

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
AKTYWA TRWAŁE - Wartości niematerialne i prawne
Nota nr 1: Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	803 987,20	0,00	803 987,20
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	71 929,98	0,00	71 929,98
- zakup			71 929,98		71 929,98
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	875 917,18	0,00	875 917,18
Umorzenie					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	479 768,03	0,00	479 768,03
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	192 758,55	0,00	192 758,55
- amortyzacja			192 758,55		192 758,55
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	672 526,58	0,00	672 526,58
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	324 219,17	0,00	324 219,17
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	203 390,60	0,00	203 390,60

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	674 825,44	0,00	674 825,44
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	129 161,76	0,00	129 161,76
- zakup	0,00	0,00	129 161,76	0,00	129 161,76
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	803 987,20	0,00	803 987,20
Umorzenie					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	333 948,32	0,00	333 948,32
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	145 819,71	0,00	145 819,71
- amortyzacja	0,00	0,00	145 819,71	0,00	145 819,71
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	479 768,03	0,00	479 768,03
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	340 877,12	0,00	340 877,12
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	324 219,17	0,00	324 219,17

AKTYWA TRWAŁE - Wartość firmy jednostek podporządkowanych
Nota nr 2: Wartość firmy i ujemna wartość firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Lp.	Nazwa firmy	Data przejęcia	Procent przejętych instrumentów kapitałowych z prawem głosu	Cena nabycia	Wartość godziwa aktywów netto jednostki przejmowanej przypadająca na jednostkę przejmującą	Wartość firmy przejęta w ramach połączenia jednostek gospodarczych	Nadwyżka udziału jednostki przejmującej w wartości godziwej aktywów netto nad kosztem połączenia
1	Młodnicka Development Sp. z o.o.	28.10.2020 / 10.11.2020	100,00	3 367 597,96	-419 273,11	3 786 871,07	3 786 871,07
2							
3							
	RAZEM		100,00	3 367 597,96			3 786 871,07

Nota nr 3: Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Wyszczególnienie	Młodnicka Development Sp. z o.o.					Razem
Wartość firmy na początek okresu	0,00					0,00
Zwiększenia w tym:	3 786 871,07	0,00	0,00	0,00	0,00	3 786 871,07
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki	3 786 871,07					3 786 871,07
Inne zmiany wartości bilansowej						0,00
Zmniejszenia w tym:	157 786,30	0,00	0,00	0,00	0,00	157 786,30
amortyzacja	157 786,30					157 786,30
- inne						0,00
Wartość firmy (netto) na koniec roku	3 629 084,77	0,00	0,00	0,00	0,00	3 629 084,77

AKTYWA TRWAŁE - Rzeczowe aktywa trwałe
Nota nr 4: Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2019 r.	980 465,84	5 625 211,79	2 518 744,28	19 192 782,64	1 365 059,94	29 682 264,49
Zwiększenia w tym:	0,00	344 897,63	327 028,00	41 787 111,74	349 039,04	42 808 076,41
- zakup	0,00	344 897,63	327 028,00	0,00	349 039,04	1 020 964,67
- leasing	0,00	0,00	0,00	41 787 111,74	0,00	41 787 111,74
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	100 177,82	13 558 749,74	227 865,89	13 886 793,45
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	1 241 277,74	11 700,00	1 252 977,74
- likwidacja	0,00	0,00	100 177,82	0,00	216 165,89	316 343,71
- inne	0,00	0,00	0,00	12 317 472,00	0,00	12 317 472,00
BZ 31.12.2020 r.	980 465,84	5 970 109,42	2 745 594,46	47 421 144,64	1 486 233,09	58 603 547,45
Umorzenie						
BZ 31.12.2019 r.	0,00	1 176 526,61	1 598 410,46	8 085 420,24	980 277,72	11 840 635,03
Zwiększenia w tym:	0,00	146 670,50	179 679,08	5 292 768,15	234 667,61	5 853 785,34
- amortyzacja	0,00	146 670,50	179 679,08	5 292 768,15	234 667,61	5 853 785,34
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	100 177,82	5 121 281,42	226 829,96	5 448 289,20
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	1 241 277,74	11 700,00	1 252 977,74
- likwidacja	0,00	0,00	100 177,82	0,00	215 129,96	315 307,78
- inne	0,00	0,00	0,00	3 880 003,68	0,00	3 880 003,68
BZ 31.12.2020 r.	0,00	1 323 197,11	1 677 911,72	8 256 906,97	988 115,37	12 246 131,17
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2019 r.	980 465,84	4 448 685,18	720 333,82	11 107 362,40	384 782,22	17 641 629,46
BZ 31.12.2020 r.	980 465,84	4 646 912,31	867 682,74	39 164 237,67	498 117,72	46 157 416,28

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale, prawa lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2018 r.	980 465,84	5 537 811,79	2 742 918,07	18 537 486,70	1 107 134,61	28 905 817,01
Zwiększenia w tym:	0,00	87 400,00	145 638,10	655 295,94	257 925,33	1 146 259,37
- zakup	0,00	87 400,00	145 638,10	655 295,94	257 925,33	1 146 259,37
- leasing	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	369 811,89	0,00	0,00	369 811,89
- sprzedaż	0,00	0,00	369 811,89	0,00	0,00	369 811,89
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	980 465,84	5 625 211,79	2 518 744,28	19 192 782,64	1 365 059,94	29 682 264,49
Umorzenie						
BZ 31.12.2018 r.	0,00	1 034 946,56	1 667 866,34	5 420 338,33	695 587,29	8 818 738,52
Zwiększenia w tym:	0,00	141 580,05	168 502,11	2 665 081,91	284 690,43	3 259 854,50
- amortyzacja	0,00	141 580,05	168 502,11	2 665 081,91	284 690,43	3 259 854,50
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	237 957,99	0,00	0,00	237 957,99
- sprzedaż	0,00	0,00	237 957,99	0,00	0,00	237 957,99
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	1 176 526,61	1 598 410,46	8 085 420,24	980 277,72	11 840 635,03
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2018 r.	980 465,84	4 502 865,23	875 051,73	13 117 148,37	411 547,32	19 887 078,49
BZ 31.12.2019 r.	980 465,84	4 448 685,18	720 333,82	11 107 362,40	384 782,22	17 641 629,46

Znacząca zmiana wartości pozycji "Środki transportu" w roku 2020 roku związana jest z nabyciem przez jednostkę dominującą samolotu oraz zbyciem spółki L-Jet posiadającej inny samolot. Zakup obu środków transportu sfinansowany był poprzez leasing, który opisany został w nocie 30.

Nota nr 5: Wartość netto amortyzowanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu finansowego

Wyszczególnienie	31.12.2020 r.		31.12.2019 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	0,00	0,00	0,00	0,00
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00	0,00
Środki transportu	0,00	0,00	8 437 468,32	0,00
Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00	8 437 468,32	0,00

Nota nr 6: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
- poniesione w roku	42 489 306,99	1 196 768,76
- planowane na rok następy	10 000 000,00	42 500 000,00
w tym na ochronę środowiska:	0,00	0,00

Nota nr 7: Środki trwałe w budowie

31.12.2019 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				31.12.2020 r.
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	
344 897,63	42 489 306,99	344 897,63	327 028,00	41 787 111,74	349 039,04	26 128,21

AKTYWA TRWAŁE - Należności długoterminowe
Nota nr 8: Zmiana stanu należności długoterminowych

Wyszczególnienie	31.12.2020 r.			31.12.2019 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od pozostałych jednostek:						
1 Kaucja tytułem zabezpieczenia wykonania umowy	0,00	0,00	0,00	23 000 000,00	0,00	23 000 000,00
2 Należność z tytułu sprzed udziałów	461 480,00	0,00	461 480,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem	461 480,00	0,00	461 480,00	23 000 000,00	0,00	23 000 000,00

AKTYWA TRWAŁE - Inwestycje długoterminowe
Nota nr 9: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
31.12.2019 r.	5 806 196,52	0,00	12 602 198,57	0,00	18 408 395,09
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	1 612 336,69	0,00	1 612 336,69
- udział w zysku jednostki stowarzyszonej	0,00	0,00	665 399,61	0,00	665 399,61
- naliczone odsetki od pożyczki	0,00	0,00	946 937,08	0,00	946 937,08
Zmniejszenia w tym:	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
- umorzenie / utrata wartości	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
31.12.2020 r.	5 655 386,28	0,00	14 214 535,26	0,00	19 869 921,54
Aktualizacja wyceny / Odpisy aktualizujące					
31.12.2019 r.	0,00	0,00	-43 585,00	0,00	-43 585,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	1 237 230,83	0,00	1 237 230,83
- wycena w skorygowanej cenie nabycia	0,00	0,00	1 237 230,83	0,00	1 237 230,83
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	126 632,99	0,00	126 632,99
- rozwiązanie odpisu dotyczącego jednostki stowarzyszonej	0,00	0,00	-43 585,00	0,00	-43 585,00
- rozwiązanie odpisu skorygowanej ceny nabycia	0,00	0,00	170 217,99	0,00	170 217,99
31.12.2020 r.	0,00	0,00	1 067 012,84	0,00	1 067 012,84
Wartość netto					
31.12.2019 r.	5 806 196,52	0,00	12 558 613,57	0,00	18 364 810,09
31.12.2020 r.	5 655 386,28	0,00	15 281 548,10	0,00	20 936 934,38

Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	14 328 483,53	0,00	14 328 483,53
Zwiększenia w tym:	5 957 006,76	0,00	944 249,61	0,00	6 901 256,37
- zakup	5 957 006,76	0,00	0,00	0,00	5 957 006,76
- odsetki od pożyczki	0,00	0,00	944 249,61	0,00	944 249,61
Zmniejszenia w tym:	150 810,24	0,00	2 670 534,57	0,00	2 821 344,81
- umorzenie / utrata wartości	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
- spłata	0,00	0,00	2 381 665,00	0,00	2 381 665,00
- wycena udziałów i pożyczki	0,00	0,00	288 869,57	0,00	288 869,57
BZ 31.12.2019 r.	5 806 196,52	0,00	12 602 198,57	0,00	18 408 395,09
Aktualizacja wyceny / Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	-43 585,00	0,00	-43 585,00
- wycena udziałów i pożyczki	0,00	0,00	-43 585,00	0,00	-43 585,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	-43 585,00	0,00	-43 585,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	14 328 483,53	0,00	14 328 483,53
BZ 31.12.2019 r.	5 806 196,52	0,00	12 558 613,57	0,00	18 364 810,09

Przyczyny dokonywania aktualizacji wyceny:

Dokonano aktualizacji wyceny ze względu na: zmianę wartości pożyczki denominowanej w walucie obcej oraz wycenę w skorygowanej cenie nabycia. W 2020 r. rozwiązano utworzony odpis na wartość udziałów spółki zagranicznej z uwagi na osiągnięcie zysku jednostki stowarzyszonej, konsolidowanej metodą praw własności. Zwiększenia to tworzone nowe korekty wartości (dodatnie - zwiększające wartość netto; ujemne - zmniejszające wartość bilansową aktywów). Zmniejszenia to rozwiązanie lub wykorzystanie utworzonych wcześniej korekt (dodatnie - rozwiązanie korekt zwiększających; ujemne - rozwiązanie korekt pomniejszających wartość).

Nota nr 10: Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych - w jednostkach powiązanych i w pozostałych jednostkach

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności					
Wartość brutto					
31.12.2019 r.	43 585,00	0,00	12 558 613,57	0,00	12 602 198,57
Zwiększenia w tym:	665 399,61	0,00	946 937,08	0,00	1 612 336,69
- udział w zysku jednostki stowarzyszonej	665 399,61	0,00	0,00	0,00	665 399,61
- naliczone odsetki od pożyczki	0,00	0,00	946 937,08	0,00	946 937,08
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2020 r.	708 984,61	0,00	13 505 550,65	0,00	14 214 535,26
Aktualizacja wyceny / Odpisy aktualizujące					
31.12.2019 r.	-43 585,00	0,00	0,00	0,00	-43 585,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	1 237 230,83	0,00	1 237 230,83
- wycena w skorygowanej cenie nabycia	0,00	0,00	1 237 230,83	0,00	1 237 230,83
Zmniejszenia w tym:	-43 585,00	0,00	170 217,99	0,00	126 632,99
- rozwiązanie odpisu dotyczącego jednostki stowarzyszonej	-43 585,00	0,00	0,00	0,00	-43 585,00
- rozwiązanie odpisu skorygowanej ceny nabycia	0,00	0,00	170 217,99	0,00	170 217,99
31.12.2020 r.	0,00	0,00	1 067 012,84	0,00	1 067 012,84
Wartość netto					
31.12.2019 r.	0,00	0,00	12 558 613,57	0,00	12 558 613,57
31.12.2020 r.	708 984,61	0,00	14 572 563,49	0,00	15 281 548,10

Nota nr 11: Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 31.12.2020 r.

Lp.	Nazwa (siedziba)	Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Zysk lub strata netto za ostatni rok obrotowy
1	Victoria 2019 sp. z o.o.	5 000,00	0,00	5 000,00	100	100	-716 026,86
2	Victoria 235 sp. z o.o.	5 000,00	0,00	5 000,00	100	100	-9 284,96
3	Victoria Asset Management sp z o.o.	100 000,00	0,00	100 000,00	100	100	-740,02
4	Równoległa Development sp. z o.o.	500 000,00	0,00	500 000,00	100	100	-337 766,55
5	Młodnicka Development sp. z o.o.	3 367 597,96	0,00	3 367 597,96	100	100	-575 951,71
	RAZEM	3 977 597,96	0,00	3 977 597,96			-1 639 770,10

Nota nr 12: Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 31.12.2020 r.

Lp.	Nazwa (siedziba)	Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Zysk lub strata netto za ostatni rok obrotowy
1	Victoria Wohnungsbau GmbH (Zossen, Niemcy)	43 585,00	0,00	43 585,00	10,00	10,00	5 860 418,66
	RAZEM	43 585,00	0,00	43 585,00			

Nota nr 13: Liczba oraz wartość posiadanych innych niż udziały i akcje papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują

Lp.	Rodzaj instrumentu	Wartość brutto w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2020	liczba papierów wartościowych lub praw	Rodzaj przyznawanych praw
1	Obligacje nie zabezpieczone, publiczne. Przeznaczone do obrotu	32 995 820,00	0,00	32 894 178,23	7 150,00	Prawo do odsetek

Lp.	Rodzaj instrumentu	Wartość brutto w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2019	liczba papierów wartościowych lub praw	Rodzaj przyznawanych praw
3	Obligacje nie zabezpieczone, publiczne. Przeznaczone do obrotu	26 189 775,00	0,00	26 128 047,88	7 150,00	Prawo do odsetek

Różnica pomiędzy wartością w cenie nabycia, a wartością bilansową posiadanych obligacji wynika z wyceny na dzień bilansowy według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy oraz wyceny w skorygowanej cenie nabycia. Spółka kwalifikuje powyższe obligacje do instrumentów przeznaczonych do obrotu i prezentuje w notcie nr 23: Krótkoterminowe instrumenty finansowe.

AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe
Nota nr 14: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	31.12.2020 r.			31.12.2019 r.		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy jednostki dominującej						
-TKW za sprzedaży lokali, dla których nie zawarto	258 037 543,10	19%	49 027 133,19	230 556 837,10	19%	43 805 799,05
-odpis aktualizujący zapasy, udziały i środki trwałe	3 830 815,09	19%	727 854,87	5 104 410,09	19%	969 837,92
-odsetki niezapłacone od obligacji, wycena scn	1 497 095,85	19%	284 448,21	1 665 013,09	19%	316 352,49
-sprawy sporne, opłata adiacencka, premia	1 250 634,86	19%	237 620,62	3 172 302,34	19%	602 737,44
-strata na kapitałach	3 713 002,00	19%	705 470,38	0,00	19%	0,00
-różnice kursowe/wycena bilansowa	656 018,23	19%	124 643,46	83 771,00	19%	15 916,49
-inne	89 520,98	19%	17 008,99	102 639,01	19%	19 501,41
RAZEM	269 074 630,11	x	51 124 179,72	240 684 972,63	x	45 730 144,80
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy jednostek zależnych						
-straty jednostek zależnych objętych konsolidacją	1 766 356,68	19%	335 607,77	6 146 007,44	9%	553 140,67
RAZEM	1 766 356,68	x	335 607,77	6 146 007,44	x	553 140,67
OGÓLEM			51 459 787,49			46 283 285,47

Nota nr 15: Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
gwarancja	3 596,00	6 638,60
usługi i materiały reklamowe	1 869,83	3 320,51
licencje	2 296,78	1 535,24
prowijza od kredytu	232 310,51	0,00
RAZEM	240 073,12	11 494,35

Nota nr 16: Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące na BO	kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym	Odpisy aktualizujące na BZ
1	Długoterminowe aktywa niefinansowe	200 000,00	0,00	0,00	0,00	200 000,00
2	Długoterminowe aktywa finansowe	43 585,00	0,00	0,00	43 585,00	0,00

AKTYWA OBROTOWE - Zapasy
Nota nr 17: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
31.12.2019 r.	0,00	183 182 423,57	28 584 103,10	168 698 680,96	8 699 141,36	389 164 348,99
31.12.2020 r.	0,00	225 612 675,48	55 387 335,55	161 122 515,10	22 943 740,05	465 066 266,18
Odpisy aktualizujące						
31.12.2019 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
31.12.2020 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
Wartość bilansowa						
31.12.2019 r.	0,00	183 182 423,57	24 953 288,01	168 698 680,96	8 699 141,36	385 533 533,90
31.12.2020 r.	0,00	225 612 675,48	51 756 520,46	161 122 515,10	22 943 740,05	461 435 451,09

Stąły wzrost wartości zapasów, obejmujących prowadzone inwestycje deweloperskie i zapas gruntów pod przyszłe projekty, przekłada się na ciągły wzrost skali realizowanych prac oraz wzrost przychodów Grupy. Wyższa wartość produktów gotowych na koniec 2020 roku dotyczy lokali usługowych w ukończonych inwestycjach, które nie zostały przekazane klientom.

Nota nr 18: Zapasy według okresów zalegania

Spółki w Grupie nie dokonują analizy okresów zalegania. Towary to grunty przeznaczone pod bieżące i przyszłe inwestycje. Produkcję w toku stanowią inwestycje w trakcie realizacji, które nie mają opóźnień - wykonywane są na bieżąco. Kategorią zapasów poddawana analizie stanowią wyroby gotowe. Znajduje to odzwierciedlenie w dokonanych odpisach aktualizujących. Spółka dominująca dokonała odpisy na sieci wodociągowo kanalizacyjne w wyniku obniżenia cen rynkowych (do kwot możliwych do uzyskania) w stosunku do kosztu ich wytworzenia.

Nota nr 19: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
31.12.2019 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2020 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09

AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

Nota nr 20: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	31.12.2020 r.			31.12.2019 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	71 904 364,99	21 206,19	71 883 158,80	16 854 006,64	14 574,15	16 839 432,49
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:						
- do 12 miesięcy	12 115 763,40	21 206,19	12 094 557,21	3 965 602,82	14 574,15	3 951 028,67
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9 840 673,03	0,00	9 840 673,03	11 963 658,96	0,00	11 963 658,96
c) inne	49 947 928,56	0,00	49 947 928,56	924 744,86	0,00	924 744,86
RAZEM	71 904 364,99	21 206,19	71 883 158,80	16 854 006,64	14 574,15	16 839 432,49

Znaczące zwiększenie "Innych" należności krótkoterminowych dotyczy przekazanych przez jednostkę dominującą kaucji zabezpieczających i depozytów związanych z zakupem gruntów pod przyszłe inwestycje. Kwota ta zawiera 23 mln zł prezentowane na koniec 2019 roku w należnościach długoterminowych (nota nr 8).

Nota nr 21: Należności krótkoterminowe według wieku

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności) na 31.12.2020 r.				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	11 802 797,96	272 658,74	11 671,50	8 945,58	19 689,62	12 115 763,40
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	607,30	909,27	19 689,62	21 206,19
Z tytułu dostaw i usług (netto)	11 802 797,96	272 658,74	11 064,20	8 036,31	0,00	12 094 557,21
Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności) na 31.12.2019 r.				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	3 421 811,81	521 485,04	7 897,90	11 595,72	2 812,35	3 965 602,82
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	14 574,15	0,00	0,00	0,00	0,00	14 574,15
Z tytułu dostaw i usług (netto)	3 407 237,66	521 485,04	7 897,90	11 595,72	2 812,35	3 951 028,67

Pozostałe należności krótkoterminowe - podatkowe i inne, zarówno na koniec bieżącego i poprzedniego roku obrotowego, były bieżące.

Nota nr 22: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	pozostałe należności od jednostek powiązanych	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
31.12.2019 r.	0,00	0,00	14 574,15	0,00	0,00	14 574,15
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	8 100,60	0,00	0,00	8 100,60
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	8 100,60	0,00	0,00	8 100,60
Zmniejszenia:	0,00	0,00	1 468,56	0,00	0,00	1 468,56
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	1 468,56	0,00	0,00	1 468,56
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	1 468,56	0,00	0,00	1 468,56
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2020 r.	0,00	0,00	21 206,19	0,00	0,00	21 206,19

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na: przeterminowane należności i ryzyko braku wpłaty

AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe

Nota nr 23: Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długotermin. aktywa finansowe	Razem
- w pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
31.12.2019 r.	0,00	25 791 753,20	0,00	0,00	25 791 753,20
Zwiększenia w tym:	0,00	4 654 166,56	0,00	0,00	4 654 166,56
- zakup	0,00	4 390 200,00	0,00	0,00	4 390 200,00
- odsetki naliczone	0,00	263 966,56	0,00	0,00	263 966,56
Zmniejszenia w tym:	0,00	209 518,20	0,00	0,00	209 518,20
- odsetki otrzymane	0,00	209 518,20	0,00	0,00	209 518,20
31.12.2020 r.	0,00	30 236 401,56	0,00	0,00	30 236 401,56
Aktualizacja wyceny / Odpisy aktualizujące					
31.12.2019 r.	0,00	336 294,68	0,00	0,00	336 294,68
Zwiększenia w tym:	0,00	2 594 508,23	0,00	0,00	2 594 508,23
- wycena bilansowa/zmiana stanu	0,00	2 531 467,00	0,00	0,00	2 531 467,00
- wycena bilansowa w scn	0,00	63 041,23	0,00	0,00	63 041,23
Zmniejszenia w tym:	0,00	273 026,24	0,00	0,00	273 026,24
- wycena bilansowa/ zmiana stanu	0,00	115 620,00	0,00	0,00	115 620,00
- wycena bilansowa w scn	0,00	157 406,24	0,00	0,00	157 406,24
31.12.2020 r.	0,00	2 657 776,67	0,00	0,00	2 657 776,67
Wartość netto					
31.12.2019 r.	0,00	26 128 047,88	0,00	0,00	26 128 047,88
31.12.2020 r.	0,00	32 894 178,23	0,00	0,00	32 894 178,23

Na pozycję "Inne papiery wartościowe" składają się obligacje wyemitowane przez spółkę siostrzaną, mającą siedzibę w Luksemburgu pod nazwą Berlux S.A., obecna nazwa firmy Victoria House S.A. Więcej informacji na ich temat zawarto w nocie nr 52.

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Dokonano aktualizacji wyceny ze względu na: zmianę wartości obligacji denominowanych w walucie obcej oraz wycenę w skorygowanej cenie nabycia.

Zwiększenia to tworzone nowe korekty wartości (dodatnie - zwiększające wartość netto; ujemne - zmniejszające wartość bilansową aktywów). Zmniejszenia to rozwiązanie lub wykorzystanie utworzonych wcześniej korekt (dodatnie - rozwiązanie korekt zwiększających; ujemne - rozwiązanie korekt pomniejszających wartość).

Nota nr 24: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	162 344 081,96	1 833 298,30
	Rachunki bankowe jednostki dominującej	160 230 311,38	1 638 921,16
	Rachunki bankowe jednostek zależnych	2 113 770,58	194 377,14
	w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	19 337,74	4 072,30
2.	Inne środki pieniężne:	15 366 105,61	96 852 070,93
	Środki pieniężne w drodze	0,00	-82 627,55
	Lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 m-cy	0,00	82 636 348,58
	Środki pieniężne na rachunku powierniczym	15 366 105,61	14 298 349,90
3.	Inne aktywa pieniężne:	0,00	0,00
4.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	177 710 187,57	98 685 369,23
5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	0,00	0,00
6.	Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy	-32 881,18	0,00
	dodatnie różnice kursowe	-32 881,18	
	ujemne różnice kursowe	0,00	
7.	Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)	177 743 068,75	98 685 369,23

Nota nr 25: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
	Oplacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	185 153,81	144 639,03
	Oplaty z tytułu mediów	342 376,21	251 077,66
	Prowizje	722 155,00	0,00
	Usługi obce	80 181,46	68 469,21
	Pozostałe	47 320,79	119 225,45
	Razem	1 377 187,27	583 411,35

KAPITAŁY WŁASNE
Nota nr 26: Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej

Lp.	Seria/emisja Rodzaj akcji (udziałów)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji (udziałów)	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
1	A	nie uprzywilejowane	19 000 000	1 900 000,00	przekształcenie	14.05.2008	14.05.2008
2	B	nie uprzywilejowane	1 000 000	100 000,00	emisja	14.03.2014	podział wyniku 2013
	Kapitał razem	X	20 000 000	2 000 000,00	X	X	X

Nota nr 27: Struktura własnościowa kapitału jednostki dominującej oraz liczba i wartość nominalna akcji (udziałów) na 31.12.2020 r.

Lp.	Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	Udział %	Wartość udziałów/akcji	liczba głosów	Udział % w głosach
1	VICTORIA DOM HOLDING SP. Z O.O.	20 000	100,00%	2 000 000,00	20 000	100,00%
	Razem	20 000	100,00%	2 000 000,00	20 000	100,00%

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA
Nota nr 28: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	31.12.2020 r.			31.12.2019 r.		
	kwota dodatnia różnicy przebiegowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przebiegowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odniesionych na wynik finansowy jednostki dominującej						
- przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie	383 152 934,36	19%	72 799 057,53	346 775 630,55	19%	65 887 369,80
- koszty emisji obligacji własnych	2 401 584,76	19%	456 301,10	1 531 753,79	19%	291 033,22
- niezapłacone należne odsetki	3 732 133,14	19%	709 105,30	1 869 965,01	19%	355 293,35
- środki trwałe w leasingu	4 493 947,06	19%	853 849,94	666 727,01	19%	126 678,13
Pozostałe	3 616 214,73	19%	687 080,80	510 686,06	19%	97 030,35
RAZEM	397 396 814,05	x	75 505 394,67	351 354 762,42	x	66 757 404,85
- od zdarzeń odniesionych na wynik finansowy jednostek zależnych						
RAZEM	0,00	x	0,00	548 753,44	x	49 387,81
OGÓLEM			75 505 394,67			66 806 792,66

Nota nr 29: Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Badanie bilansu	Koszty budowy	Inne	Razem
31.12.2019, w tym:	243 302,34	27 000,00	6 083 916,43	2 929 000,00	9 283 218,77
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	243 302,34	27 000,00	6 083 916,43	2 929 000,00	9 283 218,77
Zwiększenia	7 332,52	45 000,00	4 534 634,86	425 000,00	5 011 967,38
Wykorzystanie	0,00	27 000,00	1 859 429,00	2 354 000,00	4 240 429,00
31.12.2020, w tym:	250 634,86	45 000,00	8 759 122,29	1 000 000,00	10 054 757,15
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	250 634,86	45 000,00	8 759 122,29	1 000 000,00	10 054 757,15

Rezerwy „Koszty budowy” to wydatki oszacowane na dzień bilansowy na podstawie zawartych umów i uzyskanych pozwoleń, które dotyczą dodatkowych zobowiązań wobec stron trzecich dla realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, których terminy wymagalności lub kwoty nie są pewne. Dotyczą min. remontów dróg, infrastruktury zewnętrznej, przekazywanych sieci.

Pozycja „Inne” dotyczy opłata adiacenckiej, którą określa ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Zgodnie z zawartymi tam przesłankami, obowiązek uiszczenia takiej formy daniny może zostać nałożony na właścicieli lub użytkowników wieczystych takich nieruchomości, których wartość wzrosła np. w związku z podziałem nieruchomości, podziałem i scaleniem nieruchomości lub ze stworzeniem warunków do podłączenia nieruchomości do nowo powstałych urządzeń infrastruktury technicznej.

Nota nr 30: Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Kaucje gwarancyjne	Razem
- od pozostałych jednostek:					
31.12.2019 r.	19 836 438,66	120 555 246,21	7 411 342,41	14 560 722,29	162 363 749,57
powyżej 1 roku do 2 lat	28 958 327,00	45 472 202,47	2 736 324,55	5 278 774,04	82 445 628,06
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	88 789 789,26	3 002 688,13	4 604 264,07	96 396 741,46
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	5 569 732,23	6 902 291,70	12 472 023,93
powyżej 5 lat	0,00	0,00	20 394 874,03	2 618 699,37	23 013 573,40
31.12.2020 r.	28 958 327,00	134 261 991,73	31 703 618,94	19 404 029,18	214 327 966,85

Charakterystyka i warunki poszczególnych rodzajów zobowiązań długoterminowych zostały opisane w nocie nr 52. Znaczący wzrost wartości pozycji "Inne zobowiązania finansowe" w trakcie roku obrotowego wynika z zawartej w marcu 2020 r. przez Spółkę dominującą długoterminowej umowy leasingu, której przedmiotem jest samolot. Saldo tej pozycji na początku roku obejmowało zobowiązania leasingowe spółki zależnej L-Jet, która również dotyczyła posiadanego samolotu, jednak spółka ta została w kwietniu 2020 r. sprzedana.

Nota nr 31: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
Kredyty i pożyczki	20 112 531,99	7 507 055,81
kredyty bankowe	20 112 531,99	7 507 055,81
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37 398 668,62	1 158 618,29
Z tytułu emisji obligacji	37 398 668,62	1 158 618,29
Inne zobowiązania finansowe	2 940 941,70	1 216 298,21
zobowiązania z tytułu leasingu	2 940 941,70	1 216 298,21
Z tytułu dostaw i usług:	40 689 205,64	51 097 068,16
- do 12 miesięcy	40 685 515,64	51 097 068,16
- powyżej 12 miesięcy	3 690,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	6 409 183,03	4 232 128,47
Podatek dochodowy osób fizycznych PIT	70 304,00	31 708,00
Podatek dochodowy osób prawnych CIT	6 239 931,00	4 114 437,00
Ubezpieczenia społeczne i składki zdrowotne	98 948,03	85 983,47
Z tytułu wynagrodzeń	103 563,42	91 989,26
Z tytułu umowy o pracę	79 021,42	74 018,26
Z tytułu umowy zlecenie	24 542,00	17 971,00
Inne	23 852 661,30	17 920 491,33
zobowiązania wobec klientów z tytułu wpłat na rachunek powierniczy	15 366 105,61	14 298 349,90
zatrzymane od wykonawców kaucje gwarancyjne	8 355 591,34	3 550 891,67
zobowiązania z tytułu zobowiązań i ubezpieczeń majątkowych	99 652,22	18 322,49
pozostałe	31 312,13	52 927,27
Razem	131 506 755,70	83 223 649,53

Wyszczególnienie	31.12.2020 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	20 112 531,99	20 112 531,99				
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37 398 668,62	37 398 668,62				
Inne zobowiązania finansowe	2 940 941,70	2 940 941,70				
Z tytułu dostaw i usług:	40 689 205,64	40 689 205,64				
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00				
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00				
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	6 409 183,03	6 409 183,03				
Z tytułu wynagrodzeń	103 563,42	103 563,42				
Inne	23 852 661,30	23 852 661,30				
Razem	131 506 755,70	131 506 755,70	0,00	0,00	0,00	0,00

Podobnie do sytuacji na dzień 31.12.2020 r., żadne zobowiązania krótkoterminowe na koniec poprzedniego roku obrotowego nie były przeterminowane.

Nota nr 32: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Platne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
do 1 roku	4 218 175,89	1 470 607,03	2 940 941,70	1 216 298,21
od 1 roku do 3 lat	8 059 795,13	2 767 810,83	5 739 012,68	2 359 260,85
od 3 lat do 5 lat	7 291 379,60	5 174 799,72	5 569 732,23	5 052 081,56
powyżej 5 lat	21 289 928,25	0,00	20 394 874,03	0,00
Razem	40 859 278,87	9 413 217,58	34 644 560,64	8 627 640,62
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	-6 214 718,23	-785 576,96	X	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat	34 644 560,64	8 627 640,62	34 644 560,64	8 627 640,62
zobowiązania krótkoterminowe			2 940 941,70	1 216 298,21
zobowiązania długoterminowe			31 703 618,94	7 411 342,41

Nota nr 33: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
Inne rozliczenia międzyokresowe		
1. Długoterminowe	57 116 958,99	47 549 088,78
a) Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych	57 116 958,99	47 549 088,78
2. Krótkoterminowe	102 252 809,26	50 008 799,22
a) Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych	102 252 809,26	50 008 799,22
OGÓLEM	159 369 768,25	97 557 888,00

Nota nr 34: Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są w więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniem między tymi pozycjami

Wyszczególnienie	Część krótkoterminowa		Część długoterminowa		Razem
	Pozycja sprawozdania	Kwota	Pozycja sprawozdania	Kwota	
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa D.III.3a	20 112 531,99	Pasywa D.II.3a	28 958 327,00	49 070 858,99
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa D.III.3b	37 398 668,62	Pasywa D.II.3b	134 261 991,73	171 660 660,35
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa D.III.3c	2 940 941,70	Pasywa D.II.3c	31 703 618,94	34 644 560,64

Nota nr 35: Zobowiązania warunkowe, w tym również z tytułu udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2020 r.		stan na dzień 31.12.2019 r.	
	kwota	% aktywów	kwota	% aktywów
Dotyczące jednostek powiązanych:				
- udzielone poręczenia	0,00	0,00	7 888 780,35	0,01
umowa poręczenia umowy leasingu / L Jet Sp. Z o.o.	0,00	0,00	7 888 780,35	1,28%
- udzielone gwarancje	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00	7 888 780,35	0,00

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota nr 36: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się do siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczeń usług

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	451 291 813,15	440 010 683,81
- sprzedaż nieruchomości	451 291 813,15	435 228 253,75
- usługi	0,00	4 782 430,06
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	2 522 768,27	1 932 399,90
- ze sprzedaży towarów	582 364,52	38 455,30
- ze sprzedaży materiałów	1 940 403,75	1 893 944,60
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	0,00	0,00
RAZEM	453 814 581,42	441 943 083,71

Wszystkie przychody ze sprzedaży Grupy uzyskiwane są na terenie kraju.

Nota nr 37: Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
Koszty według rodzaju	400 064 311,04	355 899 688,09
- amortyzacja	6 477 655,41	3 405 674,21
- zużycie materiałów i energii	42 229 453,14	66 552 800,01
- usługi obce	335 021 549,39	272 524 194,61
- podatki i opłaty	2 529 668,02	1 064 736,85
- wynagrodzenia	4 357 579,24	4 223 636,24
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	1 314 487,71	3 249 062,61
- pozostałe koszty rodzajowe	8 133 918,13	4 879 583,56
Koszty według rodzaju razem	400 064 311,04	355 899 688,09
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-63 309 429,08	-33 283 665,92
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	0,00	-2 426 915,17
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-9 429 859,50	-7 951 456,54
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-21 848 336,92	-20 486 526,13
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	305 476 685,54	291 751 124,33

Pozycja usługi obce obejmuje min. : usługi budowlane, usługi reklamy, utrzymania czystości, bankowe, najem i dzierżawę, ochrony mienia, usługi transportu

Nota nr 38: Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	283 110,41	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	470 113,52	247 395,64
- Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	60 794,95	25 686,05
- Poręczenia	13 307,21	0,00
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	40 000,00	672,92
- Zwrot opłat za wieczyste użytkowanie gruntu	112 827,10	82 579,89
- Pozostałe	243 184,26	138 456,78
RAZEM	753 223,93	247 395,64

Nota nr 39: Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	67 308,90
- Strata ze zbycia środków trwałych	0,00	131 853,90
- Sprzedaż WDT	0,00	-64 545,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	2 430 815,09
- Odpis aktualizacyjny zapasy wyrobów gotowych	0,00	2 430 815,09
III. Inne koszty operacyjne	1 134 993,07	1 352 856,20
- Odszkodowania	93 050,31	37 588,72
- Darowizny	5 000,03	320 292,67
- Pozostałe	592 875,41	310 690,01
- Sprawy sądowe	7 332,52	56 112,09
- Opłaty adiacencka / rmk	436 734,80	628 172,71
RAZEM	1 134 993,07	3 650 980,19

Nota nr 40: Przychody finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
I. Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
II. Odsetki:	2 508 285,15	2 749 916,46
- Odsetki od lokat, środków na rachunku	226 424,78	703 671,07
- odsetki od pożyczek i należności	67 718,51	74 232,48
- odsetki od obligacji Berlux	1 267 212,66	1 053 950,10
- odsetki od pożyczek (nie zapłacone)	946 929,20	918 062,81
- w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych:	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	463 143,16	77 962,95
- Aktualizacja wartości aktywów finansowych	463 143,16	77 962,95
V. Inne:	2 089 211,92	31 999,09
- różnice kursowe	1 626 068,76	31 999,09
- wycena obligacji, kredytów	463 143,16	0,00
RAZEM	5 060 640,23	2 859 878,50

Przychody odsetkowe za okres 01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	1 212 764,30	0,00	54 448,36	0,00	1 267 212,66
Pożyczki udzielone i należności własne	67 718,51	0,00	0,00	946 929,20	1 014 647,71
Pozostałe aktywa	226 424,78	0,00	0,00	0,00	226 424,78
RAZEM	1 506 907,59	0,00	54 448,36	946 929,20	2 508 285,15

Przychody odsetkowe za okres 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	1 053 950,10	0,00	0,00	0,00	1 053 950,10
Pożyczki udzielone i należności własne	74 232,48	0,00	0,00	918 062,81	992 295,29
Pozostałe aktywa	703 671,07	0,00	0,00	0,00	703 671,07
RAZEM	1 831 853,65	0,00	0,00	918 062,81	2 749 916,46

Nota nr 41: Koszty finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
I.	Odsetki	12 833 033,87	10 232 554,55
	- odsetki	12 833 033,87	10 232 554,55
	<i>w tym dla jednostek powiązanych</i>	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	57 177,13	506 394,80
	- Aktualizacja wartości aktywów finansowych	57 177,13	506 394,80
IV.	Inne	1 079 762,11	469 009,74
	- Pozostałe	1 079 762,11	469 009,74
RAZEM		13 969 973,11	11 207 959,09

Koszty odsetkowe za okres 01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	10 233 753,20	577 694,90	965 024,95	0,00	11 776 473,05
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	1 053 667,01	0,00	0,00	0,00	1 053 667,01
Pozostałe pasywa	2 893,81	0,00	0,00	0,00	2 893,81
RAZEM	11 290 314,02	577 694,90	965 024,95	0,00	12 833 033,87

Koszty odsetkowe za okres 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	8 771 678,38	490 301,66	668 316,61	0,00	9 930 296,65
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	302 257,90	0,00	0,00	0,00	302 257,90
Pozostałe pasywa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	9 073 936,28	490 301,66	668 316,61	0,00	10 232 554,55

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH
Nota nr 42: Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie		01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
1	Zysk/strata mniejszości	0,00	0,00
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-786 372,15	0,00
	zyski z wyceny MPW	-786 372,15	0,00
3	Amortyzacja	6 197 354,13	3 556 484,45
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	192758,55	145 819,71
	amortyzacja środków trwałych	6 004 595,58	3 410 664,74
4	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	10 223 226,22	7 626 103,94
	odsetki zapłacone od umów leasingowych	952 152,39	302 009,05
	odsetki zapłacone od kredytów	2 209 818,14	1 259 074,28
	odsetki otrzymane	-1 506 907,59	-1 831 853,65
	odsetki od dłużnych papierów wartościowych	9 463 274,30	7 889 249,55
	odsetki zapłacone od zobowiązań, lokat	106 274,42	7 624,71
	odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	-1 862 168,13	0,00
	odsetki naliczone od kredytów i pożyczek	860 782,69	
5	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-1 738 995,25	67 308,90
	przychody ze sprzedaży środków trwałych	0,00	-64 545,00
	wartość netto sprzedanych środków trwałych	0,00	131 853,90
	przychody ze sprzedaży aktywów finansowych	-2 905 280,00	0,00
	wartość netto sprzedanych aktywów finansowych	1 463 971,28	0,00
	strata netto spółki z początku roku nabytej w trakcie bieżącego okresu	-297 686,53	0,00
6	Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	9 418 158,33	46 391 448,55
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostki dominującej	9 519 528,19	46 549 915,26
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	-101 369,86	-158 466,71
7	Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-74 857 689,69	-105 889 199,35
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostki dominującej	-47 552 303,00	-105 889 199,35
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	-27 305 386,69	0,00
8	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-32 734 973,59	-16 280 629,91
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	-44 819 323,42	-8 808 787,44
	zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	22 538 520,00	-8 000 000,00
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	-10 454 170,17	-354,59
	korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	528 512,12
9	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	713 129,92	27 462 524,21
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	512 656,81	27 501 467,80
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	200 473,11	-38 943,59
10	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	55 053 988,58	-5 805 704,39
	zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-5 933 503,61	-27 584 441,32
	zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-824 235,18	453 097,81
	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	61 811 727,37	21 325 639,12
11	Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	371 649,02	-1 020 362,20
	pozostałe finansowe	0,00	253 232,80
	korekty wyniku w wyniku konsolidacji	371 649,02	-1 273 595,00

INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU
Nota nr 43: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą proporcjonalną

Grupy zawodowe		01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
1	Pracownicy produkcyjni	0,00	0,00
2	Pracownicy nieprodukcyjni	12,57	11,81
Razem		12,57	11,81

Nota nr 44: Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Wyszczególnienie		Organy zarządzające	Organy administrujące	Organy nadzorujące	Razem
01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.					
1	wynagrodzenia	5 327 103,52	0,00	194 280,00	5 521 383,52
2	wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3	emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		5 327 103,52	0,00	194 280,00	
01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.					
1	wynagrodzenia	488 600,00	0,00	195 600,00	684 200,00
2	wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3	emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		488 600,00	0,00	195 600,00	

POŻYCZKI I INNE ŚWIADCZENIA DLA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, ADMINISTRUJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKĘ HANDLOWĄ

Nota nr 45: Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2019 r.	zwiększenia w okresie	spłaty	umorzenie	stan na dzień 31.12.2020 r.
Zaliczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne świadczenia o podobnym charakterze	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00	0,00
udzielone członkom organów zarządzających	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00	0,00
Zaciągnięte zobowiązania tytułem gwarancji i poręczeń w imieniu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00	0,00

WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA

Nota nr 46: Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wyszczególnienie	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	
1	Obowiązkowe badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej	24 000,00	0,00
2	Inne usługi poświadczające	45 000,00	45 000,00
3	Usługi doradztwa podatkowego	0,00	20 000,00
4	Pozostałe usługi	80 300,00	3 700,00
Razem	149 300,00	68 700,00	

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

Nota nr 47: Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływ na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy

Do dnia publikacji sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na sytuację majątkową Grupy.

Spółka dominująca dokonuje na bieżąco, według potrzeb przeglądu i negocjacji warunków wyemitowanych obligacji, zwykle w celu ich rollowania. W kwietniu 2021 roku nastąpił przedterminowy wykup dwóch emisji, co zostało opisane w sprawozdaniu z działalności.

Nota nr 48: Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi Grupa

Nazwa spółki:	Victoria Dom Holding Sp. z o.o.
Siedziba:	03-289 Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105
Miejsce publikacji sprawozdania:	KRS

DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr 49: Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności

Zarząd nie identyfikuje wystąpienia czynników, które mogą mieć wpływ na zagrożenie kontynuowania działalności Grupy. W sprawozdaniu finansowym zostały ujawnione wszystkie kwestie, których Zarząd jest świadomy, a które są istotne dla możliwości kontynuowania działalności Grupy, włączając wszystkie istotne zdarzenia, czynniki oraz plany.

W związku z istniejącą sytuacją epidemiologiczną wirusa SARS-CoV-2 w Polsce oraz na świecie sytuacja finansowa Grupy oraz jej wyniki w krótko- i średnioterminowej perspektywie mogą jednak ulec pogorszeniu na skutek utrudnień związanych z realizacją projektów deweloperskich, spowolnieniem procesu wydawania mieszkań w zakończonych inwestycjach, jak również odstępowania klientów od zawartych już umów z obawy co do obecnej i przyszłej sytuacji gospodarczej, o których Zarząd informuje w sprawozdaniu z działalności.

Ponadto istnieje zagrożenie, że na skutek sytuacji pandemii nastąpi globalne spowolnienie gospodarcze, które może wpłynąć na obniżenie się popytu na mieszkania, spadek dostępności finansowania mieszkań dla klientów i zakupu ziemi przez deweloperów w ramach kredytów bankowych, jak również ograniczenie możliwości emisji obligacji, co przełożyć się może na konieczność rewizji planów rozwojowych Grupy i skalę jej działania.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy. Istotność powyższych czynników ryzyka Grupa określa jako wysoką, co jednak nie stanowi zagrożenie kontynuacji działalności. Grupa uważnie monitoruje sytuację i na bieżąco podejmuje działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii na swoją działalność. Zarząd nie stwierdza na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Nota nr 50: Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej

Spółka dominująca w 2020 roku skorzystała z pomocy publicznej w rozumieniu przepisów Komunikatu Komisji Europejskiej - Tymczasowe ramy środków pomocy państwa w celu wsparcia gospodarki w kontekście trwającej epidemii COVID-19 (DZ. Urz. UE C911 z 20.03.2020 r.) w zakresie:

1. zwolnienie z opłacania należności z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne za okresy marzec, kwiecień, maj 2020 r., w łącznej kwocie 76,3 tys. zł. Podmiot udzielający pomocy – Prezes Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
 2. gwarancji spłaty kredytu w ramach portfelowej linii gwarancyjnej PLG FGP udzielonej przez Bank Gospodarstwa Krajowego, jako zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego przez PKO BP S.A. w kwocie 100 mln zł. Gwarancja w wysokości 80% kwoty kredytu. Wartość nominalna pomocy 80 mln zł, wartość pomocy brutto 7,7 mln zł. Na dzień publikacji sprawozdania wartość wykorzystanego kredytu wynosi 13 mln zł.
- W dniu 23 lipca 2020 roku Zarząd Spółki dominującej podjął uchwałę nr 1 w sprawie I Programu Emisji Obligacji w ramach, którego Spółka może emitować obligacje w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach w terminie dwunastu miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego podstawowego Spółki w łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 mln złotych.
- Zarząd nie posiada innych informacji, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym lub sprawozdaniu z działalności, które miałyby istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej czy wynik Grupy Kapitałowej.

Nota nr 51: Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny

	Pozycja sprawozdawcza	Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
1	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2020	EUR	4,6148	255/A/NBP/2020	31.12.2020
2	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2020	USD	3,7584	255/A/NBP/2020	31.12.2020
3	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2019	EUR	4,2585	251/A/NBP/2019	31.12.2019
4	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2019	USD	3,7977	251/A/NBP/2019	31.12.2019
5	Pozycje rachunku zysku i strat za 2020 rok	EUR	4,4742	kurs średnioroczny 2020	
6	Pozycje rachunku zysku i strat za 2019 rok	EUR	4,3018	kurs średnioroczny 2019	

* kurs średnioroczny obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie

Nota nr 52: Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe dostępne do obrotu	Obligacje Berlux (7150 szt.) Obligacje nie zabezpieczone, publiczne, notowane na rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie Luksemburskiej	32 894 178,23	Dzień emisji 20.10.2017r. Dzień wykupu 19.10.2022r. Oprocentowanie stałe 4% rocznie, płatne co pół roku (19 kwietnia i 19 października)
Pożyczki udzielone i należności własne	Pożyczka dla Victoria Wohnungsbau GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy - niezabezpieczona.	14 572 563,49	Data wymagalności 09.2022 r. Oprocentowanie stałe w wysokości 8% w skali roku, płatne w dniu wymagalności kapitału
Środki pieniężne	na rachunkach bankowych	177 743 068,75	brak
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	Obligacje wyemitowane przez spółkę seria D, E, F, I, J, K/L, M, N, O, P	165 655 728,85	termin wykupu II.2021 - XII.2023
Pozostałe zobowiązania finansowe	Obligacje prywatne spółki powiązanej Młodnicka Development	6 000 000,00	termin wykupu VI.2023
Kredyty bankowe	oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M+ stała marża na poziomie 3,0 p. p.)	49 070 858,99	termin spłaty 29.09.2023

Nota nr 53: Informacja na temat ryzyka płynności finansowej

Grupa realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów spółki prowadzące projekty deweloperskie mogą nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, mogą mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Grupę z jej zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Grupę podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług. Na każdej spółce, jako deweloperze, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów inwestycji, co może mieć negatywny wpływ na płynność finansową.

Zarząd stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczoneymi terminami płatności. Spółka dominująca zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całej Grupy. Uwzględniając wpływ epidemii koronawirusa na swoją działalność oraz potrzeby finansowe, Spółka podjęła działania mające na celu zapewnienie podtrzymania działalności w stopniu jak najmniej ograniczonym zaistniałą sytuacją, przy jednoczesnym wprowadzeniu procesów wewnętrznych mających zapewnić bezpieczeństwo klientów, kontrahentów oraz pracowników. W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Grupy oraz jej zadłużenia utrzymują się na bezpiecznym poziomie. W przeszłości Spółka dominująca nie miała problemów z płynnością finansową, a osiągnięte nadwyżki z tytułu przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej przeznaczane na działalność finansową, w tym wspierając rozwój grupy kapitałowej na rynkach europejskich.

Nota nr 54: Informacja na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Wcześniej przypadający termin wykupu lub przeszacowania wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Obligacje jednostki dominującej notowane na ASO Catalyst	165 655 728,85	między II 2021 r., a XII 2023 r.	WIBOR 6m, 3m plus stała marża na poziomie 4,25-6 % , lub stopa stała na poziomie 6,65-7%	ryzyko zmiany wartości godziwej
Transakcje zakupu opcji na stopę procentową typu CAP	169 500,00		kontraktowa stopa procentowa w wysokości 0,3% dla transakcji zabezpieczonej wzrost stawki WIBOR 3M	ryzyko zmiany wartości godziwej
Kredyty bankowe	49 070 858,99	2023 r.	oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M+ stała marża na poziomie 3 p.p.)	ryzyko zmiany wartości godziwej
Udzielona pożyczka do jednostki stowarzyszonej (w EUR)	14 572 563,49	2022 r.	oprocentowanie stałe w wysokości 8%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Nabyte obligacje Berlux (emitowane w EUR)	32 894 178,23	2022 r.	oprocentowanie stałe w wysokości 4%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Obligacje jednostki zależnej	6 000 000,00	2023 r.	oprocentowanie stałe w wysokości 10%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

Nota nr 55: Informacja na temat ryzyka kredytowego

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Spółka nie wymaga zabezpieczenia majątkowego od swoich klientów w stosunku do aktywów finansowych. Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego, również pochodnych instrumentów finansowych, przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

Nota nr 56: Wybrane dane finansowe zawierające pozycje przeliczone na walutę EUR

Pozycje rachunku zysków i strat	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.		01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	453 815	101 429	441 943	102 734
EBITDA	121 753	27 212	117 309	27 270
EBIT	115 398	25 792	115 477	26 844
Zysk brutto ze sprzedaży	109 332	24 436	107 129	24 903
Zysk netto	88 732	19 832	86 447	20 095

Sredni kurs PLN/EUR za okres sprawozdawczy 2020 oraz 2019 wynosił odpowiednio: 4,4742 i 4,3018

Pozycje bilansu	31.12.2020 r.		31.12.2019 r.	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Aktywa trwałe	123 114	26 678	105 970	24 884
Aktywa obrotowe	745 333	161 509	527 770	123 933
Kapitał własny	277 682	60 172	214 504	50 371
Zobowiązania i rezerwy w tym:	590 765	128 015	419 236	98 447
Zobowiązania długoterminowe	214 328	46 444	162 364	38 127
Zobowiązania krótkoterminowe	131 507	28 497	83 224	19 543
Rozliczenia międzyokresowe	159 370	34 534	97 558	22 909

Sredni kurs PLN/EUR na koniec okresu sprawozdawczego 2020 oraz 2019 wynosił odpowiednio: 4,6148 i 4,2585

Miejscowość: Warszawa
Data: 14.05.2021

Michał Jasiński
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk
Wiceprezes Zarządu

Józef Jasiński
Członek Zarządu

Anna Piotrowska
Członek Zarządu

Bożena Subda
Członek Zarządu

Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe: Paweł Spiechowicz