

GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT

**PÓŁROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 ROKU**

Warszawa, 25 września 2026 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:	• obsługa nieruchomości, • działalność rachunkowo – księgowa, z wyłączeniem doradztwa podatkowego, • badanie rynku i opinii publicznej, • doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, • reklama, • rekrutacja i udostępnianie pracowników, • działalność w zakresie architektury i inżynierii, • budownictwo, • roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, • roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, • roboty budowlane specjalistyczne, • działalność wspomagająca usługi finansowe • działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, • działalność w zakresie architektury i inżynierii, badania i analizy techniczne.
Faktyczny przedmiot działalności:	wspomaganie spółek celowych, tworzonych w ramach Grupy, w zakresie doradztwa inwestycyjnego oraz administracyjnego.
Czas trwania działalności:	nieoznaczony

2. INFORMACJE O 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 2026 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 2026 r. poz. 522, 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 2026 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku,
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 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 5 Sp. z o. o	732129	100%
7	WSD SPV 6 Sp. z o.o.	837668	100%
8	WSD SPV 7 Sp. z o.o.	837350	100%
9	WSD SPV 8 Sp. z o.o.	837411	100%
10	WSD SPV 10 Sp. z o.o.	1063911	100%
11	WSD SPV 11 Sp. z o.o.	1104331	100%
12	Zielone Zamienie Sp. z o. o.	844799	100%
13	Zielone Zamienie 2 Sp. z o. o.	1092274	100%
14	Zielone Zamienie 3 Sp. z o. o.	1093904	100%
15	Zielone Zamienie 4 Sp. z o. o.	1091125	100%
RAZEM			

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 2027 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 wymienialne na określone kwoty oraz narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości, w tym należne odsetki od lokat bankowych. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyceniane są według wartości nominalnych.

W jednostkach realizujących projekty deweloperskie jako środki pieniężne 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 wykazany 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 bezczynszowych;
- niezafakturowane przychody wynikające z rozliczenia opłat eksploatacyjnych;
- rozliczane w czasie koszty pozyskania najemcy;
- koszty ubezpieczeń, podatków, prenumerat;
- podatek od towarów i usług objęty procedurą zgodnie z art. 89b ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

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

5.11 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 wypływ 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 odstąpienia od wyceny odsetek od pożyczek otrzymanych według efektywnej stopy procentowej.

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

5.14 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 Spółek 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 ujmują 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 odroczonego 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 30.06.2026 r.	Stan na 31.12.2025 r.
A	AKTYWA TRWAŁE		182 063 863,46	177 450 278,28
I	Wartości niematerialne i prawne	1	58 677,35	4 882,04
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2	Wartość firmy		0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne		58 677,35	4 882,04
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II	Wartość firmy jednostek podporządkowanych		0,00	0,00
1	Wartość firmy – jednostki zależne		0,00	0,00
2	Wartość firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
III	Rzeczowe aktywa trwałe	2	142 656 804,01	137 395 223,66
1	Środki trwałe		3 858 499,66	4 688 156,14
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		0,00	0,00
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		718 669,12	754 108,60
c	urządzenia techniczne i maszyny		103 897,94	127 699,24
d	środki transportu		2 326 775,57	2 997 462,45
e	inne środki trwałe		709 157,03	808 885,85
2	Środki trwałe w budowie		138 793 519,51	132 707 067,52
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		4 784,84	0,00
IV	Należności długoterminowe		581 694,84	374 977,70
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		581 694,84	374 977,70
V	Inwestycje długoterminowe	3	31 824 993,36	32 053 270,47
1	Nieruchomości		26 710 746,55	27 928 538,01
2	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe		4 161 687,42	4 025 352,26
a	w jednostkach powiązanych		4 161 687,42	4 025 352,26
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		4 161 687,42	4 025 352,26
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe		952 559,39	99 380,20
VI	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		6 941 693,90	7 621 924,41
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 442 401,04	7 018 513,87
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		499 292,86	603 410,54

SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2026 r.	Stan na 31.12.2025 r.
B	AKTYWA OBROTOWE		367 879 232,65	374 248 932,66
I	Zapasy	4	183 179 506,37	207 363 053,97
1	Materiały		0,00	625 005,84
2	Półprodukty i produkty w toku		174 482 088,17	200 492 198,38
3	Produkty gotowe		7 521 483,31	5 759 736,27
4	Towary		0,00	0,00
5	Zaliczki na dostawy		1 175 934,88	486 113,48
II	Należności krótkoterminowe		90 973 429,73	80 817 232,40
1	Należności od jednostek powiązanych		32 438,85	254 137,07
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		32 438,85	254 137,07
	- do 12 miesięcy		32 438,85	254 137,07
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	inne		0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek		90 940 990,88	80 563 095,33
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		80 047 654,41	64 038 387,46
	- do 12 miesięcy		79 577 708,51	63 092 154,44
	- powyżej 12 miesięcy		469 945,90	946 233,02
b	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		8 537 153,09	14 172 892,60
c	inne		2 356 183,38	2 351 815,27
d	dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	5	92 457 881,30	84 170 035,50
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe		92 457 881,30	84 170 035,50
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		0,00	3 023 854,37
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	3 023 854,37
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		92 457 881,30	81 146 181,13
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		71 807 530,43	57 911 797,79
	- inne środki pieniężne		20 650 350,87	23 234 383,34
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 268 415,25	1 898 610,79
C	NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY		0,00	0,00
D	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM		549 943 096,11	551 699 210,94

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2026 r.	Stan na 31.12.2025 r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		282 070 340,53	256 839 655,19
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	6	171 600 000,00	171 600 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		87 903 582,58	70 596 676,80
	- 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		(4 663 927,38)	4 171 330,98
VI	Zysk (strata) netto		27 230 685,34	10 471 647,41
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B	KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI		3 006 442,40	3 216 211,54
C	UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK ZALEŻNYCH		0,00	0,00
D	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		264 866 313,18	291 643 344,20
I	Rezerwy na zobowiązania		10 140 907,22	10 426 089,53
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 916 021,59	6 900 780,68
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		599 434,00	599 434,00
	- długoterminowa		98 416,00	98 416,00
	- krótkoterminowa		501 018,00	501 018,00
3	Pozostałe rezerwy		2 625 451,63	2 925 874,85
	- długoterminowa		0,00	0,00
	- krótkoterminowa		2 625 451,63	2 925 874,85
II	Zobowiązania długoterminowe	7	83 287 311,14	124 863 723,01
1	Wobec jednostek powiązanych		162 349,85	162 349,85
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		83 124 961,29	124 701 373,16
a	kredyty i pożyczki		19 198 085,24	59 868 103,53
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		59 896 796,92	59 604 675,60
c	inne zobowiązania finansowe		1 935 151,95	2 464 363,08
d	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e	pozostałe		2 094 927,18	2 764 230,95

SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA – C.D.

Lp.	Tytuł	Nr noty	Stan na 30.06.2026 r.	Stan na 31.12.2025 r.
III	Zobowiązania krótkoterminowe	7	112 190 031,43	78 492 902,80
1	Wobec jednostek powiązanych		30 683,24	2 639,77
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		30 683,24	0,00
	- do 12 miesięcy		30 683,24	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	Inne		0,00	2 639,77
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b	Inne		0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek		112 159 348,19	78 490 263,03
a	kredyty i pożyczki		47 957 351,57	8 310 196,29
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		5 898 939,06	11 325 074,24
c	inne zobowiązania finansowe		883 699,37	863 930,91
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		53 859 723,33	50 287 028,38
	- do 12 miesięcy		52 745 329,45	47 478 087,48
	- powyżej 12 miesięcy		1 114 393,88	2 808 940,90
e	zaliczki otrzymane na dostawy		17 731,01	18 104,19
f	zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		2 934 316,94	7 058 676,75
h	z tytułu wynagrodzeń		1 424,00	13 786,10
i	Inne		606 162,91	613 466,17
4	Fundusze specjalne		0,00	0,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	9	59 248 063,39	77 860 628,87
1	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		59 248 063,39	77 860 628,87
	- długoterminowe		5 778 356,35	1 171 991,71
	- krótkoterminowe		53 469 707,04	76 688 637,16
PASYWA RAZEM			549 943 096,11	551 699 210,94

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres	
			01.01.2026 r.-30.06.2026 r.	01.01.2025 r.-30.06.2025 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		188 545 501,36	140 260 237,15
	- od jednostek powiązanych		887 952,67	1 013 247,55
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	10	215 926 611,01	98 625 194,37
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		(27 391 264,14)	41 196 743,67
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów	10	10 154,50	438 299,11
B	Koszty działalności operacyjnej		153 800 079,87	139 550 697,87
I	Amortyzacja		2 125 257,16	2 250 536,56
II	Zużycie materiałów i energii		24 265 343,23	26 114 925,99
III	Usługi obce		116 114 314,41	100 539 112,59
IV	Podatki i opłaty, w tym:		2 898 822,09	2 258 357,75
	- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia		6 405 413,53	6 142 399,28
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		1 475 902,43	1 320 130,93
	- emerytalne		685 359,86	381 600,70
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		506 876,68	817 291,36
VIII	Wartość sprzedanych towarów		8 150,35	107 943,41
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		34 745 421,49	709 539,28
D	Pozostałe przychody operacyjne		238 038,24	488 444,99
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		99 617,67	430 258,49
II	Dotacje		0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		2 135,61	0,00
IV	Inne przychody operacyjne		227 899,21	58 186,50
E	Pozostałe koszty operacyjne		1 778 946,79	301 815,90
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		1 168 216,07	941,56
III	Inne koszty operacyjne		702 344,97	300 874,34
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		33 204 512,94	896 168,37
G	Przychody finansowe		1 780 952,46	1 843 258,34
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:		379 009,31	1 828 256,22
	- od jednostek powiązanych		133 460,53	239 046,70
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	15 002,12
V	Inne		1 401 943,15	0,00
H	Koszty finansowe		2 222 223,48	1 802 393,29
I	Odsetki, w tym:		2 061 276,96	759 743,92
	- 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		116 411,18	0,00
IV	Inne		44 535,34	1 042 649,37
I	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek		0,00	0,00
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H±I)		32 763 241,92	937 033,42

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres	
			01.01.2026 r.-30.06.2026 r.	01.01.2025 r.-30.06.2025 r.
K	Odpis wartości firmy		0,00	0,00
I	Odpis wartości firmy – jednostki zależne		0,00	0,00
II	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
L	Odpis ujemnej wartości firmy		0,00	0,00
I	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		0,00	0,00
II	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
M	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		0,00	0,00
N	Zysk (strata) brutto (J-K+L±M)		32 763 241,92	937 033,42
O	Podatek dochodowy		5 742 325,73	9 765,00
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
R	Zyski (straty) mniejszości		(209 769,14)	292 267,19
S	Zysk (strata) netto (N-O-P±R)		27 230 685,34	635 001,23

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2026 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2025 r.
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	24		
I	Zysk (strata) netto		27 230 685,34	635 001,23
II	Korekty razem		11 595 946,20	(13 441 453,92)
1	Zyski (straty) mniejszości		(209 769,14)	292 267,19
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		0,00	0,00
3	Amortyzacja		2 125 257,16	2 250 536,56
4	Odpisy wartości firmy		0,00	0,00
5	Odpisy ujemnej wartości firmy		0,00	0,00
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		311 741,52	574 194,90
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		1 715 617,08	757 647,77
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(27 142,67)	(430 258,49)
9	Zmiana stanu rezerw		(285 182,31)	(541 548,97)
10	Zmiana stanu zapasów		24 524 317,76	(38 839 538,95)
11	Zmiana stanu należności		(10 362 914,47)	(10 312 707,10)
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(1 212 963,70)	(680 697,50)
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(4 983 015,03)	33 641 150,31
14	Inne korekty z działalności operacyjnej		0,00	(152 499,64)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		38 826 631,53	(12 806 452,69)
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I	Wpływy		3 271 332,68	1 122 861,34
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		99 617,67	1 122 861,34
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:		3 171 715,01	0,00
a	w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach		3 171 715,01	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		2 979 106,90	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		0,00	0,00
	- odsetki		142 403,28	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych		50 204,83	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne		0,00	0,00
II	Wydatki		(4 494 323,47)	(11 313 490,26)
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(3 461 169,97)	(1 146 425,91)
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		(104 000,00)	(41 608,36)
3	Na aktywa finansowe, w tym:		(929 153,50)	(10 125 455,99)
a	w jednostkach powiązanych		0,00	(126 290,90)
b	w pozostałych jednostkach		(929 153,50)	(9 999 165,09)
	- nabycie aktywów finansowych		(929 153,50)	(9 999 165,09)
	- udzielone pożyczki długoterminowe		0,00	0,00
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		0,00	0,00
5	Inne wydatki inwestycyjne		0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(1 222 990,79)	(10 190 628,92)

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

Lp.	Tytuł	Nr noty	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2026 r.	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2025 r.
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I	Wpływy		31 141 637,82	105 813 791,12
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki		31 141 637,82	81 664 291,12
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00	24 149 500,00
4	Inne wpływy finansowe		0,00	0,00
II	Wydatki		(45 524 265,13)	(31 995 790,45)
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(2 000 000,00)	(600 000,00)
3	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	0,00
4	Spląty kredytów i pożyczek		(32 348 844,73)	(27 244 905,81)
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		(5 375 000,00)	0,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(469 175,34)	(413 897,25)
8	Odsetki		(5 331 245,06)	(3 736 987,39)
9	Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(14 382 627,31)	73 818 000,67
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)		23 221 013,43	50 820 919,06
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		23 221 013,43	50 820 919,06
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu		54 601 636,53	30 120 088,96
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym		77 822 649,97	80 941 008,02
	o ograniczonej możliwości dysponowania		19 245 648,05	27 113 495,71
	- środki pieniężne na rachunkach VAT		6 768 672,92	121 180,95

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2026 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2025 r.
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	256 839 655,22	258 485 064,05
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po korektach	256 839 655,22	258 485 064,05
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	171 600 000,00	171 600 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu emisji udziałów (akcji)	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
	- z tytułu umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	171 600 000,00	171 600 000,00
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	70 596 676,82	68 139 115,14
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	17 306 905,75	2 457 561,68
a	zwiększenie	19 431 825,63	2 457 561,68
	- z tytułu podziału zysku	19 431 825,63	2 457 561,68
b	zmniejszenie	2 124 919,88	0,00
	- wypłata na rzecz udziałowca z kapitału zapasowego	2 000 000,00	0,00
	- rozliczenie straty z lat ubiegłych z kapitałem zapasowym	124 919,88	0,00
2.2	Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	87 903 582,57	70 596 676,82
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	14 642 978,40	18 745 948,91
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	14 642 978,40	18 745 948,91
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	14 642 978,40	18 745 948,91
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b	zmniejszenie	19 306 905,75	14 574 617,92
	- z tytułu przeniesienia na kapitał zapasowy	17 306 905,75	2 457 561,68
	- z tytułu dywidendy na rzecz udziałowca	2 000 000,00	11 700 000,00
	- aktualizacja wartości spółek po połączeniu - WSD Investment	0,00	417 056,24
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	(4 663 927,35)	4 171 330,99
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
	- z tytułu przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(4 663 927,35)	4 171 330,99

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – C.D.

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 01.01.-30.06.2026 r.	Wykonanie za okres 01.01.-31.12.2025 r.
6	Zysk (strata) netto	27 230 685,34	10 471 647,41
a	zysk netto	27 230 685,34	10 471 647,41
b	strata netto	0,00	0,00
c	odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	282 070 340,56	256 839 655,22
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	282 070 340,56	256 839 655,22

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA NR 1: WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

1) *Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych w okresie 1 stycznia – 30 czerwca 2026 r.*

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne
Wartość brutto					
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	260 942,58	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	66 664,61	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	327 607,19	0,00
Skumulowana amortyzacja					
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	256 060,54	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	12 869,30	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	268 929,84	0,00
Odpisy aktualizujące					
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	4 882,04	0,00
Wartość netto na koniec okresu		0,00	0,00	58 677,35	0,00

2) *Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2025 r.*

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne
Wartość brutto					
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	231 569,18	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	29 373,40	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	260 942,58	0,00
Skumulowana amortyzacja					
3	Bilans otwarcia	0,00	0,00	221 805,18	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	34 255,36	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	256 060,54	0,00
Odpisy aktualizujące					
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	4 882,04	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 2026 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
Wartość brutto							
1	Bilans otwarcia	0,00	1 029 735,88	858 819,69	6 552 835,76	1 712 540,63	132 707 067,52
a	zwiększenia	0,00	0,00	20 667,14	0,00	12 747,78	6 086 451,99
b	zmniejszenia	0,00	0,00	12 965,22	316 998,60	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 029 735,88	866 521,61	6 235 837,16	1 725 288,41	138 793 519,51
Skumulowana amortyzacja							
3	Bilans otwarcia	0,00	275 627,28	731 120,45	3 555 373,31	903 654,78	0,00
a	zwiększenia	0,00	35 439,48	44 468,44	598 211,88	112 476,60	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	12 965,22	244 523,60	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	311 066,76	762 623,67	3 909 061,59	1 016 131,38	0,00
Odpisy aktualizujące							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Wartość netto na początek okresu	0,00	754 108,60	127 699,24	2 997 462,45	808 885,85	132 707 067,52
	Wartość netto na koniec okresu	0,00	718 669,12	103 897,94	2 326 775,57	709 157,03	138 793 519,51

2) *Zmiany stanu środków trwałych i środków trwałych w budowie w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 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
Wartość brutto							
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	630 096,79	257 870,93	1 361 215,96	1 032 386,73	5 945 620,91
b	zmniejszenia	0,00	757 959,97	283 041,04	116 245,00	194 566,93	338 021,80
2	Bilans zamknięcia	0,00	1 029 735,88	858 819,69	6 552 835,76	1 712 540,63	132 707 067,52
Skumulowana amortyzacja							
3	Bilans otwarcia	0,00	292 022,89	671 173,13	2 255 162,70	796 202,57	0,00
a	zwiększenia	0,00	52 850,89	158 814,71	1 355 924,84	256 019,14	0,00
b	zmniejszenia	0,00	69 246,50	98 867,39	55 714,23	148 566,93	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	275 627,28	731 120,45	3 555 373,31	903 654,78	0,00
Odpisy aktualizujące							
5	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	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	754 108,60	127 699,24	2 997 462,45	808 885,85	132 707 067,52

3) *Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym*

Na dzień bilansowy łączna wartość gruntów użytkowanych wieczyście prezentowana jako środki trwałe w budowie wynosi 92.276.147,48 zł.

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku na podstawie umowy najmu powierzchni biurowej łączny czynsz wyniósł 1.170.242,46 zł.

NOTA NR 3: INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

1) *Zmiany stanu inwestycji długoterminowych w okresie 1 stycznia – 30 czerwca 2026 r.*

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe
1	Bilans otwarcia	27 928 538,01	0,00	4 025 352,26	99 380,20
a	zakup / utworzenie	104 000,00	0,00	136 332,16	929 153,50
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00
c	amortyzacja	(1 321 791,46)	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	3,00	(75 974,31)
2	Bilans zamknięcia	26 710 746,55	0,00	4 161 687,42	952 559,39

2) *Zmiany stanu inwestycji długoterminowych w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2025 r.*

Lp.	Tytuł	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe
1	Bilans otwarcia	30 525 948,05	0,00	0,00	0,00
a	zakup / utworzenie	55 108,35	0,00	424 625,80	99 380,20
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00
c	amortyzacja	(2 652 521,39)	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	3 600 726,46	0,00
g	pozostałe (w tym reklasyfikacje)	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	27 928 538,01	0,00	4 025 352,26	99 380,20

3) *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 2026 r.*

Lp.	Tytuł	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy
1	Bilans otwarcia	625 005,84	200 492 198,38	5 759 736,27	0,00	486 113,48
a	zakup	39 873 449,14	44 198 741,64	0,00	0,00	1 124 997,70
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	sprzedaż	0,00	0,00	(67 765 714,00)	0,00	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	zmniejszenie materiałów	(40 498 454,98)	0,00	0,00	0,00	0,00
g	reklasyfikacja	0,00	(69 235 651,30)	69 235 651,30	0,00	0,00
h	rozliczenie zaliczek	0,00	0,00	0,00	0,00	435 176,30
i	pozostałe	0,00	(973 200,55)	291 809,74	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	0,00	174 482 088,17	7 521 483,31	0,00	1 175 934,88

2) *Zmiany stanu zapasów w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 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	1 282 896,69
a	zakup	625 005,84	104 160 982,04	130 500,00	0,00	478 248,79
b	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	sprzedaż	0,00	(136 852,00)	(40 029 680,06)	(82 509,60)	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	zmniejszenie materiałów	(1 083 558,10)	0,00	0,00	0,00	0,00
g	reklasyfikacja	0,00	(44 337 990,18)	44 337 990,18	0,00	0,00
h	rozliczenie zaliczek	0,00	0,00	0,00	0,00	(1 275 032,00)
i	pozostałe	0,00	(2 230 745,48)	(519 222,79)	0,00	0,00
2	Bilans zamknięcia	625 005,84	200 492 198,38	5 759 736,27	0,00	486 113,48

3) *Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym*

Na dzień bilansowy łączna wartość gruntów użytkowanych wieczyście prezentowana jako zapasy wynosi 33.212.611,47 zł.

NOTA NR 5: ŚRODKI PIENIĘŻNE

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2026 r.	Stan na 31.12.2025 r.
1	środki pieniężne na koniec okresu wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	77 822 649,97	54 601 636,53
2	środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	14 635 231,34	26 544 544,60
RAZEM		92 457 923,22	81 146 181,13

Na dzień bilansowy łączna wartość środków na rachunkach płatności podzielonej wynosi 6.768.672,92 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%
RAZEM			171 600 000,00	100%	100%

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 2026 r.

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 30.06.2026 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	162 349,85	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	162 349,85	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	55 347 576,91	62 071 138,59	21 053 822,70	0,00
a	kredyty i pożyczki	47 957 351,57	0,00	19 198 085,24	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5 898 939,06	59 896 796,92	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	883 699,37	934 460,14	1 000 691,81	0,00
d	z tytułu wynagrodzeń	1 424,00	0,00	0,00	0,00
e	inne	606 162,91	1 239 881,53	855 045,65	0,00
	RAZEM	55 347 576,91	62 233 488,44	21 053 822,70	0,00

2) Zobowiązania finansowe według pozostałego od dnia bilansowego okresu spłaty na dzień 31 grudnia 2025 r.

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2025 r.			
		do 1 roku	1 rok - 3 lata	3 - 5 lat	powyżej 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	2 639,77	0,00	162 349,85	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	2 639,77	0,00	162 349,85	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	21 126 453,71	103 743 299,78	20 958 073,38	0,00
a	kredyty i pożyczki	8 310 196,29	40 000 000,00	19 868 103,53	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 325 074,24	59 604 675,60	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	863 930,91	1 374 393,23	1 089 969,85	0,00
d	z tytułu wynagrodzeń	13 786,10	0,00	0,00	0,00
e	inne	613 466,17	2 764 230,95	0,00	0,00
	RAZEM	21 129 093,48	103 743 299,78	21 120 423,23	0,00

3) Informacja uzupełniająca dotycząca zobowiązań finansowych

Spółka jest emitentem obligacji notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyt.

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 417.615.000,00 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. - zabezpieczenia 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 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 3 Sp. z o.o. - zabezpieczenia z umowy kredytowej z dnia 5 listopada 2025 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 3 Sp. z o.o.; notarialne pełnomocnictwo dla banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej, gwarancja pokrycia kosztów realizacji PD przez udziałowca; podporządkowanie wierzytelności wynikających z pożyczek kredytobiorcy.
- WSD SPV 11 Sp. z o.o. - zabezpieczenia z umowy kredytowej z dnia 24 lipca 2025 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 WSD SPV 11 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.
- WSD SPV 10 Sp. z o.o. - zabezpieczenia z umowy kredytowej z dnia 8 maja 2026 r.:
zastaw finansowy na wierzytelnościach spółki WSD SPV 10 Sp. z o.o.; podporządkowanie wierzytelności wynikających z pożyczek kredytobiorcy.; notarialne pełnomocnictwo do zawarcia umowy dzierżawy.
- Zielone Zamienie 4 Sp. z o.o. - zabezpieczenia z umowy kredytowej z dnia 9 czerwca 2026 r.:
zgoda na treść weksla oraz deklaracji wekslowej przez poręczyciela wekslowego; zastaw finansowy.

- 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 30.06.2026 r.	Stan na 31.12.2025 r.
1	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	0,00	0,00
2	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	59 248 063,39	77 860 628,87
a	długoterminowe	5 778 356,35	1 171 991,71
	- przychody przyszłych okresów	5 778 356,35	1 171 991,71
b	krótkoterminowe	53 469 707,04	76 688 637,16
	- przychody przyszłych okresów	51 066 192,01	75 158 446,24
	- przychody z tytułu wyceny kontraktów budowlanych	2 403 515,03	1 530 190,92
	RAZEM	59 248 063,39	77 860 628,87

NOTA NR 10: PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I TOWARÓW

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2026 r.	Wykonanie za okres 1.01.-30.06.2025 r.
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	215 926 611,01	98 625 194,37
a	sprzedaż usług budowlanych	55 835 955,77	67 971 081,19
b	projekt PRS	55 779 395,09	22 499 193,80
c	sprzedaż usług najmu	5 479 416,39	5 530 813,55
d	sprzedaż lokali, miejsc postojowych i komórek lokatorskich	97 428 041,55	2 434 214,09
e	pozostała sprzedaż	1 403 802,21	189 891,74
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów	10 154,50	438 299,11
	RAZEM, w tym:	215 936 765,51	99 063 493,48
	sprzedaż krajowa	215 936 765,51	99 063 493,48
	eksport	0,00	0,00

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 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	30.06.2026 r.	31.12.2025 r.
kurs EUR/PLN	4,2963	4,2267
kurs USD/PLN	3,7708	3,6016

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 2026 roku przeciętna łączna liczba zatrudnionych w spółkach Grupy Kapitałowej w przeliczeniu na pełne etaty wyniosła 100,16.

NOTA NR 14: WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku członkowie organów zarządzających spółek Grupy Kapitałowej pobrali wynagrodzenie w łącznej kwocie 279.000,00 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 2026 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 2026 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 2026 roku, jak również na dzień 31 grudnia 2025 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 27 lipca 2026 roku został utworzona nowa Spółka Zielone Zamienie 5 Sp. z o.o., w której White Stone Development ma 100% udziałów (została ona zarejestrowana w KRS w dniu 1 września 2026 roku).

W dniu 13 sierpnia 2026 roku nastąpił przydział 25.000 sztuk obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 25.000.000 złotych. Są to obligacje 3-letnie, oprocentowanie wyniosło WIBOR 3M + 4,40%.

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.

W dniu 28 lutego 2026 roku nastąpiło zaostrzenie konfliktu zbrojnego na Bliskim Wschodzie, co spowodowało zmienność na rynkach surowców i finansowych oraz opóźnienia w transporcie morskim. Grupa na dzień 30 czerwca 2026 roku nie posiada aktywów oraz nie prowadzi działalności w tym regionie.

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 2026 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 SZCZEBŁU GRUPY KAPITAŁOWEJ, W SKŁAD KTÓREJ WCHODZI SPÓŁKA JAKO JEDNOSTKA ZALĘŻNA

Na dzień 30 czerwca 2026 roku dane finansowe Grupy Kapitałowej objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem spółki BMJ Capital S.A.

Na dzień 31 grudnia 2025 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 01.01.-30.06.2026 r.
1	Zyski (straty) mniejszości	(209 769,14)
2	Amortyzacja	2 125 257,16
a	amortyzacja środków trwałych	2 125 257,16
3	Odpisy wartości firmy	0,00
4	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00
5	Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	311 741,52
a	wycena pożyczek i kredytów	333 261,43
b	wycena IRS	(97 494,22)
c	pozostałe wyceny	75 974,31
6	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 715 617,08
a	odsetki od leasingu finansowego	135 088,63
b	odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych	1 861 849,62
c	odsetki od pożyczek udzielonych	(133 460,53)
d	odsetki od obligacji	(5 457,36)
e	odsetki od depozytów	(142 403,28)
7	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(27 142,67)
a	wynik na sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych, środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	(27 142,67)
8	Zmiana stanu rezerw – bilansowa	(285 182,31)
9	Zmiana stanu zapasów – bilansowa	24 524 317,76
a	bilansowa zmiana stanu zapasów	24 183 547,61
b	odsetki od obligacji	2 952 210,00
c	odsetki od pożyczek otrzymanych	(2 730 146,39)
d	odsetki od kredytów	118 706,54
10	Zmiana stanu należności – bilansowa	(10 362 914,47)
11	Zmiana stanu zobowiązań – bilansowa	(1 212 963,70)
12	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych – bilansowa	(4 983 015,03)
a	bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych	1 310 426,04
b	bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych	(18 612 565,48)
c	zmiana stanu prowizji z tyt. obligacji	409 811,15
d	zmiana stanu na rachunkach powierniczych	11 909 313,26
13	Inne korekty działalności operacyjnej	0,00

NOTA NR 25: INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI NIEBĘDĄCYMI CZŁONKAMI GRUPY KAPITAŁOWEJ

1) *Pozycje bilansowe*

Lp.	Nazwa jednostki	Długoterminowe aktywa finansowe	Krótkoterminowe aktywa finansowe	Należności	Zobowiązania
1	BMJ CAPITAL S.A.	4 161 687,72	0,00	6 747,18	12 959,46
2	BMJ Hospitality Sp. z o.o.	0,00	0,00	25 691,67	17 723,78
RAZEM		4 161 687,72	0,00	32 438,85	30 683,24

2) *Pozycje wynikowe*

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne	Koszty finansowe
1	BMJ Capital S.A.	72 541,50	133 460,53	63 710,50	0,00
2	BMJ Hospitality Sp. z o.o.	815 411,17	0,00	744,10	0,00
RAZEM		887 952,67	133 460,53	64 454,60	0,00

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi miały charakter rynkowy.

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku Spółka nie zawarła transakcji z jednostkami pozostałymi, w których Grupa Kapitałowa posiada zaangażowanie w kapitale lub niemniej 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 <i>Główna Księgowa</i>	
Zarząd Spółki:	Anna Suchodolska <i>Członek Zarządu</i>	
	Katarzyna Szymborska <i>Członek Zarządu</i>	

Warszawa, 25 września 2026 r.