

## **GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT**

**PÓŁROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## 1. DANE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Firma:                            | White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Data założenia:                   | 07 listopada 2007 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Data wpisu do rejestru sądowego:  | 20 listopada 2007 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Właściwy rejestr sądowy:          | Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Numer w rejestrze sądowym:        | 0000292881                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Numer REGON:                      | 141210596                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Numer identyfikacji podatkowej:   | 1080004146                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Siedziba:                         | 02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Przedmiot działalności:           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• obsługa nieruchomości,</li> <li>• działalność rachunkowo – księgowa, z wyłączeniem doradztwa podatkowego,</li> <li>• badanie rynku i opinii publicznej,</li> <li>• doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,</li> <li>• reklama,</li> <li>• rekrutacja i udostępnianie pracowników,</li> <li>• działalność w zakresie architektury i inżynierii,</li> <li>• budownictwo,</li> <li>• roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,</li> <li>• roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,</li> <li>• roboty budowlane specjalistyczne,</li> <li>• działalność wspomagająca usługi finansowe</li> <li>• działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,</li> <li>• działalność w zakresie architektury i inżynierii, badania i analizy techniczne.</li> </ul> |
| Faktyczny przedmiot działalności: | wspomaganie spółek celowych, tworzonych w ramach Grupy, w zakresie doradztwa inwestycyjnego oraz administracyjnego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Czas trwania działalności:        | nieoznaczony                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 2. INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

### 2.1 Okres, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

### 2.2 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Skonsolidowane 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 spółki do sporządzenia jednostkowych sprawozdań finansowych zasady rachunkowości opisane w punktach 5.1 – 5.21 były stosowane w sposób ciągły i były zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w okresie porównawczym.

Wartości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w polskich złotych.

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

## 2.3 Elementy składowe sprawozdania finansowego oraz zakres danych porównawczych

Na niniejsze sprawozdanie finansowe składają się:

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

## 2.4 Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych” lub „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”. Okres amortyzacji wartości firmy wynosi 5 lat. Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

## 3. JEDNOSTKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ORAZ ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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

| Lp.          | Nazwa                           | Numer KRS | Udział w kapitale |
|--------------|---------------------------------|-----------|-------------------|
| 1            | Fort Mokotów 99 Sp. z o. o.     | 506218    | 100%              |
| 2            | MAAT 4 Sp. z o.o.               | 612345    | 70%               |
| 3            | Ornament Szczecin 4 Sp. z o. o. | 841658    | 100%              |
| 4            | WS Ext 1 Sp. z o.o.             | 704707    | 100%              |
| 5            | WSD Investment Sp. z o.o.       | 851956    | 100%              |
| 6            | WSD SPV 3 Sp. z o.o.            | 722437    | 100%              |
| 7            | WSD SPV 5 Sp. z o. o            | 732129    | 100%              |
| 8            | WSD SPV 6 Sp. z o.o.            | 837668    | 100%              |
| 9            | WSD SPV 7 Sp. z o.o.            | 837350    | 100%              |
| 10           | WSD SPV 8 Sp. z o.o.            | 837411    | 100%              |
| 11           | WSD SPV 10 Sp. z o.o.           | 1063911   | 100%              |
| 12           | WSD SPV 11 Sp. z o.o.           | 1104331   | 100%              |
| 13           | Zielone Zamienie Sp. z o. o.    | 844799    | 100%              |
| 14           | Zielone Zamienie 2 Sp. z o. o.  | 1092274   | 100%              |
| 15           | Zielone Zamienie 3 Sp. z o. o.  | 1093904   | 100%              |
| 16           | Zielone Zamienie 4 Sp. z o. o.  | 1091125   | 100%              |
| <b>RAZEM</b> |                                 |           |                   |

W dniu 18 listopada 2024 roku została powzięta uchwała 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), Lesznowola 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).

#### 4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki gospodarcze w dającej się przewidzieć przyszłości. W razie wystąpienia niekorzystnych zdarzeń stanowiących zagrożenie dla kontynuacji działalności przez spółki zależne Zarząd jest gotów przedsięwziąć środki zaradcze w postaci dokapitalizowania lub połączenia zagrożonej spółki z podmiotem będącym w lepszej kondycji finansowej. Wobec powyższego skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli co najmniej do dnia 30 czerwca 2026 roku.

#### 5. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

##### 5.1 Wartość firmy i ujemna wartość firmy

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

##### 5.2 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, jednostka 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 danej jednostki.

O ile jest to możliwe, jednostka 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.

### 5.3 Środki trwałe w budowie

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

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

### 5.4 Nieruchomości inwestycyjne

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

Do inwestycji w nieruchomości, obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania oraz budynki i budowle, zalicza się także nieruchomości, których jednostka 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.

### 5.5 Długoterminowe aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

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

## 5.6 Zapasy

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

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

Jako zapasy jednostka 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.

## 5.7 Należności

Należności, będące składnikiem aktywów jednostki, są to kontrolowane przez jednostkę aktywa finansowe o wiarygodnie określonej wartości, powstałe w wyniku zdarzeń przeszłych, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki 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 jednostka 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 ujmują się w księgach i wycenia na dzień bilansowy zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie „Transakcje w walutach obcych”.

## **5.8 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 jednostka 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 jednostka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne. Najczęściej w tej grupie mieszczą się dłużne papiery wartościowe (obligacje, bony skarbowe itp.) lub wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek, jeśli jednostka 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 jednostka 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 jednostka 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.

## **5.9 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.

W jednostkach realizujących projekty deweloperskie jako środki pieniężne wykazywane są również środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Zgodnie z postanowieniami Krajowego Standardu Rachunkowości nr 1 „Rachunek przepływów pieniężnych”, środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych nie podlegają prezentacji w rachunku przepływów pieniężnych. W związku z powyższym, różnica pomiędzy saldem środków pieniężnych wykazanym w bilansie a saldem prezentowanym w rachunku przepływów pieniężnych wynika głównie z uwzględnienia środków zdeponowanych na tych rachunkach.

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”.

## **5.10 Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

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

W szczególności do rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

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



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

### 5.11 Kapitał własny

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

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

### 5.12 Rezerwy

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

Rezerwy na ryzyka specyficzne tworzone są jedynie w przypadkach, kiedy prawdopodobny jest wpływ korzyści ekonomicznych z jednostki, 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 jednostka 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 jednostka 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.

Jednostka, 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 jednostce (prawdopodobieństwo pracy do emerytury w jednostce) oraz czynnika dyskontującego, jeżeli jego zastosowanie jest racjonalnie uzasadnione.

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

### 5.13 Zobowiązania

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

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 jednostki do wydania aktywów finansowych albo do wymiany instrumentu finansowego z inną jednostką 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. Jednostka 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 odstępiania 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”.

#### **5.14 Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

- ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostki 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.

#### **5.15 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.

#### 5.16 Zobowiązania warunkowe

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

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

#### 5.17 Przychody i zyski

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

Przychody z tytułu refakturowanych kosztów wykazywane są w rachunku wyników per saldo w wysokości kosztu poniesionego przez jednostkę.

Pozostałe przychody operacyjne obejmują przychody związane pośrednio z działalnością operacyjną jednostki, 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 jednostki, 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).

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

### 5.18 Koszty i straty

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

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

Przychody z tytułu refakturowanych kosztów wykazywane są w rachunku wyników per saldo w wysokości kosztu poniesionego przez jednostkę.

Koszty działalności operacyjnej obejmują ogół kosztów związanych z funkcjonowaniem jednostki i prowadzoną przez nią działalnością. Jednostka 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 jednostki, 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 jednostki, 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).

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

Jednostka 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 jednostki 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.

Zgodnie z przepisami Krajowego Standardu Rachunkowości nr 3 „Niezakończone roboty budowlane” Spółki budowlane wchodzące w skład Grupy Kapitałowej rozpoznają skutki niezakończonych umów budowlanych kierując się poniższymi zasadami:

- 1) przychody i koszty są ustalane dla każdej umowy oddzielnie,
- 2) dla ustalenia stopnia zaawansowania niezakończonych umów stosowana jest metoda kosztowa, polegająca na określeniu na dzień bilansowy stopnia zaawansowania prac w takim procencie, jaki stanowi udział poniesionych od rozpoczęcia umowy do dnia bilansowego kosztów umowy w całkowitej kwocie kosztów wykonania umowy obejmującej koszty już poniesione oraz wynikające z aktualnego globalnego budżetu kosztów koszty wymagające jeszcze poniesienia dla pełnego wykonania umowy.

#### **5.19 Transakcje w walutach obcych**

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

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

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

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

#### **5.20 Opodatkowanie**

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

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, Jednostka 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.

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

Z uwagi na fakt, że podmioty wchodzące w skład Grupy są opodatkowane różnymi stawkami podatku dochodowego od osób prawnych, a proporcje podstaw opodatkowania są zmienne w kolejnych okresach Grupa nie dokonuje analizy odchylenia wartości podatku dochodowego wykazanego w rachunku zysków i strat z podatkiem oszacowanym wg jednej ze stawek.

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

#### **5.21 Wynik finansowy**

Na wynik finansowy netto składają się:

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

**SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA**

| Lp.        | Tytuł                                                                           | Nr noty  | Stan na 30.06.2025 r. | Stan na 31.12.2024 r. |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A</b>   | <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                                                            |          | <b>163 850 071,74</b> | <b>164 320 239,04</b> |
| <b>I</b>   | <b>Wartości niematerialne i prawne</b>                                          | <b>1</b> | <b>7 323,02</b>       | <b>9 764,00</b>       |
| 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                  |
| <b>II</b>  | <b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>                                |          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| 1          | Wartość firmy – jednostki zależne                                               |          | 0,00                  | 0,00                  |
| 2          | Wartość firmy – jednostki współzależne                                          |          | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>III</b> | <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>                                                   | <b>2</b> | <b>132 666 919,80</b> | <b>131 949 326,22</b> |
| <b>1</b>   | <b>Środki trwałe</b>                                                            |          | <b>4 034 332,69</b>   | <b>4 209 613,20</b>   |
| a          | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)                             |          | 0,00                  | 0,00                  |
| b          | budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej                           |          | 172 611,70            | 865 576,17            |
| c          | urządzenia techniczne i maszyny                                                 |          | 102 143,57            | 212 816,67            |
| d          | środki transportu                                                               |          | 2 555 996,57          | 3 052 702,10          |
| e          | inne środki trwałe                                                              |          | 1 203 580,85          | 78 518,26             |
| <b>2</b>   | <b>Środki trwałe w budowie</b>                                                  |          | <b>128 585 577,11</b> | <b>127 099 468,41</b> |
| <b>3</b>   | <b>Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>                                      |          | <b>47 010,00</b>      | <b>640 244,61</b>     |
| <b>IV</b>  | <b>Należności długoterminowe</b>                                                |          | <b>349 977,70</b>     | <b>500 000,00</b>     |
| 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                                                        |          | 349 977,70            | 500 000,00            |
| <b>V</b>   | <b>Inwestycje długoterminowe</b>                                                | <b>3</b> | <b>29 240 050,60</b>  | <b>30 525 950,75</b>  |
| <b>1</b>   | <b>Nieruchomości</b>                                                            |          | <b>29 240 050,60</b>  | <b>30 525 950,75</b>  |
| <b>2</b>   | <b>Wartości niematerialne i prawne</b>                                          |          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>3</b>   | <b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>                                          |          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| a          | w jednostkach powiązanych                                                       |          | 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                  |
| 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                  |
| <b>4</b>   | <b>Inne inwestycje długoterminowe</b>                                           |          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>VI</b>  | <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                |          | <b>1 585 800,62</b>   | <b>1 335 201,07</b>   |
| <b>1</b>   | <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                          |          | <b>879 946,46</b>     | <b>571 780,52</b>     |
| <b>2</b>   | <b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>                                          |          | <b>705 854,16</b>     | <b>763 420,55</b>     |



**SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA – C.D.**

| Lp.        | Tytuł                                                                                            | Nr noty  | Stan na 30.06.2025 r. | Stan na 31.12.2024 r. |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
| <b>B</b>   | <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                                                                           |          | <b>355 189 939,65</b> | <b>242 117 653,48</b> |
| <b>I</b>   | <b>Zapasy</b>                                                                                    | <b>4</b> | <b>188 579 100,91</b> | <b>147 326 917,33</b> |
| 1          | Materiały                                                                                        |          | 0,00                  | 1 083 558,10          |
| 2          | Półprodukty i produkty w toku                                                                    |          | 187 919 838,52        | 143 036 804,00        |
| 3          | Produkty gotowe                                                                                  |          | 38 238,68             | 1 840 148,94          |
| 4          | Towary                                                                                           |          | 0,00                  | 82 509,60             |
| 5          | Zaliczki na dostawy                                                                              |          | 621 023,71            | 1 283 896,69          |
| <b>II</b>  | <b>Należności krótkoterminowe</b>                                                                |          | <b>59 304 277,35</b>  | <b>48 841 547,95</b>  |
| <b>1</b>   | <b>Należności od jednostek powiązanych</b>                                                       |          | <b>1 184 682,75</b>   | <b>25 547,89</b>      |
| a          | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                       |          | 1 184 682,75          | 25 547,89             |
|            | - do 12 miesięcy                                                                                 |          | 1 184 682,75          | 25 547,89             |
|            | - powyżej 12 miesięcy                                                                            |          | 0,00                  | 0,00                  |
| b          | inne                                                                                             |          | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>2</b>   | <b>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b> |          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| 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                  |
| <b>3</b>   | <b>Należności od pozostałych jednostek</b>                                                       |          | <b>58 119 594,60</b>  | <b>48 816 000,06</b>  |
| a          | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                       |          | 46 908 510,34         | 36 236 938,62         |
|            | - do 12 miesięcy                                                                                 |          | 46 851 090,34         | 35 700 574,24         |
|            | - powyżej 12 miesięcy                                                                            |          | 57 420,00             | 536 364,38            |
| b          | z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń     |          | 8 731 089,11          | 9 497 752,63          |
| c          | inne                                                                                             |          | 2 479 995,15          | 3 081 308,81          |
| d          | dochodzone na drodze sądowej                                                                     |          | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>III</b> | <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>                                                                | <b>5</b> | <b>106 003 911,90</b> | <b>45 035 503,29</b>  |
| <b>1</b>   | <b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>                                                          |          | <b>106 003 911,90</b> | <b>45 035 503,29</b>  |
| a          | w jednostkach powiązanych                                                                        |          | 3 727 076,68          | 3 600 785,46          |
|            | - udziały lub akcje                                                                              |          | 0,00                  | 0,00                  |
|            | - inne papiery wartościowe                                                                       |          | 0,00                  | 0,00                  |
|            | - udzielone pożyczki                                                                             |          | 3 727 076,68          | 3 600 785,46          |
|            | - inne długoterminowe aktywa finansowe                                                           |          | 0,00                  | 0,00                  |
| b          | w pozostałych jednostkach                                                                        |          | 10 014 167,21         | 0,00                  |
|            | - udziały lub akcje                                                                              |          | 0,00                  | 0,00                  |
|            | - inne papiery wartościowe                                                                       |          | 10 014 167,21         | 0,00                  |
|            | - udzielone pożyczki                                                                             |          | 0,00                  | 0,00                  |
|            | - inne długoterminowe aktywa finansowe                                                           |          | 0,00                  | 0,00                  |
| c          | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                                                         |          | 92 262 668,01         | 41 434 717,83         |
|            | - środki pieniężne w kasie i na rachunkach                                                       |          | 65 149 172,30         | 38 999 650,06         |
|            | - inne środki pieniężne                                                                          |          | 27 113 495,71         | 2 435 067,77          |
|            | - inne aktywa pieniężne                                                                          |          | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>2</b>   | <b>Inne inwestycje krótkoterminowe</b>                                                           |          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>IV</b>  | <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                                |          | <b>1 302 649,49</b>   | <b>913 684,61</b>     |
| <b>C</b>   | <b>NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY</b>                                                      |          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>D</b>   | <b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>                                                                    |          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
|            | <b>AKTYWA RAZEM</b>                                                                              |          | <b>519 040 011,39</b> | <b>406 437 892,52</b> |

## SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA

| Lp.      | Tytuł                                                                                       | Nr noty | Stan na 30.06.2025 r. | Stan na 31.12.2024 r. |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A</b> | <b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                                                             |         | <b>247 267 565,35</b> | <b>258 485 064,06</b> |
| I        | Kapitał (fundusz) podstawowy                                                                | 6       | 171 600 000,00        | 171 600 000,00        |
| II       | Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:                                                          |         | 70 596 676,83         | 68 139 115,15         |
|          | - 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                                                               |         | 4 435 887,29          | (7 862 311,33)        |
| VI       | Zysk (strata) netto                                                                         |         | 635 001,23            | 26 608 260,25         |
| VII      | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)                              |         | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>B</b> | <b>KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI</b>                                                                 |         | <b>3 289 049,34</b>   | <b>2 996 782,15</b>   |
| <b>C</b> | <b>UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH</b>                                             |         | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>D</b> | <b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>                                               |         | <b>268 483 396,69</b> | <b>144 956 046,30</b> |
| I        | Rezerwy na zobowiązania                                                                     |         | 2 780 101,51          | 3 321 650,48          |
| 1        | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                            |         | 642 852,61            | 331 549,67            |
| 2        | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                                 |         | 495 829,00            | 495 829,00            |
|          | - długoterminowa                                                                            |         | 77 211,00             | 77 211,00             |
|          | - krótkoterminowa                                                                           |         | 418 618,00            | 418 618,00            |
| 3        | Pozostałe rezerwy                                                                           |         | 1 641 419,90          | 2 494 271,81          |
|          | - długoterminowa                                                                            |         | 0,00                  | 0,00                  |
|          | - krótkoterminowa                                                                           |         | 1 641 419,90          | 2 494 271,81          |
| II       | Zobowiązania długoterminowe                                                                 | 7       | 144 247 436,81        | 49 822 348,40         |
| 1        | Wobec jednostek powiązanych                                                                 |         | 162 349,85            | 156 123,62            |
| 2        | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale           |         | 0,00                  | 0,00                  |
| 3        | Wobec pozostałych jednostek                                                                 |         | 144 085 086,96        | 49 666 224,30         |
| a        | kredyty i pożyczki                                                                          |         | 69 841 013,82         | 0,00                  |
| b        | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                             |         | 69 787 546,23         | 45 267 811,08         |
| c        | inne zobowiązania finansowe                                                                 |         | 1 727 190,53          | 2 222 358,81          |
| d        | zobowiązania wekslowe                                                                       |         | 0,00                  | 0,00                  |
| e        | pozostałe                                                                                   |         | 2 729 336,38          | 2 176 054,41          |

**SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA – C.D.**

| Lp.                 | Tytuł                                                                                    | Nr noty  | Stan na 30.06.2025 r. | Stan na 31.12.2024 r. |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
| <b>III</b>          | <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                      | <b>7</b> | <b>54 565 226,62</b>  | <b>58 838 926,38</b>  |
| <b>1</b>            | <b>Wobec jednostek powiązanych</b>                                                       |          | <b>11 704 772,08</b>  | <b>618 948,85</b>     |
| a                   | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                         |          | 4 278,33              | 18 948,80             |
|                     | - do 12 miesięcy                                                                         |          | 4 278,33              | 18 948,80             |
|                     | - powyżej 12 miesięcy                                                                    |          | 0,00                  | 0,00                  |
| b                   | Inne                                                                                     |          | 11 700 493,75         | 600 000,05            |
| <b>2</b>            | <b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b> |          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| 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                  |
| <b>3</b>            | <b>Wobec pozostałych jednostek</b>                                                       |          | <b>42 860 454,54</b>  | <b>58 219 977,53</b>  |
| a                   | kredyty i pożyczki                                                                       |          | 1 840 747,56          | 16 744 273,75         |
| b                   | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                          |          | 785 365,00            | 546 460,00            |
| c                   | inne zobowiązania finansowe                                                              |          | 1 353 840,67          | 822 714,02            |
| d                   | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                         |          | 35 679 439,49         | 33 582 444,69         |
|                     | - do 12 miesięcy                                                                         |          | 35 053 210,38         | 32 721 609,40         |
|                     | - powyżej 12 miesięcy                                                                    |          | 626 229,11            | 860 835,29            |
| e                   | zaliczki otrzymane na dostawy                                                            |          | 395 000,00            | 0,00                  |
| f                   | zobowiązania wekslowe                                                                    |          | 0,00                  | 0,00                  |
| g                   | z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń                                   |          | 1 635 561,09          | 5 258 948,62          |
| h                   | z tytułu wynagrodzeń                                                                     |          | 1 400,00              | 4 012,93              |
| i                   | Inne                                                                                     |          | 1 169 100,73          | 1 261 123,52          |
| <b>4</b>            | <b>Fundusze specjalne</b>                                                                |          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>IV</b>           | <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>                                                        | <b>9</b> | <b>66 890 631,75</b>  | <b>32 973 121,04</b>  |
| 1                   | Ujemna wartość firmy                                                                     |          | 0,00                  | 0,00                  |
| 2                   | Inne rozliczenia międzyokresowe                                                          |          | 66 890 631,75         | 32 973 121,04         |
|                     | - długoterminowe                                                                         |          | 26 071 383,65         | 9 669 869,69          |
|                     | - krótkoterminowe                                                                        |          | 40 819 248,10         | 23 303 251,35         |
| <b>PASYWA RAZEM</b> |                                                                                          |          | <b>519 040 011,39</b> | <b>406 437 892,52</b> |

# SKONSOLIDOWANY 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. |
| <b>A</b> | <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>                          |         | <b>140 260 237,15</b>       | <b>114 743 225,92</b>       |
|          | - od jednostek powiązanych                                                             |         | 1 013 247,55                | 1 001 335,49                |
| I        | Przychody netto ze sprzedaży produktów                                                 | 10      | 98 625 194,37               | 207 495 668,56              |
| II       | Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna) |         | 41 196 743,67               | (93 962 909,82)             |
| III      | Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki                               |         | 0,00                        | 0,00                        |
| IV       | Przychody netto ze sprzedaży towarów                                                   | 10      | 438 299,11                  | 1 210 467,18                |
| <b>B</b> | <b>Koszty działalności operacyjnej</b>                                                 |         | <b>139 550 697,87</b>       | <b>78 284 951,51</b>        |
| I        | Amortyzacja                                                                            |         | 2 250 536,56                | 2 034 148,01                |
| II       | Zużycie materiałów i energii                                                           |         | 26 114 925,99               | 18 709 521,59               |
| III      | Usługi obce                                                                            |         | 100 539 112,59              | 47 136 378,09               |
| IV       | Podatki i opłaty, w tym:                                                               |         | 2 258 357,75                | 2 294 022,98                |
|          | - podatek akcyzowy                                                                     |         | 0,00                        | 0,00                        |
| V        | Wynagrodzenia                                                                          |         | 6 142 399,28                | 5 239 701,83                |
| VI       | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:                                     |         | 1 320 130,93                | 1 073 343,43                |
|          | - emerytalne                                                                           |         | 381 600,70                  | 495 690,26                  |
| VII      | Pozostałe koszty rodzajowe                                                             |         | 817 291,36                  | 600 946,81                  |
| VIII     | Wartość sprzedanych towarów                                                            |         | 107 943,41                  | 1 196 888,76                |
| <b>C</b> | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>                                                |         | <b>709 539,28</b>           | <b>36 458 274,41</b>        |
| <b>D</b> | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>                                                  |         | <b>488 444,99</b>           | <b>735 774,19</b>           |
| I        | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                 |         | 430 258,49                  | 19 936,95                   |
| II       | Dotacje                                                                                |         | 0,00                        | 0,00                        |
| III      | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                           |         | 0,00                        | 204 669,96                  |
| IV       | Inne przychody operacyjne                                                              |         | 58 186,50                   | 511 167,28                  |
| <b>E</b> | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                                                     |         | <b>301 815,90</b>           | <b>4 442 868,50</b>         |
| I        | Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                               |         | 0,00                        | 1 486 680,76                |
| II       | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                           |         | 941,56                      | 0,00                        |
| III      | Inne koszty operacyjne                                                                 |         | 300 874,34                  | 2 956 187,74                |
| <b>F</b> | <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>                                |         | <b>896 168,37</b>           | <b>32 751 180,10</b>        |
| <b>G</b> | <b>Przychody finansowe</b>                                                             |         | <b>1 843 258,34</b>         | <b>7 088 810,22</b>         |
| I        | Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                                                  |         | 0,00                        | 0,00                        |
| a        | od jednostek powiązanych, w tym:                                                       |         | 0,00                        | 0,00                        |
|          | - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                 |         | 0,00                        | 0,00                        |
| b        | od jednostek pozostałych, w tym:                                                       |         | 0,00                        | 0,00                        |
|          | - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                 |         | 0,00                        | 0,00                        |
| II       | Odsetki, w tym:                                                                        |         | 1 828 256,22                | 6 975 417,74                |
|          | - od jednostek powiązanych                                                             |         | 239 046,70                  | 7 795 294,26                |
| III      | Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                     |         | 0,00                        | 0,00                        |
|          | - w jednostkach powiązanych                                                            |         | 0,00                        | 0,00                        |
| IV       | Aktualizacja wartości inwestycji                                                       |         | 15 002,12                   | 0,00                        |
| V        | Inne                                                                                   |         | 0,00                        | 113 392,48                  |
| <b>H</b> | <b>Koszty finansowe</b>                                                                |         | <b>1 802 393,29</b>         | <b>4 901 987,11</b>         |
| I        | Odsetki, w tym:                                                                        |         | 759 743,92                  | 3 711 244,68                |
|          | - dla jednostek powiązanych                                                            |         | 0,00                        | 0,00                        |
| II       | Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                   |         | 0,00                        | 0,00                        |
|          | - w jednostkach powiązanych                                                            |         | 0,00                        | 0,00                        |
| III      | Aktualizacja wartości inwestycji                                                       |         | 0,00                        | 0,00                        |
| IV       | Inne                                                                                   |         | 1 042 649,37                | 1 190 742,43                |
| <b>I</b> | <b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek</b>                |         | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>                 |
| <b>J</b> | <b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H±I)</b>                             |         | <b>937 033,42</b>           | <b>34 938 003,21</b>        |

| Lp.      | Tytuł                                                                                             | Nr<br>noty | Wykonanie za okres          |                             |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
|          |                                                                                                   |            | 01.01.2025 r.-30.06.2025 r. | 01.01.2024 r.-30.06.2024 r. |
| <b>K</b> | <b>Odpis wartości firmy</b>                                                                       |            | <b>0,00</b>                 | <b>304 110,00</b>           |
| I        | Odpis wartości firmy – jednostki zależne                                                          |            | 0,00                        | 304 110,00                  |
| II       | Odpis wartości firmy – jednostki współzależne                                                     |            | 0,00                        | 0,00                        |
| <b>L</b> | <b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>                                                               |            | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>                 |
| I        | Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne                                                  |            | 0,00                        | 0,00                        |
| II       | Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne                                             |            | 0,00                        | 0,00                        |
| <b>M</b> | <b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b> |            | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>                 |
| <b>N</b> | <b>Zysk (strata) brutto (J-K+L±M)</b>                                                             |            | <b>937 033,42</b>           | <b>34 633 893,21</b>        |
| <b>O</b> | <b>Podatek dochodowy</b>                                                                          |            | <b>9 765,00</b>             | <b>7 503 068,49</b>         |
| <b>P</b> | <b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)</b>                              |            | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>                 |
| <b>R</b> | <b>Zyski (straty) mniejszości</b>                                                                 |            | <b>292 267,19</b>           | <b>1 083 614,55</b>         |
| <b>S</b> | <b>Zysk (strata) netto (N-O-P±R)</b>                                                              |            | <b>635 001,23</b>           | <b>26 047 210,17</b>        |

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

| Lp.        | Tytuł                                                                                     | Nr<br>noty | Wykonanie za okres<br>01.01.-30.06.2025 r. | Wykonanie za okres<br>01.01.-31.12.2024 r. |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>A</b>   | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                           | <b>24</b>  |                                            |                                            |
| <b>I</b>   | <b>Zysk (strata) netto</b>                                                                |            | <b>635 001,23</b>                          | <b>26 608 260,25</b>                       |
| <b>II</b>  | <b>Korekty razem</b>                                                                      |            | <b>(13 441 453,92)</b>                     | <b>(94 371 811,76)</b>                     |
| 1          | Zyski (straty) mniejszości                                                                |            | 292 267,19                                 | 331 875,38                                 |
| 2          | Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności          |            | 0,00                                       | 0,00                                       |
| 3          | Amortyzacja                                                                               |            | 2 250 536,56                               | 4 193 357,70                               |
| 4          | Odpisy wartości firmy                                                                     |            | 0,00                                       | 456 156,93                                 |
| 5          | Odpisy ujemnej wartości firmy                                                             |            | 0,00                                       | 0,00                                       |
| 6          | Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                                  |            | 574 194,90                                 | 14 053,10                                  |
| 7          | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                                   |            | 757 647,77                                 | 1 186 359,89                               |
| 8          | Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                                |            | (430 258,49)                               | (11 708 445,07)                            |
| 9          | Zmiana stanu rezerw                                                                       |            | (541 548,97)                               | 316 430,30                                 |
| 10         | Zmiana stanu zapasów                                                                      |            | (38 839 538,95)                            | 36 859 378,79                              |
| 11         | Zmiana stanu należności                                                                   |            | (10 312 707,10)                            | (17 100 056,92)                            |
| 12         | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                |            | (680 697,50)                               | 10 990 038,52                              |
| 13         | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                                   |            | 33 641 150,31                              | (119 872 665,38)                           |
| 14         | Inne korekty z działalności operacyjnej                                                   |            | (152 499,64)                               | (38 295,00)                                |
| <b>III</b> | <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>                        |            | <b>(12 806 452,69)</b>                     | <b>(67 763 551,51)</b>                     |
| <b>B</b>   | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                         |            |                                            |                                            |
| <b>I</b>   | <b>Wpływy</b>                                                                             |            | <b>1 122 861,34</b>                        | <b>36 172 266,41</b>                       |
| 1          | Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych               |            | 1 122 861,34                               | 34 154 266,41                              |
| 2          | Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                    |            | 0,00                                       | 2 018 000,00                               |
| 3          | Z aktywów finansowych, w tym:                                                             |            | 0,00                                       | 0,00                                       |
| a          | w jednostkach powiązanych                                                                 |            | 0,00                                       | 0,00                                       |
| 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                                       |
| <b>II</b>  | <b>Wydatki</b>                                                                            |            | <b>(11 313 490,26)</b>                     | <b>(4 126 339,30)</b>                      |
| 1          | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych              |            | (1 146 425,91)                             | (2 795 454,74)                             |
| 2          | Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                           |            | (41 608,36)                                | (591 837,86)                               |
| 3          | Na aktywa finansowe, w tym:                                                               |            | (10 125 455,99)                            | (739 046,70)                               |
| a          | w jednostkach powiązanych                                                                 |            | (126 290,90)                               | (739 046,70)                               |
| b          | w pozostałych jednostkach                                                                 |            | (9 999 165,09)                             | 0,00                                       |
|            | - nabycie aktywów finansowych                                                             |            | (9 999 165,09)                             | 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                                       |
| <b>III</b> | <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>                      |            | <b>(10 190 628,92)</b>                     | <b>32 045 927,11</b>                       |

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

| Lp.        | Tytuł                                                                                                     | Nr noty | Wykonanie za okres<br>01.01.-30.06.2025 r. | Wykonanie za okres<br>01.01.-31.12.2024 r. |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>C</b>   | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                                            |         |                                            |                                            |
| <b>I</b>   | <b>Wpływy</b>                                                                                             |         | <b>105 813 791,12</b>                      | <b>49 004 862,02</b>                       |
| 1          | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału |         | 0,00                                       | 0,00                                       |
| 2          | Kredyty i pożyczki                                                                                        |         | 81 664 291,12                              | 11 362 401,93                              |
| 3          | Emisja dłużnych papierów wartościowych                                                                    |         | 24 149 500,00                              | 37 642 460,09                              |
| 4          | Inne wpływy finansowe                                                                                     |         | 0,00                                       | 0,00                                       |
| <b>II</b>  | <b>Wydatki</b>                                                                                            |         | <b>(31 995 790,45)</b>                     | <b>(80 054 853,33)</b>                     |
| 1          | Nabycie udziałów (akcji) własnych                                                                         |         | 0,00                                       | 0,00                                       |
| 2          | Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                                                             |         | (600 000,00)                               | (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                                                                                |         | (27 244 905,81)                            | (9 169 090,62)                             |
| 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                                                   |         | (413 897,25)                               | (1 083 607,27)                             |
| 8          | Odsetki                                                                                                   |         | (3 736 987,39)                             | (7 999 155,44)                             |
| 9          | Inne wydatki finansowe                                                                                    |         | 0,00                                       | 0,00                                       |
| <b>III</b> | <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>                                         |         | <b>73 818 000,67</b>                       | <b>(31 049 991,31)</b>                     |
| <b>D</b>   | <b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)</b>                                                |         | <b>50 820 919,06</b>                       | <b>(66 767 615,71)</b>                     |
| <b>E</b>   | <b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>                                                  |         | <b>50 820 919,06</b>                       | <b>(66 767 615,71)</b>                     |
|            | - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                                              |         | 0,00                                       | 0,00                                       |
| <b>F</b>   | <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                                                                |         | <b>30 120 088,96</b>                       | <b>96 887 704,67</b>                       |
| <b>G</b>   | <b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>                                                     |         | <b>80 941 008,02</b>                       | <b>30 120 088,95</b>                       |
|            | o ograniczonej możliwości dysponowania                                                                    |         | 27 113 495,71                              | 3 167 859,87                               |
|            | - środki pieniężne na rachunkach VAT                                                                      |         | 121 180,95                                 | 2 009 896,91                               |



## SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

| Lp.        | Tytuł                                                             | Wykonanie za okres<br>01.01.-30.06.2025 r. | Wykonanie za okres<br>01.01.-31.12.2024 r. |
|------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>I</b>   | <b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu</b>                | <b>258 485 064,05</b>                      | <b>248 365 098,80</b>                      |
|            | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                | 0,00                                       | 0,00                                       |
|            | - korekty błędów podstawowych                                     | 0,00                                       | 0,00                                       |
| <b>I.a</b> | <b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po korektach</b>   | <b>258 485 064,05</b>                      | <b>248 365 098,80</b>                      |
| <b>1</b>   | <b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>            | <b>171 600 000,00</b>                      | <b>171 600 000,00</b>                      |
| 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                                       |
| <b>1.2</b> | <b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>              | <b>171 600 000,00</b>                      | <b>171 600 000,00</b>                      |
| <b>2</b>   | <b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>              | <b>68 139 115,14</b>                       | <b>68 167 219,07</b>                       |
| 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                              |
| <b>2.2</b> | <b>Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu</b>                | <b>70 596 676,82</b>                       | <b>68 139 115,14</b>                       |
| <b>3</b>   | <b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b> | <b>0,00</b>                                | <b>0,00</b>                                |
| 3.1        | Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny                  | 0,00                                       | 0,00                                       |
| a          | zwiększenie                                                       | 0,00                                       | 0,00                                       |
| b          | zmniejszenie                                                      | 0,00                                       | 0,00                                       |
| <b>3.2</b> | <b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>   | <b>0,00</b>                                | <b>0,00</b>                                |
| <b>4</b>   | <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b> | <b>0,00</b>                                | <b>0,00</b>                                |
| 4.1        | Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych               | 0,00                                       | 0,00                                       |
| a          | zwiększenie                                                       | 0,00                                       | 0,00                                       |
| b          | zmniejszenie                                                      | 0,00                                       | 0,00                                       |
| <b>4.2</b> | <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>   | <b>0,00</b>                                | <b>0,00</b>                                |
| <b>5</b>   | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>           | <b>18 745 948,91</b>                       | <b>8 597 879,73</b>                        |
| 5.1        | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu                           | 18 745 948,91                              | 8 597 879,73                               |
|            | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                | 0,00                                       | 0,00                                       |
|            | - korekty błędów podstawowych                                     | 0,00                                       | (38 295,00)                                |
| 5.2        | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach              | 18 745 948,91                              | 8 559 584,73                               |
| a          | zwiększenie                                                       | 0,00                                       | 0,00                                       |
|            | - z tytułu podziału zysku z lat ubiegłych                         | 0,00                                       | 0,00                                       |
| b          | zmniejszenie                                                      | 14 310 061,62                              | 16 421 896,07                              |
|            | - z tytułu przeniesienia na kapitał zapasowy                      | 2 457 561,68                               | 16 421 896,07                              |
|            | - z tytułu dywidendy na rzecz udziałowca                          | 11 700 000,00                              | 0,00                                       |
|            | - aktualizacja wartości spółek po połączeniu - WSD Investment     | 152 499,93                                 | 0,00                                       |
| 5.3        | Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu                             | 4 435 887,30                               | (7 862 311,33)                             |
| 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                                       |
| <b>5.7</b> | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>             | <b>4 435 887,30</b>                        | <b>(7 862 311,33)</b>                      |

**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – C.D.**

| Lp.        | Tytuł                                                                                            | Wykonanie za okres<br>01.01.-30.06.2025 r. | Wykonanie za okres<br>01.01.-31.12.2024 r. |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>6</b>   | <b>Zysk (strata) netto</b>                                                                       | <b>635 001,23</b>                          | <b>26 608 260,25</b>                       |
| a          | zysk netto                                                                                       | 635 001,23                                 | 26 608 260,25                              |
| b          | strata netto                                                                                     | 0,00                                       | 0,00                                       |
| c          | odpisy z zysku                                                                                   | 0,00                                       | 0,00                                       |
| <b>II</b>  | <b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>                                                 | <b>247 267 565,35</b>                      | <b>258 485 064,06</b>                      |
| <b>III</b> | <b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b> | <b>247 267 565,35</b>                      | <b>258 485 064,06</b>                      |

## 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 |
|----------------------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Wartość brutto</b>            |                   |                                      |               |                                      |                                             |
| 1                                | Bilans otwarcia   | 0,00                                 | 0,00          | 231 569,18                           | 0,00                                        |
| a                                | zwiększenia       | 0,00                                 | 0,00          | 14 350,00                            | 0,00                                        |
| b                                | zmniejszenia      | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        |
| 2                                | Bilans zamknięcia | 0,00                                 | 0,00          | 245 919,18                           | 0,00                                        |
| <b>Skumulowana amortyzacja</b>   |                   |                                      |               |                                      |                                             |
| 3                                | Bilans otwarcia   | 0,00                                 | 0,00          | 221 805,18                           | 0,00                                        |
| a                                | zwiększenia       | 0,00                                 | 0,00          | 16 790,98                            | 0,00                                        |
| b                                | zmniejszenia      | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        |
| 4                                | Bilans zamknięcia | 0,00                                 | 0,00          | 238 596,16                           | 0,00                                        |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>      |                   |                                      |               |                                      |                                             |
| 5                                | Bilans otwarcia   | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        |
| a                                | zwiększenia       | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        |
| b                                | zmniejszenia      | 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 |
|----------------------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Wartość brutto</b>            |                   |                                      |               |                                      |                                             |
| 1                                | Bilans otwarcia   | 0,00                                 | 0,00          | 184 147,18                           | 0,00                                        |
| a                                | zwiększenia       | 0,00                                 | 0,00          | 47 422,00                            | 0,00                                        |
| b                                | zmniejszenia      | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        |
| 2                                | Bilans zamknięcia | 0,00                                 | 0,00          | 231 569,18                           | 0,00                                        |
| <b>Skumulowana amortyzacja</b>   |                   |                                      |               |                                      |                                             |
| 3                                | Bilans otwarcia   | 0,00                                 | 0,00          | 184 147,18                           | 0,00                                        |
| a                                | zwiększenia       | 0,00                                 | 0,00          | 37 658,00                            | 0,00                                        |
| b                                | zmniejszenia      | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        |
| 4                                | Bilans zamknięcia | 0,00                                 | 0,00          | 221 805,18                           | 0,00                                        |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>      |                   |                                      |               |                                      |                                             |
| 5                                | Bilans otwarcia   | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        |
| a                                | zwiększenia       | 0,00                                 | 0,00          | 0,00                                 | 0,00                                        |
| b                                | zmniejszenia      | 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 I ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE**

1) *Zmiany stanu środków trwałych i środków trwałych w budowie 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 | Środki trwałe w budowie |
|--------------------------------|----------------------------------|--------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|
| <b>Wartość brutto</b>          |                                  |        |                                                       |                                 |                   |                    |                         |
| 1                              | Bilans otwarcia                  | 0,00   | 1 157 599,06                                          | 883 989,80                      | 5 307 864,80      | 874 720,83         | 127 099 468,41          |
| a                              | zwiększenia                      | 0,00   | 8 959,00                                              | 191 558,47                      | 164 077,24        | 1 283 071,95       | 2 108 110,85            |
| b                              | zmniejszenia                     | 0,00   | 757 959,97                                            | 259 212,75                      | 27 875,00         | 0,00               | 338 021,80              |
| 2                              | Bilans zamknięcia                | 0,00   | 408 598,09                                            | 816 335,52                      | 5 444 067,04      | 2 157 792,78       | 128 585 577,11          |
| <b>Skumulowana amortyzacja</b> |                                  |        |                                                       |                                 |                   |                    |                         |
| 3                              | Bilans otwarcia                  | 0,00   | 292 022,89                                            | 671 173,13                      | 2 255 162,70      | 796 202,57         | 0,00                    |
| a                              | zwiększenia                      | 0,00   | 13 210,00                                             | 118 057,92                      | 656 893,39        | 158 009,36         | 0,00                    |
| b                              | zmniejszenia                     | 0,00   | 69 246,50                                             | 75 039,10                       | 23 985,62         | 0,00               | 0,00                    |
| 4                              | Bilans zamknięcia                | 0,00   | 235 986,39                                            | 714 191,95                      | 2 888 070,47      | 954 211,93         | 0,00                    |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>    |                                  |        |                                                       |                                 |                   |                    |                         |
| 5                              | Bilans otwarcia                  | 0,00   | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    |
| a                              | zwiększenia                      | 0,00   | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    |
| b                              | zmniejszenia                     | 0,00   | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    |
| 6                              | Bilans zamknięcia                | 0,00   | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    |
|                                | Wartość netto na początek okresu | 0,00   | 865 576,17                                            | 212 816,67                      | 3 052 702,10      | 78 518,26          | 127 099 468,41          |
|                                | Wartość netto na koniec okresu   | 0,00   | 172 611,70                                            | 102 143,57                      | 2 555 996,57      | 1 203 580,85       | 128 585 577,11          |

2) *Zmiany stanu środków trwałych i środków trwałych w budowie 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 | Środki trwałe w budowie |
|--------------------------------|----------------------------------|--------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|
| <b>Wartość brutto</b>          |                                  |        |                                                       |                                 |                   |                    |                         |
| 1                              | Bilans otwarcia                  | 0,00   | 1 150 337,06                                          | 572 494,22                      | 3 838 730,62      | 843 617,01         | 142 779 614,43          |
| a                              | zwiększenia                      | 0,00   | 7 262,00                                              | 423 823,39                      | 1 859 105,34      | 62 788,81          | 16 158 830,88           |
| b                              | zmniejszenia                     | 0,00   | 0,00                                                  | 112 327,81                      | 389 971,16        | 31 684,99          | 31 838 976,90           |
| 2                              | Bilans zamknięcia                | 0,00   | 1 157 599,06                                          | 883 989,80                      | 5 307 864,80      | 874 720,83         | 127 099 468,41          |
| <b>Skumulowana amortyzacja</b> |                                  |        |                                                       |                                 |                   |                    |                         |
| 3                              | Bilans otwarcia                  | 0,00   | 260 226,73                                            | 508 542,20                      | 1 532 823,47      | 742 076,32         | 0,00                    |
| a                              | zwiększenia                      | 0,00   | 31 796,16                                             | 274 958,74                      | 1 090 338,86      | 85 811,24          | 0,00                    |
| b                              | zmniejszenia                     | 0,00   | 0,00                                                  | 112 327,81                      | 367 999,63        | 31 684,99          | 0,00                    |
| 4                              | Bilans zamknięcia                | 0,00   | 292 022,89                                            | 671 173,13                      | 2 255 162,70      | 796 202,57         | 0,00                    |
| <b>Odpisy aktualizujące</b>    |                                  |        |                                                       |                                 |                   |                    |                         |
| 5                              | Bilans otwarcia                  | 0,00   | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    |
| a                              | zwiększenia                      | 0,00   | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    |
| b                              | zmniejszenia                     | 0,00   | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    |
| 6                              | Bilans zamknięcia                | 0,00   | 0,00                                                  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    |
|                                | Wartość netto na początek okresu | 0,00   | 890 110,33                                            | 63 952,02                       | 2 305 907,15      | 101 540,69         | 142 779 614,43          |
|                                | Wartość netto na koniec okresu   | 0,00   | 865 576,17                                            | 212 816,67                      | 3 052 702,10      | 78 518,26          | 127 099 468,41          |

3) *Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym*

Na dzień bilansowy łączna wartość gruntów użytkowanych wieczysto prezentowana jako środki trwałe w budowie wynosi 92.010.927,48 zł.

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

Na dzień bilansowy łączna wartość nieamortyzowanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych w Grupie Kapitałowej wynosi 1.067.559,30 zł.

**NOTA NR 3: INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE**

5) *Zmiany stanu inwestycji długoterminowych w okresie 1 stycznia – 30 czerwca 2025 r.*

| Lp.      | Tytuł                                   | Nieruchomości        | Wartości niematerialne i prawne | Długoterminowe aktywa finansowe | Inne inwestycje długoterminowe |
|----------|-----------------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Bilans otwarcia</b>                  | <b>30 525 948,05</b> | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                    |
| a        | zakup / utworzenie                      | 41 608,06            | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           |
| b        | darowizna                               | 0,00                 | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           |
| c        | amortyzacja                             | (1 327 505,51)       | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           |
| d        | sprzedaż                                | 0,00                 | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           |
| e        | likwidacja                              | 0,00                 | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           |
| f        | odpisy z tytułu trwałej utraty wartości | 0,00                 | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           |
| g        | pozostałe (w tym reklasyfikacje)        | 0,00                 | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           |
| <b>2</b> | <b>Bilans zamknięcia</b>                | <b>29 240 050,60</b> | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                    |

6) *Zmiany stanu inwestycji długoterminowych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.*

| Lp.      | Tytuł                                   | Nieruchomości        | Wartości niematerialne i prawne | Długoterminowe aktywa finansowe | Inne inwestycje długoterminowe |
|----------|-----------------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Bilans otwarcia</b>                  | <b>36 088 288,65</b> | <b>0,00</b>                     | <b>1 017 421,64</b>             | <b>0,00</b>                    |
| a        | zakup / utworzenie                      | 591 837,86           | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           |
| b        | darowizna                               | 0,00                 | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           |
| c        | amortyzacja                             | (2 672 794,70)       | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           |
| d        | sprzedaż                                | (3 481 383,76)       | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           |
| e        | likwidacja                              | 0,00                 | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           |
| f        | odpisy z tytułu trwałej utraty wartości | 0,00                 | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                           |
| g        | pozostałe (w tym reklasyfikacje)        | 0,00                 | 0,00                            | (1 017 421,64)                  | 0,00                           |
| <b>2</b> | <b>Bilans zamknięcia</b>                | <b>30 525 948,05</b> | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                    |

7) *Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym*

Na dzień bilansowy łączna wartość gruntów użytkowanych wieczyście prezentowana jako inwestycje długoterminowe wynosi 11.888.209,82 zł.

**NOTA NR 4: ZAPASY**

1) *Zmiany stanu zapasów w okresie 1 stycznia – 30 czerwca 2025 r.*

| Lp. | Tytuł                                   | Materiały      | Półprodukty i produkty w toku | Produkty gotowe | Towary      | Zaliczki na dostawy |
|-----|-----------------------------------------|----------------|-------------------------------|-----------------|-------------|---------------------|
| 1   | Bilans otwarcia                         | 1 083 558,10   | 143 036 804,00                | 1 840 148,94    | 82 509,60   | 1 283 896,69        |
| a   | zakup                                   | 0,00           | 47 017 349,11                 | 0,00            | 0,00        | 0,00                |
| b   | darowizna                               | 0,00           | 0,00                          | 0,00            | 0,00        | 0,00                |
| c   | sprzedaż                                | 0,00           | (360 000,00)                  | (1 801 910,26)  | (82 209,90) | 0,00                |
| d   | likwidacja                              | 0,00           | 0,00                          | 0,00            | 0,00        | 0,00                |
| e   | odpisy z tytułu trwałej utraty wartości | 0,00           | 0,00                          | 0,00            | 0,00        | 0,00                |
| f   | pozostałe (w tym reklasyfikacje)        | (1 083 558,10) | (774 314,59)                  | 0,00            | 0,00        | (662 872,98)        |
| 2   | Bilans zamknięcia                       | 0,00           | 187 919 838,52                | 38 238,68       | 0,00        | 621 023,71          |

2) *Zmiany stanu zapasów w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.*

| Lp. | Tytuł                                   | Materiały    | Półprodukty i produkty w toku | Produkty gotowe  | Towary       | Zaliczki na dostawy |
|-----|-----------------------------------------|--------------|-------------------------------|------------------|--------------|---------------------|
| 1   | Bilans otwarcia                         | 0,00         | 58 316 229,84                 | 121 783 595,05   | 608 682,81   | 918 828,95          |
| a   | zakup                                   | 0,00         | 114 262 531,69                | 0,00             | 0,00         | 0,00                |
| b   | darowizna                               | 0,00         | 0,00                          | 0,00             | 0,00         | 0,00                |
| c   | sprzedaż                                | 0,00         | (26 279 451,16)               | (119 943 446,11) | (526 173,21) | 0,00                |
| d   | likwidacja                              | 0,00         | 0,00                          | 0,00             | 0,00         | 0,00                |
| e   | odpisy z tytułu trwałej utraty wartości | 0,00         | 0,00                          | 0,00             | 0,00         | 0,00                |
| f   | pozostałe (w tym reklasyfikacje)        | 1 083 558,10 | (3 438 599,50)                | 0,00             | 0,00         | 365 067,74          |
| 2   | Bilans zamknięcia                       | 1 083 558,10 | 143 036 804,00                | 1 840 148,94     | 82 509,60    | 1 283 896,69        |

3) *Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym*

Na dzień bilansowy łączna wartość gruntów użytkowanych wieczyście prezentowana jako zapasy wynosi 38.820.546,91 zł.

**NOTA NR 5: ŚRODKI PIENIĘŻNE**

| Lp.          | Tytuł                                                                                        | Stan na 30.06.2025 r. | Stan na 31.12.2024 r. |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1            | środki pieniężne na koniec okresu wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych | 80 941 008,02         | 30 120 088,95         |
| 2            | środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych                      | 11 321 660,00         | 11 314 628,88         |
| <b>RAZEM</b> |                                                                                              | <b>92 262 668,02</b>  | <b>41 434 717,83</b>  |

Na dzień bilansowy łączna wartość środków na rachunkach płatności podzielonej wynosi 121 180,95 zł.

**NOTA NR 6: KAPITAŁ PODSTAWOWY**

| Udziałowiec Jednostki Dominującej | 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%                      |
| <b>RAZEM</b>                      |                |                                        | <b>171 600 000,00</b>           | <b>100%</b>                | <b>100%</b>               |

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

**NOTA NR 7: 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 |
| <b>1</b>     | <b>Wobec jednostek powiązanych</b>                                                       | <b>11 700 493,75</b>  | <b>0,00</b>           | <b>162 349,85</b>    | <b>0,00</b>   |
| 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                                                                                     | 11 700 493,75         | 0,00                  | 162 349,85           | 0,00          |
| <b>2</b>     | <b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b> | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>   |
| 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          |
| <b>3</b>     | <b>Wobec pozostałych jednostek</b>                                                       | <b>5 150 453,96</b>   | <b>122 741 277,03</b> | <b>21 343 809,93</b> | <b>0,00</b>   |
| a            | kredyty i pożyczki                                                                       | 1 840 747,56          | 48 943 133,58         | 20 897 880,24        | 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                         | 1 353 840,67          | 1 281 260,84          | 445 929,69           | 0,00          |
| d            | z tytułu wynagrodzeń                                                                     | 1 400,00              | 0,00                  | 0,00                 | 0,00          |
| e            | inne                                                                                     | 1 169 100,73          | 2 729 336,38          | 0,00                 | 0,00          |
| <b>RAZEM</b> |                                                                                          | <b>16 850 947,71</b>  | <b>122 741 277,03</b> | <b>21 506 159,78</b> | <b>0,00</b>   |

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 |
| <b>1</b>     | <b>Wobec jednostek powiązanych</b>                                                       | <b>600 000,00</b>     | <b>0,00</b>          | <b>156 124,15</b> | <b>0,00</b>   |
| 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                                                                                     | 600 000,00            | 0,00                 | 156 124,15        | 0,00          |
| <b>2</b>     | <b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b> | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>   |
| 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          |
| <b>3</b>     | <b>Wobec pozostałych jednostek</b>                                                       | <b>19 378 584,22</b>  | <b>49 666 224,30</b> | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>   |
| a            | kredyty i pożyczki                                                                       | 16 744 273,75         | 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                         | 822 714,02            | 2 222 358,81         | 0,00              | 0,00          |
| d            | z tytułu wynagrodzeń                                                                     | 4 012,93              | 0,00                 | 0,00              | 0,00          |
| e            | inne                                                                                     | 1 261 123,52          | 2 176 054,41         | 0,00              | 0,00          |
| <b>RAZEM</b> |                                                                                          | <b>19 978 584,22</b>  | <b>49 666 224,30</b> | <b>156 124,15</b> | <b>0,00</b>   |

3) *Informacja uzupełniająca dotycząca zobowiązań finansowych*

Spółka jest emitentem obligacji notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst.

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 8: WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ POZABILANSOWYCH I WARUNKOWYCH ZABEZPIECZONYCH NA MAJĄTKU SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA**

Na dzień bilansowy występowały następujące zabezpieczenia związane ze Spółką:

- Hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 288.960.000,00 zł
- Fort Mokotów 99 Sp. z o.o. -zabezpieczenia z umowy kredytowej z dnia 19 lutego 2015 r.:  
zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków bankowych; pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków Spółki; cesja wierzytelności z umów najmu; zastaw na udziałach Spółki zgodnie z odrębną umową zastawu rejestrowego; cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości; Kaucja zgodnie z odrębną umową o ustanowienie rezerwy obsługi kredytu; oświadczenie o poddaniu się egzekucji.
- Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.- zabezpieczenia z umowy kredytowej z dnia 26 marca 2024 r.:  
pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz innych rachunków bankowych Spółki, poręczenie cywilne udzielone przez udziałowca White Stone Development Sp. z o.o., poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki i udziałowca, potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, cichy przelew wierzytelności z tyt. umów sprzedaży lokali mieszkalnych, sądowy zastaw rejestrowy na udziałach spółki Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.; zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków bankowych; notarialne pełnomocnictwo dla banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej, gwarancja pokrycia kosztów realizacji PD przez udziałowca; podporządkowanie wierzytelności wynikających z pożyczek kredytobiorcy.
- Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.-zabezpieczenie z umowy kredytowej z dnia 27 września 2024 r.:  
pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz innych rachunków bankowych Spółki, poręczenie cywilne udzielone przez udziałowca White Stone Development Sp. z o.o., poręczenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki i udziałowca, potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości, cichy przelew wierzytelności z tyt. umów sprzedaży lokali mieszkalnych, sądowy zastaw rejestrowy na udziałach spółki Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.; zastaw finansowy i zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków bankowych; notarialne pełnomocnictwo dla banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej, gwarancja pokrycia kosztów realizacji PD przez udziałowca; podporządkowanie wierzytelności wynikających z pożyczek kredytobiorcy.
- MAAT4 Sp. z o.o.- pełnomocnictwo udzielone na rzecz 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.; dwa weksle na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy o linie na gwarancje bankowe; weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez pożyczkobiorcę do umowy pożyczki z dnia 10 czerwca 2025 roku; dobrowolne poddanie się egzekucji w trybie art. 777 paragraf 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego przez pożyczkobiorcę obejmujące obowiązek zapłaty na rzecz pożyczkodawcy; trzy weksle in blanco poręczone przez udziałowca spółki White Stone Development na zabezpieczenie wierzytelności na rzecz Banku Millenium S.A. wynikające z umowy wieloproduktowej; udzielone gwarancje z tytułu należytego wykonania umowy lub usunięcia usterek w okresie gwarancji – dotyczy zwyczajowych zabezpieczeń udzielonych w toku działalności w zakresie budownictwa;
- White Stone Development - poręczenie właściwego i terminowego wykonania zobowiązań wynikających z umowy z dnia 26 września 2024 roku



**NOTA NR 9: ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE**

1) *Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów*

| Lp.          | Tytuł                                              | Stan na 30.06.2025 r. | Stan na 31.12.2024 r. |
|--------------|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>1</b>     | <b>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów</b>   | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| a            | długoterminowe                                     | 0,00                  | 0,00                  |
| b            | krótkoterminowe                                    | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>2</b>     | <b>Pozostałe rozliczenia międzyokresowe</b>        | <b>66 890 631,75</b>  | <b>32 973 121,04</b>  |
| a            | długoterminowe                                     | 26 071 383,65         | 9 669 869,69          |
|              | - przychody przyszłych okresów                     | 26 071 383,65         | 9 669 869,69          |
| b            | krótkoterminowe                                    | 40 819 248,10         | 23 303 251,35         |
|              | - przychody przyszłych okresów                     | 39 727 431,78         | 21 440 521,68         |
|              | - przychody z tytułu wyceny kontraktów budowlanych | 1 091 816,32          | 1 862 729,67          |
| <b>RAZEM</b> |                                                    | <b>66 890 631,75</b>  | <b>32 973 121,04</b>  |

**NOTA NR 10: PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I TOWARÓW**

| Lp.                  | Tytuł                                                         | Wykonanie za okres<br>1.01.-30.06.2025 r. | Wykonanie za okres<br>1.01.-30.06.2023 r. |
|----------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>1</b>             | <b>Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług, w tym:</b> | <b>98 625 194,37</b>                      | <b>207 495 668,56</b>                     |
| a                    | sprzedaż usług budowlanych                                    | 67 971 081,19                             | 152 747 204,97                            |
| b                    | projekt PRS                                                   | 22 499 193,80                             | 0,00                                      |
| c                    | sprzedaż usług najmu                                          | 5 530 813,55                              | 5 073 184,14                              |
| d                    | sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich    | 2 434 214,09                              | 49 317 275,91                             |
| e                    | pozostała sprzedaż                                            | 189 891,74                                | 358 003,54                                |
| <b>2</b>             | <b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>                   | <b>438 299,11</b>                         | <b>1 210 467,18</b>                       |
| <b>RAZEM, w tym:</b> |                                                               | <b>99 063 493,48</b>                      | <b>208 706 135,74</b>                     |
|                      | sprzedaż krajowa                                              | 99 063 493,48                             | 208 706 135,74                            |
|                      | eksport                                                       | 0,00                                      | 0,00                                      |

**NOTA NR 11: INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku Grupa Kapitałowa nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności.

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

**NOTA NR 12: 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 13: ZATRUDNIENIE**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku przeciętna łączna liczba zatrudnionych w spółkach Grupy Kapitałowej w przeliczeniu na pełne etaty wyniosła 100,14.

**NOTA NR 14: WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 204.548,31 zł.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

**NOTA NR 15: 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 żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie udzielała pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

**NOTA NR 16: INFORMACJE O TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY KAPITAŁOWEJ NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE Z OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie dokonała transakcji na warunkach innych niż rynkowe z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiada organów nadzorczych.

**NOTA NR 17: INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH 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 18: INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM**

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

W dniu 24 lipca 2025 roku należąca do Grupy Kapitałowej spółka WSD SPV 11 Sp. z o.o. zawarła umowy na kredyt nieodnawialny na maksymalną wartość 27.240.000 złotych oraz kredyt odnawialny VAT na maksymalną wartość 1.460.000,00 złotych zawarte z Alior Bank Spółka Akcyjna.

**NOTA NR 19: 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 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 Grupy Kapitałowej. Zarząd Jednostki Dominującej jest świadomy potencjalnych skutków i przygotowany do zarządzania ryzykiem oraz podejmowania odpowiednich działań w celu minimalizacji negatywnych skutków.

#### **NOTA NR 20: ZMIANA ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM**

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

#### **NOTA NR 21: PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH**

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

#### **NOTA NR 22: INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH NIEPODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI**

Nie dotyczy.

#### **NOTA NR 23: INFORMACJA O NAZWIE I SIEDZIBIE JEDNOSTKI SPORZĄDZAJĄCEJ SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA NAJWYŻSZYM SZCZEBLU GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI SPÓŁKA JAKO JEDNOSTKA ZALEŻNA**

Na dzień 30 czerwca 2025 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem spółki BMJ Capital S.A.

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

## **NOTA NR 24: OBJAŚNIENIE STRUKTURY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

| Lp. | Pozycja rachunku przepływów pieniężnych                                                                | Wykonanie za okres<br>01.01.-30.06.2025 r. |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1   | <b>Zyski (straty) mniejszości</b>                                                                      | <b>292 267,19</b>                          |
| 2   | <b>Amortyzacja</b>                                                                                     | <b>2 250 536,56</b>                        |
| a   | amortyzacja środków trwałych                                                                           | 2 250 536,56                               |
| 3   | <b>Odpisy wartości firmy</b>                                                                           | <b>0,00</b>                                |
| 4   | <b>Odpisy ujemnej wartości firmy</b>                                                                   | <b>0,00</b>                                |
| 5   | <b>Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych</b>                                                         | <b>574 194,90</b>                          |
| a   | wycena pożyczek                                                                                        | 286 137,91                                 |
| b   | wycena IRS                                                                                             | 288 056,99                                 |
| 6   | <b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)</b>                                                         | <b>757 647,77</b>                          |
| a   | odsetki od leasingu finansowego                                                                        | 131 466,90                                 |
| b   | odsetki od kredytów otrzymanych                                                                        | 641 183,31                                 |
| c   | odsetki od obligacji                                                                                   | (15 002,44)                                |
| 7   | <b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>                                                      | <b>(430 258,49)</b>                        |
| a   | wynik na sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych, środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych | (430 258,49)                               |
| 8   | <b>Zmiana stanu rezerw – bilansowa</b>                                                                 | <b>(541 548,97)</b>                        |
| 9   | <b>Zmiana stanu zapasów – bilansowa</b>                                                                | <b>(38 839 538,95)</b>                     |
| a   | bilansowa zmiana stanu zapasów                                                                         | (41 252 183,58)                            |
| b   | odsetki od obligacji                                                                                   | 3 337 410,00                               |
| c   | odsetki od pożyczek otrzymanych                                                                        | (1 184 360,59)                             |
| d   | odsetki od kredytów                                                                                    | 259 595,22                                 |
| 10  | <b>Zmiana stanu należności – bilansowa</b>                                                             | <b>(10 312 707,10)</b>                     |
| 11  | <b>Zmiana stanu zobowiązań – bilansowa</b>                                                             | <b>(680 697,50)</b>                        |
| 12  | <b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych – bilansowa</b>                                             | <b>33 641 150,31</b>                       |
| a   | bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych                                             | (639 564,43)                               |
| b   | bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych                                             | 33 917 510,71                              |
| c   | koszty obsługi obligacji                                                                               | 850 500,00                                 |
| d   | zmiana stanu prowizji z tyt. obligacji                                                                 | (480 264,85)                               |
| e   | zmiana stanu na rachunkach powierniczych                                                               | (7 031,12)                                 |
| 13  | <b>Inne korekty działalności operacyjnej</b>                                                           | <b>(152 499,64)</b>                        |

## **NOTA NR 25: INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI NIEBĘDĄCYMI CZŁONKAMI GRUPY KAPITAŁOWEJ**

### 1) Pozycje bilansowe

| Lp.          | Nazwa jednostki            | Długoterminowe<br>aktywa<br>finansowe | Krótkoterminowe<br>aktywa<br>finansowe | Należności          | Zobowiązania         |
|--------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|----------------------|
| 1            | BMJ CAPITAL S.A.           | 0,00                                  | 3 727 076,68                           | 1 184 190,75        | 11 700 493,75        |
| 2            | BMJ Hospitality Sp. z o.o. | 0,00                                  | 0,00                                   | 492,00              | 166 627,18           |
| 3            | Udziałowcy MAAT4           | 0,00                                  | 0,00                                   | 0,00                | 0,00                 |
| <b>RAZEM</b> |                            | <b>0,00</b>                           | <b>3 727 076,68</b>                    | <b>1 184 682,75</b> | <b>11 867 121,93</b> |

### 2) Pozycje wynikowe

| Lp.          | Nazwa jednostki            | Przychody<br>operacyjne | Przychody<br>finansowe | Koszty<br>operacyjne | Koszty<br>finansowe |
|--------------|----------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|---------------------|
| 1            | BMJ Capital S.A.           | 157 450,00              | 239 046,70             | 8 832,35             | 0,00                |
| 2            | BMJ Hospitality Sp. z o.o. | 947 797,55              | 0,00                   | 10 747,76            | 0,00                |
| <b>RAZEM</b> |                            | <b>1 105 247,55</b>     | <b>239 046,70</b>      | <b>19 580,11</b>     | <b>0,00</b>         |

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi miały charakter rynkowy.

**NOTA NR 26: INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POZOSTAŁYMI, W KTÓRYCH GRUPA KAPITAŁOWA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITAŁE LUB NIE MNIEJ NIŻ 20% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM SPÓŁKI**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku Spółka nie zawarła transakcji z jednostkami pozostałymi, w których Grupa Kapitałowa posiada zaangażowanie w kapitale lub nie mniej niż 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki.

**NOTA NR 27: 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 28: 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 29: INFORMACJE O PRZYCHODACH I KOSZTACH Z TYTUŁU BŁĘDÓW POPEŁNIONYCH W LATACH UBIĘGLYCH ODNOSZONYCH W ROKU OBROTOWYM NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY**

Nie dotyczy.

**NOTA NR 30: MOŻLIWOŚĆ KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI**

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

**PODPISY**

|                |                                                |  |
|----------------|------------------------------------------------|--|
| Sporządziła:   | Paulina Bagard<br><i>Główna Księgowa</i>       |  |
| Zarząd Spółki: | Anna Suchodolska<br><i>Członek Zarządu</i>     |  |
|                | Katarzyna Szymborska<br><i>Członek Zarządu</i> |  |

Warszawa, 29 września 2025 r.