 230 698,74	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	11 700 493,75	0,00	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	800 803,56	69 787 546,23	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	785 365,00	69 787 546,23	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	10 500,00	0,00	0,00	0,00
d	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	4 938,56	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	15 731 996,05	69 787 546,23	0,00	0,00

2) Zobowiązania finansowe według pozostałego od dnia bilansowego okresu spłaty na dzień 31 grudnia 2024 r.

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2024 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	8 062 893,67	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	8 062 893,67	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	560 588,22	45 267 811,08	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	546 460,00	45 267 811,08	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	14 128,22	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	8 623 481,89	45 267 811,08	0,00	0,00

3) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług według okresu przeterminowania

Lp.	Wiek w dniach	Wartość
1	bieżące, z tego:	151 408,19
a	wobec jednostek powiązanych	37 342,70
b	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00
c	wobec pozostałych jednostek	114 065,49
2	przeterminowane, z tego:	627,30
a	wobec jednostek powiązanych	0,00
	do 90 dni	0,00
	91-180 dni	0,00
	181-360 dni	0,00
	powyżej 360 dni	0,00
b	wobec jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00
	do 90 dni	0,00
	91-180 dni	0,00
	181-360 dni	0,00
	powyżej 360 dni	0,00
c	wobec pozostałych jednostek	627,30
	do 90 dni	627,30
	91-180 dni	0,00
	181-360 dni	0,00
	powyżej 360 dni	0,00
RAZEM		152 035,49

4) Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń według tytułu wierzytelności

Lp.	Tytuł	Wartość
1	ubezpieczenie społeczne pracowników	112 032,22
2	podatek dochodowy od osób fizycznych	24 117,00
3	podatek VAT	266 574,82
4	inne	400,00
RAZEM		403 124,04

5) Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

Spółka jest emitentem obligacji notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalystr.

W dniu 30 stycznia 2025 roku nastąpił przydział 25.000 sztuk obligacji serii L o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 25.000.000 złotych. Są to obligacje 3-letnie, oprocentowanie wyniosło WIBOR 3M + 4,40%.

Na wartość zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wykazywanych w bilansie składają się:

- wartość nominalna wyemitowanych obligacji;
- rezerwa na kwotę naliczonych lecz niezapłaconych na dzień bilansowy odsetek od wyemitowanych obligacji (*in plus*);
- koszty emisji obligacji rozliczane w czasie, przez okres od dnia emisji do dnia wykupu (*in minus*).

NOTA NR 12: WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ POZABILANSOWYCH I WARUNKOWYCH ZABEZPIECZONYCH NA MAJĄTKU SPÓŁKI, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA

Na dzień bilansowy występowały następujące zabezpieczenia związane ze Spółką:

- Zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach spółki Fort Mokotów 99 Sp. z o.o. w związku z umową kredytów z dnia 19 lutego 2015 roku;
- Poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach spółki Ornament Szczecin 4 Sp. z o. o. w związku z umową kredytową z dnia 26 marca 2024 roku;
- Poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na udziałach spółki Zielone Zamienie 2 Sp. z o. o. w związku z umową kredytową z dnia 27 września 2024 roku;
- Pełnomocnictwo udzielone na rzecz banku Alior Bank S.A. do dysponowania środkami na rachunku bieżącym prowadzonym przez ten bank oraz weksel in blanco poręczony przez udziałowca spółki White Stone Development Sp. z o.o., stanowiący zabezpieczenie kredytu, weksle in blanco na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Banku Millennium S.A. wynikające z umowy wieloproduktowej, weksle na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy o linie na gwarancje bankowe
- Poręczenie właściwego i terminowego wykonania zobowiązań wynikających z umowy z dnia 26 września 2024 roku.

Wszystkie ww. podmioty są jednostkami należącymi do Grupy Kapitałowej White Stone Development.

NOTA NR 13: PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I TOWARÓW

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2025 r.	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2024 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	6 204 185,94	4 661 738,38
a	sprzedaż usług zarządczych, administracyjnych, obsługi finansowej, technicznej, marketingowej	5 684 413,77	3 824 730,33
b	sprzedaż usług controllingowych i księgowych	400 500,00	402 000,00
c	sprzedaż usług najmu	92 800,00	89 600,00
d	sprzedaż usług leasingu powierzchni komercyjnych	0,00	0,00
e	wynagrodzenie za obsługę procesu sprzedaży aktywów	0,00	0,00
f	sprzedaż pozostałych usług	26 472,17	345 408,05
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów	92 000,00	26 016,26
	RAZEM, w tym:	6 296 185,94	4 687 754,64
	sprzedaż krajowa	6 296 185,94	4 687 754,64
	eksport	0,00	0,00

NOTA NR 14: POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2025 r.	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2024 r.
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	491 615,78	0,00
2	Dotacje	0,00	0,00
3	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
4	Pozostałe, w tym:	18,39	46 044,59
a	otrzymane odszkodowania	0,00	45 747,21
b	inne	18,39	297,38
	RAZEM	491 634,17	46 044,59

NOTA NR 15: POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2025 r.	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2024 r.
1	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
3	Pozostałe, w tym:	11 335,09	87 879,08
a	darowizny przekazane	11 333,00	34 000,00
b	odszkodowania zapłacone	0,00	37 846,12
c	inne	2,09	16 032,96
RAZEM		11 335,09	87 879,08

NOTA NR 16: PRZYCHODY FINANSOWE

1) *Dywidendy i udziały w zyskach*

Lp.	Data uchwały	Podmiot wypłacający	Kwota
1	04.04.2025	WS Ext 1 Sp. z o.o.	196 640,08
2	17.04.2025	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	9 763 541,28
3	30.04.2025	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	1 821 789,68
4	27.06.2025	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	6 752 209,71
RAZEM			18 534 180,76

2) *Odsetki*

Lp.	Rodzaj aktywa	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2025 r.		Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2024r.	
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz nie zapłacone	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz nie zapłacone
1	Dłużne instrumenty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Udzielone pożyczki	937 255,35	8 474 764,02	546 655,48	7 800 171,35
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Należności	0,00	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Inne aktywa	93 649,31	0,00	0,00	0,00
	- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM		1 030 904,66	8 474 764,02	546 655,48	7 800 171,35

Powyższa nota przedstawia wartość naliczonych oraz zrealizowanych odsetek od pożyczek w odniesieniu do rachunku zysków i strat. Spółka nie prezentuje odsetek od pożyczek udzielonych w podziale na krótko- i długoterminowe, ponieważ odsetki od pożyczek udzielonych nie mają harmonogramu z terminem spłat – są płatne w dacie ostatecznego terminu spłaty.

NOTA NR 17: KOSZTY FINANSOWE

1) *Odsetki*

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2025 r.		Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2024 r.	
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz nie zapłacone	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz nie zapłacone
1	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	96 993,16	47 552,72	283 363,84	3 034 772,96
	- kredyty i pożyczki	96 993,16	46 458,91	0,00	0,00
	- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00	283 150,46	3 034 772,96
	- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	19,81	0,00	0,00
	- inne zobowiązania krótkoterminowe	0,00	1 074,00	213,38	0,00
3	Długoterminowe zobowiązania finansowe	2 552 045,00	785 365,00	0,00	0,00
	- kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
	- dłużne papiery wartościowe	2 552 045,00	785 365,00	0,00	0,00
	- inne zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne pasywa	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM		2 649 038,16	832 917,72	283 363,84	3 034 772,96

2) *Inne koszty finansowe*

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2025 r.	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2024 r.
1	Utworzenie rezerw	0,00	0,00
2	Pozostałe, w tym:	630 306,56	1 147 138,56
a	koszty nieodsetkowe obligacji	0,00	173 700,00
b	nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi - w tym:	630 306,56	973 438,56
	- dodatnie różnice kursowe zrealizowane z br.	0,00	939,47
	- ujemne różnice kursowe zrealizowane z br.	1 760,47	221 662,62
	- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	(122 263,68)	191 400,78
	- ujemne różnice kursowe niezrealizowane z wyceny	750 809,77	944 116,19
		630 306,56	1 147 138,56

NOTA NR 18: PODATEK DOCHODOWY

1) Podatek dochodowy bieżący

Lp.	Tytuł	Wartość
A	Zysk brutto	24 719 199,78
1	Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu, w tym:	4 826 000,06
a	odsetki od zobowiązań finansowych - naliczone	3 480 862,07
b	odpisy z tytułu utraty wartości aktywów	152 259,47
c	koszty rozliczane księgowo w czasie – zapłacone w poprzednich okresach	410 277,23
d	niezrealizowane różnice kursowe	628 546,09
e	utworzone rezerwy na koszty	0,00
f	amortyzacja NKUP	47 368,86
g	darowizny przekazane	11 333,00
h	VAT nie do odliczenia	6 404,92
i	rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0,00
j	pozostałe	88 948,42
2	Przychody nie będące przychodami do opodatkowania, w tym:	(24 828 748,51)
a	odsetki od aktywów finansowych - naliczone	(6 294 567,69)
b	dywidendy otrzymane spełniające kryteria art. 22 updop	(18 534 180,76)
c	pozostałe	(0,06)
3	Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	(2 682 641,95)
a	odsetki - otrzymane	3 117 451,68
b	odsetki - zapłacone	(4 074 152,00)
d	koszty rozliczane księgowo w czasie - zapłacone w bieżącym okresie	(866 909,86)
f	wykorzystanie rezerw na koszty	(191 165,25)
g	KFD wyłączone w latach ubiegłych	(417 866,52)
h	koszty uzyskania przychodu zg. z art. 15cb ust. 1	(250 000,00)
B	Wynik podatkowy, w tym:	2 033 809,38
1	z zysków kapitałowych	0,00
2	z innych źródeł przychodów	2 033 809,38
C	Strata podatkowa lat ubiegłych do rozliczenia, w tym:	0,00
1	z zysków kapitałowych	0,00
2	z innych źródeł przychodów	2 033 809,38
D	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym, w tym:	0,00
1	z zysków kapitałowych	0,00
2	z innych źródeł przychodów	0,00
E	Podatek dochodowy bieżący, w tym:	0,00
1	ustalony od zysków kapitałowych	0,00
2	ustalony od innych źródeł przychodów	0,00
3	przypisy kontroli skarbowych	0,00
	RAZEM	0,00

2) Podatek dochodowy odroczony (ustalony wg stawki 19%)

Lp.	Tytuł różnicy przejściowej	Stan na 30.06.2025 r.			Stan na 31.12.2024 r.		
		Kwota różnicy przejściowej	Aktywo z tytułu podatku odroczonego	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Kwota różnicy przejściowej	Aktywo z tytułu podatku odroczonego	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego
1	Odniesionej na wynik finansowy	41 637 452,58	1 813 168,18	6 748 680,24	39 244 376,02	2 339 685,86	5 587 119,40
a	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od pożyczek otrzymanych	230 698,74	43 832,76	0,00	1 062 893,67	201 949,80	0,00
b	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od dłużnych papierów wartościowych	785 365,00	149 219,35	0,00	546 460,00	103 827,40	0,00
c	naliczone, lecz niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych i różnice kursowe od pożyczek udzielonych	33 663 580,78	0,00	6 396 080,34	28 117 354,77	0,00	5 342 297,40
d	naliczone odsetki od lokaty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e	koszty rozliczane w czasie	(1 683 277,32)	0,00	330 909,75	(1 037 431,53)	26 297,79	244 822,00
f	rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	495 829,00	94 207,51	0,00	495 829,00	94 207,51	0,00
g	niezrealizowane różnice kursowe od środków pieniężnych	114 158,71	0,00	21 690,15	(5 636,94)	1 071,02	0,00
h	należności objęte odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i	skumulowana strata podatkowa	8 031 097,67	1 525 908,56	0,00	10 064 907,05	1 912 332,34	0,00
2	Odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	41 637 453,00	1 813 168,00	6 748 680,00	39 244 376,00	2 339 686,00	5 587 119,00

W ocenie Zarządu Spółki nie zachodzą przesłanki braku realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego, w tym w szczególności aktywa z tytułu rozliczenia powstałej straty podatkowej za lata ubiegłe. Straty, zgodnie z planami rozwoju działalności Spółki zostaną rozliczone w kolejnych latach.

Jednostka nie tworzy rezerw i nie ustala aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego związanych z globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z dnia 6 listopada 2024 r. o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych (Dz. U. poz. 1685).

3) Zestawienie nierozliczonych strat podatkowych według lat działalności

Lp.	Tytuł	Kwota uwzględniona w kalkulacji podatku odroczonego	Ostateczny termin na rozliczenie straty
1	Nierozliczona strata podatkowa za rok 2021	5 000 000,00	31 grudnia 2026 roku
2	Nierozliczona strata podatkowa za rok 2022	478 292,84	31 grudnia 2027 roku
3	Nierozliczona strata podatkowa za rok 2023	2 552 804,83	31 grudnia 2028 roku
	RAZEM	8 031 097,67	

4) Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat

Lp.	Tytuł	Wartość
1	Podatek dochodowy bieżący	0,00
2	Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(516 518,00)
3	Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 161 561,00
	RAZEM	1 688 079,00

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 30 czerwca 2025 roku Spółka nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności.

Spółka nie planuje także zaniechać żadnego rodzaju działalności w roku kolejnym.

NOTA NR 20: NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

Tytuł	Poniesione w bieżącym roku	Planowane do poniesienia
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym:	45 935,42	50 000,00
- na ochronę środowiska	0,00	0,00

NOTA NR 21: KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW W WALUTACH OBCYCH

Tytuł	30.06.2025 r.	31.12.2024 r.
kurs EUR/PLN	4,2419	4,2730
kurs USD/PLN	3,6164	4,1012

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

Wyszczególnienie	Średnia liczba zatrudnionych 1.01.-30.06.2025 r.	Średnia liczba zatrudnionych 1.01.-31.12.2024 r.
Pracownicy ogółem – etaty	24,59	21,78

NOTA NR 23: WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku członkowie organów zarządzających pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 120.000,00 zł. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku członkowie organów zarządzających pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 240.000,00 zł.

Spółka nie posiada organów nadzorczych.

NOTA NR 24: INFORMACJE O POŻYCZKACH, KREDYTACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTRZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku, jak również w okresie porównawczym, Spółka nie udzielała pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających.

Spółka nie posiada organów nadzorczych.

NOTA NR 25: INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH LAT UBIEGŁYCH, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2024 roku nie występują istotne zdarzenia, które powinny być, a nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

NOTA NR 26: INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

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

NOTA NR 27: WPŁYW ZDARZEŃ GEOPOLITYCZNYCH NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ SPÓŁKI

W lutym 2022 roku Federacja Rosyjska zaatakowała zbrojnie terytorium Ukrainy, co spowodowało odpływ pracowników narodowości ukraińskiej z Polski. Pomimo że Spółki z Grupy Kapitałowej nie zatrudniają Ukraińców, to sytuacja ta wywarła wpływ na ogólną sytuację makroekonomiczną.

Nalożone sankcje na Rosję wpłynęły na zmianę sytuacji gospodarczej, powodując na wzrost cen surowców i materiałów wykorzystywanych w produkcji budowlanej, takich jak miedź i aluminium, co z kolei może skutkować wzrostem kosztów wytworzenia zleceń. Z uwagi na odpływ pracowników, pojawiły się obawy o brak dostępności materiałów i siły roboczej. W odpowiedzi na te wydarzenia, Zarząd dokładnie przeanalizował różne scenariusze dotyczące płynności, finansowania oraz zabezpieczenia kontynuacji działalności operacyjnej Spółki. Jednym z czynników ograniczających ryzyko jest możliwość rekompensaty ewentualnych strat poprzez zgłoszenie roszczeń pokrycia istotnego wzrostu cen przez zamawiających.

Działania wojenne w kraju sąsiadującym i sankcje gospodarcze mogą przekładać się na ogólny klimat inwestycyjny w Polsce, zarówno dla inwestorów zagranicznych, jak i krajowych.

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego, nie zidentyfikowano jednak istotnego wpływu konfliktu na bieżącą działalność Spółki. Zarząd jest świadomy potencjalnych skutków i przygotowany do zarządzania ryzykiem oraz podejmowania odpowiednich działań w celu minimalizacji negatywnych skutków.

NOTA NR 28: ZMIANA ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku nie dokonywano zmian w zasadach (polityce) rachunkowości Spółki.

NOTA NR 29: PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH

W 2025 roku nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na porównywalność danych finansowych za okres sprawozdawczy i okres porównawczy.

NOTA NR 30: INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH NIEPODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Nie dotyczy.

NOTA NR 31: INFORMACJA O NAZWIE I SIEDZIBIE JEDNOSTKI SPORZĄDZAJĄCEJ SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA NAJWYŻSZYM SZCZEBLE GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI SPÓŁKA JAKO JEDNOSTKA ZALEŻNA

Na dzień 30 czerwca 2025 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej nie są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki BMJ Capital S.A. z siedzibą w Warszawie.

NOTA NR 32: OBJAŚNIENIE STRUKTURY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	Pozycja rachunku przepływów pieniężnych	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2025 r.
1	Amortyzacja	148 008,96
a	amortyzacja środków trwałych	148 008,96
2	Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	748 341,69
a	wycena pożyczek	748 341,69
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(15 694 044,90)
a	odsetki od obligacji wyemitowanych	3 337 410,00
b	odsetki od pożyczek udzielonych	(9 215 219,36)
c	odsetki od pożyczek otrzymanych	143 945,82
d	dywidendy otrzymane	(9 960 181,36)
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(491 615,78)
5	Zmiana stanu rezerw – bilansowa	1 161 561,00
6	Zmiana stanu zapasów – bilansowa	98 022,00
7	Zmiana stanu należności – bilansowa	(7 566 362,67)
8	Zmiana stanu zobowiązań – bilansowa	(3 964 349,97)
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych – bilansowa	923 924,65
10	Inne korekty działalności operacyjnej	152 259,47
a	odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	152 259,47

NOTA NR 33: INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

1) *Pozycje bilansowe*

Lp.	Nazwa jednostki	Długoterminowe aktywa finansowe	Krótkoterminowe aktywa finansowe	Należności	Zobowiązania
1	BMJ CAPITAL S.A.	0,00	3 727 076,66	1 181 257,20	11 700 493,75
2	BMJ Hospitality	0,00	0,00	492,00	4 278,33
3	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	4 500 604,47	1 569 573,15	15 670,04	0,00
4	MAAT 4 Sp. z o.o.	4 072 880,00	0,00	0,00	0,00
5	Ornament Szczecin Sp. z o.o. w likwidacji	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Ornament Szczecin 4	32 119 998,52	0,00	194 340,00	0,00
7	WS Ext 1 Sp. z o.o.	100 000,00	0,00	1 845,00	33 064,37
8	WSD Investment sp. z o.o.	23 462 298,69	0,00	5 535,00	3 046 458,91
9	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	250 000,00	201 210,96	0,00	184 239,83
10	WSD SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji	0,00	0,00	0,00	0,00
11	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	74 926 515,52	4 226 611,43	0,00	0,00
12	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	4 579 546,85	34 867 314,35	0,00	0,00
13	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	13 942 217,63	0,00	2 106 989,78	0,00
14	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	11 322 356,16	9 927 665,75	0,00	0,00
15	WSD SPV 10 Sp. z o.o.	28 321 182,60	0,00	21 477,17	0,00
16	WSD SPV 11 Sp. z o.o.	10 361 285,35	0,00	0,00	0,00
17	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	26 721 045,12	0,00	6 757 744,72	0,00
18	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	27 132 306,08	0,00	971 737,70	0,00
19	Zielone Zamienie 3 Sp. z o.o.	6 655 035,27	0,00	0,00	0,00
20	Zielone Zamienie 4 Sp. z o.o.	5 628 987,62	0,00	0,00	0,00
RAZEM		274 096 259,88	54 519 452,30	11 257 088,61	14 968 535,19

2) *Pozycje wynikowe*

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne	Koszty finansowe
1	BMJ Capital S.A.	65 250,00	126 290,90	8 832,35	0,00
2	BMJ Hospitality	2 400,00	0,00	9 547,76	0,00
3	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.	308 969,19	233 094,61	0,00	0,00
4	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.	1 425 573,96	909 625,48	3 000,00	0,00
5	WS Ext 1 Sp. z o.o.	12 900,00	196 640,08	1 283 651,52	0,00
6	WSD Investment Sp. z o.o.	45 900,00	16 301,37	0,00	46 458,92
7	WSD SPV 3 Sp. z o.o.	143 971,97	9 764 752,24	3 000,00	96 993,15
8	WSD SPV 5 Sp. z o.o.	53 400,00	2 323 809,16	3 000,00	0,00
9	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	83 400,00	1 193 229,16	3 000,00	0,00
10	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	1 378 800,00	2 226 499,12	0,00	0,00
11	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	1 039 203,06	774 175,29	3 000,00	0,00
12	WSD SPV 10 Sp. z o.o.	53 400,00	1 030 584,24	3 000,00	0,00
13	WSD SPV 11 Sp. z o.o.	53 400,00	406 332,62	3 000,00	0,00
14	Zielone Zamienie Sp. z o.o.	86 400,00	7 152 641,21	3 000,00	0,00
15	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.	1 317 545,59	1 124 352,03	3 000,00	0,00
16	Zielone Zamienie 3 Sp. z o.o.	53 400,00	252 904,12	3 000,00	0,00
17	Zielone Zamienie 4 Sp. z o.o.	53 400,00	214 968,50	3 000,00	0,00
RAZEM		6 177 313,77	27 946 200,13	1 335 031,63	143 452,07

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi miały charakter rynkowy.

NOTA NR 34: NABYTE UDZIAŁY WŁASNE

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku Spółka nie nabyła udziałów własnych.

NOTA NR 35: INFORMACJA O WYNAGRODZENIU FIRMY AUDYTORSKIEJ, WYPŁACONYM LUB NALEŻNYM ZA ROK OBROTOWY

Brak obowiązku badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku.

NOTA NR 36: CHARAKTER I CEL GOSPODARCZY ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI

Nie dotyczy.

NOTA NR 37: CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

W związku z wyemitowanymi papierami dłużnymi Spółka identyfikuje ryzyko stóp procentowych oraz ryzyko utraty wartości aktywów zabezpieczonych hipotekami. Ryzyka te monitorowane są na bieżąco przez Zarząd Spółki oraz minimalizowane w przypadku wzrostu poziomu ryzyka.

NOTA NR 38: SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Z uwagi na fakt, że Spółka spełnia kryteria jednostki małej zgodnie z UoR, na podstawie art. 49 ust. 3b pkt 5 UoR odstąpiono od sporządzania sprawozdania z działalności zawierając informację nt. nabycia udziałów własnych w informacji dodatkowej.

NOTA NR 39: MOŻLIWOŚĆ KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

W ocenie Zarządu nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka jest stroną szeregu umów związanych z dużymi projektami inwestycyjnymi, które zapewnią finansowanie na najbliższe lata. Mając powyższe na uwadze, Zarząd jednoznacznie stwierdza, że Spółka będzie kontynuowała działalność w dającej się przewidzieć przyszłości, w tym co najmniej przez 12 miesięcy od dnia bilansowego.

PODPISY

Sporządził:	Paulina Bagard <i>Główna Księgowa</i>	
Zarząd Spółki:	Anna Suchodolska <i>Członek Zarządu</i>	
	Katarzyna Szymborska <i>Członek Zarządu</i>	

Warszawa, 29 września 2025 r.