

## GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT

### WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Warszawa, 19 maja 2023 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

## A. INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

### **Powstanie i siedziba Jednostki Dominującej**

White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Jednostka Dominująca”, „Spółka”) została utworzona Umową Spółki z dnia 7 listopada 2007 roku. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000292881 w dniu 20 listopada 2007 roku. Spółce nadano Numer Identyfikacji Podatkowej 108-000-41-46 oraz numer REGON 141210596. Siedziba Spółki mieści się przy ulicy Żaryna 2B w Warszawie. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Spółka nie posiada żadnych oddziałów.

### **Zmiany w strukturze Udziałowców Jednostki Dominującej**

W okresie za który sporządzono sprawozdanie nie zaszły zmiany w strukturze udziałowców i wysokości kapitału zakładowego.

### **Zmiany w składzie organów zarządzających i nadzorczych Jednostki Dominującej**

Na dzień podpisania niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Jednostki Dominującej wchodzi:

- Pani Anna Suchodolska – Członek Zarządu,
- Pani Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu.

Jednostka Dominująca nie posiada organów nadzorczych.

### **Działalność w roku obrotowym**

Zgodnie z Umową Spółki podstawowym przedmiotem działalności Jednostki Dominującej jest:

- obsługa nieruchomości,
- działalność rachunkowo – księgową, z wyłączeniem doradztwa podatkowego,
- badanie rynku i opinii publicznej,
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- reklama,
- rekrutacja i udostępnianie pracowników,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii,
- budownictwo,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- roboty budowlane specjalistyczne,
- działalność wspomagająca usługi finansowe,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii, badania i analizy techniczne.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem głównym przedmiotem działalności Jednostki Dominującej było zastępstwo

inwestycyjne, usługi księgowo oraz doradztwo administracyjne i gospodarcze dla spółek z Grupy Kapitałowej White Stone Development Sp. z o.o. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”).

W celu realizacji powyższych zadań Spółka zatrudnia pracowników etatowych oraz doraźnych pracowników na podstawie umów cywilnoprawnych.

## **B. INFORMACJE O POZOSTAŁYCH SPÓLKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziła Jednostka Dominująca oraz następujące spółki zależne podlegające konsolidacji:

- ABC SPV Sp. z o.o.,
- Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.,
- Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.,
- MAAT 4 Sp. z o.o.,
- Ornament Szczecin Sp. z o.o. w likwidacji,
- Ornament Szczecin 4 sp. z o.o.
- SPS Construction Sp. z o.o.,
- WSD Investment Sp. z o.o.
- WSD SPV 1 Sp. z o.o.,
- WSD SPV 2 Sp. z o.o.,
- WSD SPV 3 Sp. z o.o. ,
- WSD SPV 4 Sp. z o.o. ,
- WSD SPV 5 Sp. z o.o.
- WSD SPV 6 Sp. z o.o.,
- WSD SPV 7 Sp. z o.o.,
- WSD SPV 8 Sp. z o.o.,
- WSD SPV 9 Sp. z o.o.,
- WS Ext 1 Sp. z o.o. ,
- Zielone Zamienie Sp. z o.o.,
- Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. w likwidacji,

**ABC SPV Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000621949
- NIP: 521-373-77-15
- REGON: 364661952
- Kapitał zakładowy: 2.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu,
- Przedmiot działalności: wynajem powierzchni i zarządzanie nieruchomością komercyjną położoną w Warszawie

**Fort Mokołów 99 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000506218
- NIP: 701-042-15-34
- REGON: 147204042
- Kapitał zakładowy: 3.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Anna Suchodolska – Członek Zarządu,  
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: wynajem powierzchni i zarządzanie nieruchomością komercyjną położoną w Warszawie

**Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000717746
- NIP: 521-381-25-46
- REGON: 369442901
- Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm. Lesznowola) – projekt otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie, zakończona sprzedaż notarialna

**MAAT 4 Sp. z o. o.**

- Siedziba: Warszawa (02-473), ul. Popularna 4/6
- KRS: 0000612345
- NIP: 701-056-65-05
- REGON: 364192492
- Kapitał zakładowy: 100.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 70%, Piotr Kiliszek – 15%,  
Paweł Maria Jaguś – 15%
- Skład Zarządu: Paweł Maria Jaguś – Prezes Zarządu,  
Piotr Kiliszek – Wiceprezes Zarządu
- Przedmiot działalności: budownictwo, elektroenergetyka, technologie

**Ornament Szczecin Sp. z o.o. w likwidacji**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000573499
- NIP: 521-370-49-34
- REGON: 362397681
- Kapitał zakładowy: 6.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie faza budowy zakończona, sprzedaż  
notarialna zakończona

▪ **Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000841658
- NIP: 521-390-02-56
- REGON: 386421490
- Kapitał zakładowy: 4.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: wynajem powierzchni i zarządzanie nieruchomością położoną w Szczecinie

**SPS Construction Sp. z o. o.**

- Siedziba: Kielce
- Adres: ul. Wileńska 2, 25-411 Kielce
- KRS: 0000243762
- NIP: 657-266-39-28
- REGON: 260042994
- Kapitał zakładowy: 2.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 75%, Grzegorz Głasek – 15%,  
Grzegorz Etryk – 10%
- Skład Zarządu: Grzegorz Głasek – Prezes Zarządu
- Przedmiot działalności: budownictwo

**WSD Investment Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000851956
- NIP: 521-390-28-70
- REGON: 386659257
- Kapitał zakładowy: 18.000.000,00zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o .o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: wynajem powierzchni i zarządzanie nieruchomościami położonymi w Szczecinie oraz gminie Serock,

**WSD SPV 1 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000721244
- NIP: 521-381-55-33
- REGON: 369597880
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie

**WSD SPV 2 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000722585
- NIP: 521-381-65-15

- REGON: 369666606
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: wynajem i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie

**WSD SPV 3 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000722437
- NIP: 521-381-65-38
- REGON: 369667920
- Kapitał zakładowy: 250.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Józefosławiu (gm. Piaseczno) – projekt w trakcie budowy

**WSD SPV 4 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000732392
- NIP: 521-382-76-83
- REGON: 380250432
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie - faza budowy zakończona, trwa sprzedaż notarialna

**WSD SPV 5 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000732129
- NIP: 521-382-73-93
- REGON: 380239241
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Anna Suchodolska – Członek Zarządu

- Przedmiot działalności: realizacja projektu komercyjnego w Warszawie – projekt w przygotowaniu

**WSD SPV 6 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000837668
- NIP: 521-389-50-12
- REGON: 385914523
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu komercyjnego w Warszawie – projekt w przygotowaniu

**WSD SPV 7 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000837350
- NIP: 521-389-50-58
- REGON: 385902313
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu komercyjnego w Warszawie – projekt w przygotowaniu

**WSD SPV 8 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000837411
- NIP: 521-389-50-64
- REGON: 385905116
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu komercyjnego w Warszawie – projekt w przygotowaniu



**WSD SPV 9 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000851589
- NIP: 521-390-26-63
- REGON: 386636227
- Kapitał zakładowy: 500.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 99%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu komercyjnego w Warszawie – projekt w przygotowaniu

**WS Ext 1 Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000704707
- NIP: 521-380-29-44
- REGON: 368794101
- Kapitał zakładowy: 25.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: profesjonalne usługi doradcze dla Grupy Kapitałowej

**Zielone Zamienie Sp. z o.o.**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000844799
- NIP: 521-390-02-62
- REGON: 386421538
- Kapitał zakładowy: 5.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm. Lesznowola) – projekt w fazie budowy (dwa etapy) i w fazie przygotowania

### **Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. w likwidacji**

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000563399
- NIP: 521-369-96-99
- REGON: 361819631
- Kapitał zakładowy: 500.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,  
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie – faza budowy zakończona, sprzedaż notarialna prawie zakończona

## **C. RYZYKA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEDNOSTKI DOMINUJĄCE I ICH PRZEWIDYWANY ROZWÓJ**

### **Istotne czynniki ryzyka prowadzonej działalności**

Wobec zakresu prowadzonej działalności i przyjętych sposobów zarządzania ryzykiem operacyjnym, Zarząd Jednostki Dominującej identyfikuje następujące czynniki ryzyka dla Grupy Kapitałowej (w tym Jednostki Dominującej):

- ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju – sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe domy i mieszkania, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Czynnikiem ograniczenia ryzyka jest wieloletnie doświadczenie kadry zarządzającej oraz deklaracje wsparcia działalności Grupy Kapitałowej przez udziałowca;
- ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego – ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce, zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluuje przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Grupy Kapitałowej. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez spółki Grupy Kapitałowej może implikować pogorszenie jej sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Grupa Kapitałowa na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej;
- ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze – sukces Grupy Kapitałowej jest zależny

od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie Kapitałowej posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi. Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregokolwiek z członków organów zarządzających, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju. Ryzyko to jest ograniczane przez rozpowszechnianie wiedzy o biznesie w ramach Grupy Kapitałowej i elastyczność zakresów obowiązków pracowników;

- ryzyko wzrostu kosztów dzierżawy wieczystej – część aktywów Grupy Kapitałowej stanowią grunty użytkowane wieczyste, od których użytkownicy zobowiązani są dokonywać wpłat na rzecz właściciela (Agencji Nieruchomości Rolnych, bądź właściwej terytorialnie jednostki samorządowej) w kwocie stanowiącej ustalony ułamek wartości gruntu. Z uwagi na fakt, iż spółki Grupy Kapitałowej regularnie sporządzają operaty szacunkowe wartości nieruchomości, na dzień sporządzenia sprawozdania należy przyjąć, że podstawy naliczenia opłat za dzierżawę wieczystą są na poziomie zbliżonym do rynkowego;
- ryzyko wzrostu kosztów podatków i opłat lokalnych (podatku od nieruchomości) – źródłem ryzyka jest kumulacja aktywów nieruchomościowych w Grupie Kapitałowej. Czynnikiem ograniczenia ryzyka jest obecne prawodawstwo, które określa maksymalny poziom stawek za poszczególne kategorie obiektów, uzależniając równocześnie ich wzrost od zmian cen w gospodarce (indeksacja wskaźnikiem cen towarów i usług w gospodarce);
- ryzyko niewypłacalności kontrahentów-najemców – część nieruchomości Grupy Kapitałowej jest wynajmowana na działalność biurową, mieszkaniową i magazynową. Istnieje ryzyko, że najemca wobec pogarszającej się sytuacji zaprzestanie płatności za czynsz najmu. Grupa Kapitałowa uznaje to ryzyko za istotne, jednak wobec rozproszenia najemców oraz faktu współpracy z kancelarią windykacyjną ryzyko powstania zaległości zagrażające sytuacji Grupy Kapitałowej jest nieduże.
- początek 2020 oraz 2021 rok przyniósł rozprzestrzenienie się choroby COVID-19 (wywołanej przez koronawirusa SARS-CoV-2) w wielu krajach, w tym na terenie Polski, czego skutkiem było ogłoszenie przez rządy wielu krajów, w tym Polski, stanu epidemii oraz podjęcie działań ukierunkowanych na zmniejszenie liczby zakażeń. Do działań w tym zakresie należy zaliczyć ograniczenia w ruchu krajowym i transgranicznym oraz ograniczenia w handlu detalicznym. Jakkolwiek na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania stan epidemii już nie występuje, nadal występują opóźnienia w realizacji postępowań administracyjnych i sądowych, co wpływa na efektywność działania Grupy Kapitałowej.
- W lutym 2022 roku Federacja Rosyjska zaatakowała zbrojnie teren Ukrainy na skutek czego nastąpił odpływ pracowników narodowości ukraińskiej z Polski. Spółki z Grupy Kapitałowej nie zatrudniają Ukraińców, w związku z tym nie wpływa to bezpośrednio na ich działalność. Z powodu działań wojennych zostały nałożone liczne sankcje na Rosję, co może wpłynąć na zmianę sytuacji makroekonomicznej. Działania wojenne oraz sankcje gospodarcze nakładane na Rosję przekładają się na wzrost cen surowców i materiałów, w tym miedzi i aluminium, wykorzystywanych do produkcji budowlanej, co może przełożyć się na wzrost kosztu wytworzenia zleceń. Czynnikiem ograniczającym ryzyko jest możliwość rekompensaty ewentualnych strat w związku z możliwymi w tej sytuacji zgłoszonymi roszczeniami pokrycia istotnego i niezależnego od Spółek wzrostu cen przez zamawiających.

### **Przewidywany rozwój**

W kolejnych latach Grupa Kapitałowa planuje rozwijać działalność, którą zapoczątkowała w latach 2012-2013, funkcjonując jeszcze jako niezależne spółki. Grupa Kapitałowa systematycznie buduje i rozwija strukturę opartą na trzech filarach: inwestycji mieszkaniowych, inwestycji komercyjnych oraz budownictwie i technologiach. Celem funkcjonowania Grupy Kapitałowej jest możliwość samodzielnej i kompleksowej realizacji projektów deweloperskich oraz inwestycyjnych, od badań rynku i analiz poprzedzających zakup nieruchomości, poprzez proces tworzenia koncepcji, projektowania i budowy, po zarządzanie bądź sprzedaż na rzecz zainteresowanego podmiotu.

Zamierzone cele warunkują zatem wzrost zatrudnienia, a także większą specjalizację jednostki w wykonywaniu zadań na rynku inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych w Polsce.

Aktualnie Grupa Kapitałowa realizuje projekty deweloperskie w Zamieniu (gm. Lesznowola), Józefosławiu (gm. Piaseczno) oraz Szczecinie. W 2022 roku kontynuowano budowę piątego (niemal 100 lokali) oraz szóstego (niemal 200 lokali) etapu przedsięwzięcia Zielone Zamienie. Ponadto w 2022 roku była kontynuowana budowa dwuetapowego projektu Novo Józefosław, w ramach którego ma powstać ok. 200 lokali. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku w segmencie inwestycji mieszkaniowych Grupa osiągnęła niecałe 106 mln zł przychodów netto ze sprzedaży produktów. Grupa aktywnie poszukuje nowych możliwości inwestycyjnych dopasowanych do profilu działalności i planowanego kierunku rozwoju.

Realizowany jest przychód z najmu budynków biurowych w Warszawie. Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa posiadała 3 projekty komercyjne o łącznej powierzchni najmu brutto przekraczającej 30.000 m<sup>2</sup>. W dniu 28 lutego 2023 roku nastąpiło zbycie 100% udziałów w spółce ABC SPV Sp. z o.o., która była właścicielem budynku biurowego Celebro w dzielnicy Włochy m. st. Warszawy. W segmencie inwestycji komercyjnych Grupa Kapitałowa odnotowała skonsolidowane przychody w wysokości niecałe 19 mln zł.

W zakresie działalności budowlanej, przychody wzrosły do ponad 272 mln zł. Grupa Kapitałowa posiada portfel kontraktów i plany finansowe uwzględniające aktualną sytuację rynkową i makroekonomiczną.

W przypadku niektórych składników posiadanych aktywów, które nie przynoszą oczekiwanych korzyści ekonomicznych, Grupa Kapitałowa czyni starania mające na celu ich wykorzystanie biznesowe lub sprzedaż.

W 2022 roku Grupa Kapitałowa i Jednostka Dominująca nie odnotowały żadnych ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju. Najbliższe plany inwestycyjne Grupy Kapitałowej nie przewidują także wystąpienia tego typu wydarzeń w przyszłości.

Celem Jednostki Dominującej jest koordynacja działań poszczególnych spółek zależnych oraz świadczenie na ich rzecz wszelkich niezbędnych dla prowadzenia działalności usług. Jednostka Dominująca osiągnęła w 2022 roku zasadnicze cele, które zostały przed nią postawione.

## **C. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA**

Bilans Grupy Kapitałowej sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 roku wykazuje sumę bilansową 596.734.058,78 zł wobec 602.402.926,48 zł na dzień 31 grudnia 2021 roku. Spadek sumy bilansowej wiąże się przede wszystkim ze sprzedażą gotowych mieszkań w inwestycjach Sowińskiego 78 w Szczecinie i Zielone Zamienie.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk netto w wysokości 19.723.504,07 zł

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa Kapitałowa wykazuje dodatni kapitał własny w wysokości 223.658.690,67 zł, który daje mocne podstawy by sądzić, że Grupa Kapitałowa w kolejnych latach będzie kontynuowała rozszerzanie działalności gospodarczej.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa Kapitałowa posiada dodatni kapitał obrotowy netto w kwocie 72.237.007,83 zł. Jednocześnie podpisane długoterminowe kontrakty budowlane oraz szeroka gama aktywów nieruchomościowych do realizacji projektów lub sprzedaży pozwalają na stwierdzenie, że Grupa Kapitałowa będzie w stanie regulować swoje zobowiązania na bieżąco, a także utrzyma stabilność finansową w przyszłości.

Bilans Jednostki Dominującej sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 roku wykazuje sumę bilansową 389.952.523,75 zł wobec 376.964.866,79 zł na dzień 31 grudnia 2021 roku. Wzrost sumy bilansowej wiąże się przede wszystkim ze wzrostem wartości długoterminowych aktywów finansowych spółki. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Jednostka Dominująca osiągnęła zysk netto – w kwocie 7.193.937,39 zł.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Jednostka Dominująca wykazuje dodatni kapitał własny w wysokości 260.573.428,41 zł, który daje mocne podstawy by sądzić, że w kolejnych latach będzie kontynuowała rozszerzanie działalności gospodarczej.

## **D. NABYTE UDZIAŁY WŁASNE**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku żaden podmiot z Grupy Kapitałowej nie nabył udziałów własnych.

## **E. ODDZIAŁY**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiadała oddziałów.

## **F. INSTRUMENTY FINANSOWE**

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące zobowiązania finansowe:

- z tytułu pożyczek od udziałowca – 10.969.189,58 zł,
- z tytułu kredytów bankowych – 99.069.232,19 zł,
- z tytułu wyemitowanych obligacji – 75.491.110,83 zł,
- z innych tytułów – 1.357.733,10 zł.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Jednostka Dominująca posiadała następujące zobowiązania finansowe:

- z tytułu pożyczek od udziałowca – 10.969.189,58 zł,
- z tytułu pożyczek wewnątrzgrupowych – 45.978.190,82 zł,
- z tytułu wyemitowanych obligacji – 75.491.110,83 zł,

Cztery spółki w Grupie Kapitałowej posiadają kredyty inwestycyjne denominowane w EUR – łączne saldo zobowiązań z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi ok. 20.996 tys. EUR.

W związku z zaciągniętymi kredytami inwestycyjnymi, niektóre spółki z Grupy Kapitałowej posiadają kontrakty terminowe. Celem kontraktów terminowych jest zabezpieczenie ryzyka zmian kursów walutowych oraz stóp procentowych. Są to standardowe zabezpieczenia występujące w przypadku kredytów denominowanych w walucie obcej. Spółki nie przewidują zakłóceń w przepływach pieniężnych oraz utraty płynności finansowej w związku z instrumentami finansowymi. Czynnikiem ograniczającym ryzyko jest fakt, że to spółki są stroną zabezpieczoną instrumentem finansowym, a instrumenty nie mają charakteru spekulacyjnego.

W 2022 roku, a także w okresach wcześniejszych, Grupa Kapitałowa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń

Na podstawie artykułu 55. 2a Ustawy o rachunkowości Jednostka Dominująca sporządza sprawozdanie z działalności łącznie ze sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej.

#### **Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:**

.....

Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....

Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

**Warszawa, 19 maja 2023 r.**