

INFORMACJA DODATKOWA
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.			803 987,20		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.			479 768,03		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
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.			333 948,32		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
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 – Rzeczowe aktywa trwałe
Nota nr 2. Zmiana stanu środków trwałych

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 31.12.2019 r.	980 465,84	5 625 211,79	2 518 744,28	6 875 310,64	1 365 059,94	17 364 792,49
Zwiększenia w tym:	0,00	344 897,63	327 028,00	41 787 111,74	349 039,04	42 808 076,41
- ze środków trwałych w budowie						0,00
- zakup		344 897,63	327 028,00		349 039,04	1 020 964,67
- leasing				41 787 111,74		41 787 111,74
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	100 177,82	1 241 277,74	227 865,89	1 569 321,45
- sprzedaż				1 241 277,74	11 700,00	1 252 977,74
- likwidacja			100 177,82		216 165,89	316 343,71
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.		1 176 526,61	1 598 410,46	4 205 416,56	980 277,72	7 960 631,35
Zwiększenia w tym:	0,00	146 670,50	179 679,08	5 292 768,15	234 667,61	5 853 785,34
- amortyzacja		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	1 241 277,74	226 829,96	1 568 285,52
- sprzedaż				1 241 277,74	11 700,00	1 252 977,74
- likwidacja			100 177,82		215 129,96	315 307,78
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.			200 000,00			200 000,00
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	2 669 894,08	384 782,22	9 204 161,14
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	6 220 014,70	1 107 134,61	16 588 345,01
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
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	369 811,89	0,00	0,00	369 811,89
BZ 31.12.2019 r.	980 465,84	5 625 211,79	2 518 744,28	6 875 310,64	1 365 059,94	17 364 792,49
Umorzenie						
BZ 31.12.2018 r.	0,00	1 034 946,56	1 667 866,34	3 264 780,73	695 587,29	6 663 180,92
Zwiększenia w tym:	0,00	141 580,05	168 502,11	940 635,83	284 690,43	1 535 408,42
- amortyzacja	0,00	141 580,05	168 502,11	940 635,83	284 690,43	1 535 408,42
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
BZ 31.12.2019 r.	0,00	1 176 526,61	1 598 410,46	4 205 416,56	980 277,72	7 960 631,35

Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
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	2 955 233,97	411 547,32	9 725 164,09
BZ 31.12.2019 r.	980 465,84	4 448 685,18	720 333,82	2 669 894,08	384 782,22	9 204 161,14

Znacząca zmiana wartości pozycji "Środki transportu" w roku 2020 roku związana jest z nabyciem przez Spółkę samolotu. Zakup sfinansowany był poprzez leasing, który opisany został w notcie 29.

Nota nr 3. Wartości netto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2020 r.		BZ 31.12.2019 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Urządzenia techniczne i maszyny	601 293,66	0,00	601 293,66	0,00
Środki transportu	37 881 804,19	0,00	804 293,62	0,00
Razem	38 483 097,85	0,00	1 405 587,28	0,00

Nota nr 4. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	BZ 31.12.2020 r.	BZ 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
- poniesione w roku	0,00	0,00
- planowane na rok następy	0,00	0,00

Nota nr 5. Środki trwałe w budowie

BZ 31.12.2019 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				BZ 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 6. Zmiana stanu należności długoterminowych

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020 r.			Stan na 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 sprzedaży udziałów	461 480,00	0,00	461 480,00	0,00	0,00	0,00
razem	461 480,00	0,00	461 480,00	23 000 000,00	0,00	23 000 000,00
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 7. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
BZ 31.12.2019 r.	5 806 196,52	0,00	19 211 948,57	0,00	25 018 145,09
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	41 145 709,44	0,00	41 145 709,44
- zakup	0,00	0,00	3 977 597,96	0,00	3 977 597,96
- wycena udziałów i pożyczek pożyczki	0,00	0,00	2 024 938,07	0,00	2 024 938,07
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	34 000 000,00	0,00	34 000 000,00
- odsetki pożyczki	0,00	0,00	1 143 173,41	0,00	1 143 173,41
Zmniejszenia w tym:	150 810,24	0,00	6 620 757,88	0,00	6 771 568,12
- sprzedaż	0,00	0,00	6 600 750,00	0,00	6 600 750,00
- spłata pożyczki	0,00	0,00	20 007,88	0,00	20 007,88
- amortyzacja	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
BZ 31.12.2020 r.	5 655 386,28	0,00	53 736 900,13	0,00	59 392 286,41
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	-1 273 595,00	0,00	-1 273 595,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	-1 273 595,00	0,00	-1 273 595,00
- wykorzystanie z tytułu sprzedaży	0,00	0,00	-1 273 595,00	0,00	-1 273 595,00
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość bilansowa					
BZ 31.12.2019 r.	5 806 196,52	0,00	17 938 353,57	0,00	23 744 550,09
BZ 31.12.2020 r.	5 655 386,28	0,00	53 736 900,13	0,00	59 392 286,41

Wyszczególnienia	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	18 927 997,53	0,00	18 927 997,53
Zwiększenia w tym:	5 957 006,76	0,00	2 954 485,61	0,00	8 911 492,37
- podwyższenie udziałów	0,00	0,00	2 000 236,00	0,00	2 000 236,00
- zakup	5 957 006,76	0,00	10 000,00	0,00	5 967 006,76
- 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	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	19 211 948,57	0,00	25 018 145,09
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
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	1 273 595,00	0,00	1 273 595,00
odpis aktualizujący	0,00	0,00	1 273 595,00	0,00	1 273 595,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	-1 273 595,00	0,00	-1 273 595,00
Wartość bilansowa					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	18 927 997,53	0,00	18 927 997,53
BZ 31.12.2019 r.	5 806 196,52	0,00	17 938 353,57	0,00	23 744 550,09

Dokonano aktualizacji wyceny ze względu na: zmianę wartości pożyczki denominowanej 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).

W roku 2019 zostały dokonane odpisy aktualizujące ze względu na utratę wartości udziałów spółki zależnej L Jet sp. z o.o. - wycena do cen sprzedaży netto . Spółka dokonała zbycia udziałów spółki L Jet sp. z o.o. w 2020, co skutkowało wykorzystaniem wcześniej dokonanego odpisu aktualizującego.

W 2020 roku Spółka dokonała wyceny udzielonych pożyczek w skorygowanej cenie nabycia

Nota nr 8. Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2019 r.	6 610 750,00	0,00	0,00	0,00	6 610 750,00
Zwiększenia w tym:	3 967 597,96	0,00	35 143 153,68	0,00	39 110 751,64
- utworzenie spółki zależnej	600 000,00	0,00	0,00	0,00	600 000,00
- zakup udziałów	3 367 597,96	0,00	0,00	0,00	3 367 597,96
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	34 000 000,00	0,00	34 000 000,00
- odsetki od pożyczek	0,00	0,00	1 143 153,68	0,00	1 143 153,68
Zmniejszenia w tym:	6 600 750,00	0,00	0,00	0,00	6 600 750,00
- sprzedaż	6 600 750,00	0,00	0,00	0,00	6 600 750,00
BZ 31.12.2020 r.	3 977 597,96	0,00	35 143 153,68	0,00	39 120 751,64
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2019 r.	-1 273 595,00	0,00	0,00	0,00	-1 273 595,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	-1 273 595,00	0,00	0,00	0,00	-1 273 595,00
-wykorzystanie odpisu / sprzedaż udziałów	-1 273 595,00	0,00	0,00	0,00	-1 273 595,00
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2019 r.	5 337 155,00	0,00	0,00	0,00	5 337 155,00
BZ 31.12.2020 r.	3 977 597,96	0,00	35 143 153,68	0,00	39 120 751,64
- w jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2019 r.	42 585,00	0,00	12 558 613,57	0,00	12 601 198,57
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	946 937,08	0,00	946 937,08
- odsetki naliczone od pożyczek	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
BZ 31.12.2020 r.	42 585,00	0,00	13 505 550,65	0,00	13 548 135,65
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	1 000,00	0,00	1 237 230,83	0,00	1 238 230,83
- korekta wyceny bilansowej	1 000,00	0,00	0,00	0,00	1 000,00
- 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	170 217,99	0,00	170 217,99
- korekty wyceny w skorygowanej cenie nabycia	0,00	0,00	170 217,99	0,00	170 217,99
BZ 31.12.2020 r.	1 000,00	0,00	1 067 012,84	0,00	1 068 012,84
Wartość netto					
BZ 31.12.2019 r.	42 585,00	0,00	12 558 613,57	0,00	12 601 198,57
BZ 31.12.2020 r.	43 585,00	0,00	14 572 563,49	0,00	14 616 148,49

Nota nr 9. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych

Lp.	Nazwa (siedziba)	Ilość udziałów/akcji	Udział w kapitale (%)	Wartość bilansowa udziałów i akcji według stanu na 31.12.2020 r.	Wartość aktualizacji wyceny w stosunku do ceny nabycia	Kapitał własny jednostki na koniec roku obrotowego	Zysk/strata netto na rok obrotowy
1	Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa	50	100	5 000,00	0,00	-711 026,86	-716 026,86
2	Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa	50	100	5 000,00	0,00	-4 284,96	-9 284,96
3	Victoria Asset Managment sp z o.o. Warszawa	2 000	100	100 000,00	0,00	99 259,98	-740,02
4	Równoległa Development sp. z o.o. Warszawa	10 000	100	500 000,00	0,00	162 233,45	-337 766,55
5	Młodnicka Development sp. z o.o. Warszawa	50	100	3 367 597,96	0,00	-697 538,29	-575 951,71
	RAZEM			3 977 597,96	0,00	-1 151 356,68	

Lp.	Nazwa (siedziba)	Ilość udziałów/akcji	Udział w kapitale (%)	Wartość bilansowa udziałów i akcji według stanu na 31.12.2019 r.	Wartość aktualizacji wyceny w stosunku do ceny nabycia	Kapitał własny jednostki na koniec roku obrotowego	Zysk/strata netto na rok obrotowy
1	L Jet sp. o.o. Warszawa	60 000	100	5 327 155,00	-1 273 595,00	1 463 971,28	-2 741 314,57
2	Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa	50	100	5 000,00	0,00	2 794,37	-2 205,63
3	Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa	50	100	5 000,00	0,00	2 893,62	-2 106,38
	RAZEM			5 337 155,00	-1 273 595,00	1 469 659,27	

Dane na 31.12.2019 roku zostały zaprezentowane po przekształceniu. Wyjaśnienie zamieszczono w nocie nr 53

Nota nr 10. Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale

Lp.	Nazwa (siedziba)	Ilość udziałów/akcji	Udział w kapitale (%)	Wartość bilansowa udziałów i akcji według stanu na 31.12.2020 r.	Wartość aktualizacji wyceny w stosunku do ceny nabycia	Kapitał własny jednostki na koniec roku obrotowego	Zysk/strata netto na rok obrotowy
1	Victoria Wohnungsbau GmbH	10 000,00	10,00	43 585,00	0,00	5 296 334,66	5 860 418,66
	RAZEM			43 585,00	0,00		

Lp.	Nazwa (siedziba)	Ilość udziałów/akcji	Udział w kapitale (%)	Wartość bilansowa udziałów i akcji według stanu na 31.12.2019 r.	Wartość aktualizacji wyceny w stosunku do ceny nabycia	Kapitał własny jednostki na koniec roku obrotowego	Zysk/strata netto na rok obrotowy
1	Victoria Wohnungsbau GmbH	10 000,00	10,00	42 585,00	1 000,00	-615 576,00	-207 527,00
	RAZEM			42 585,00			

Dane na 31.12.2019 roku zostały zaprezentowane po przekształceniu. Wyjaśnienie zamieszczono w nocie nr 53

Nota nr 11. Liczba oraz wartość posiadanych innych niż udziału i akcje papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają

Lp.	Rodzaj instrumentu	Wartość brutto w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa według stanu na 31.12.2020 r.	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 według stanu na 31.12.2019 r.	liczba papierów wartościowych lub praw	Rodzaj przyznawanych praw
1	Obligacje nie zabezpieczone, publiczne. Przeznaczone do obrotu	26 189 775,00	0,00	26 128 047,88	6 150,00	Prawo do odsetek

Dane na 31.12.2019 roku zostały zaprezentowane po przekształceniu. Wyjaśnienie zamieszczono w nocie nr 53

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 nocie 21 Krótkoterminowe instrumenty finansowe.

AKTYWA TRWAŁE- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 12. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2020 r.			BZ 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						
-odpis na należności	21 206,19	19%	4 029,18	14 574,15	19%	2 769,09
-odpis aktualizujący zapasy	3 630 815,09	19%	689 854,87	3 630 815,09	19%	689 854,87
- odpis aktualizujący udziały	0,00	19%	0,00	1 273 595,00	19%	241 983,05
-odpis aktualizujący środki trwałe	200 000,00	19%	38 000,00	200 000,00	19%	38 000,00
-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
-koszt opłat sądowych	700,00	19%	133,00	700,00	19%	133,00
-badanie bilansu	0,00	19%	0,00	27 000,00	19%	5 130,00
-odsetki niezapłacone od obligacji, wycena w skorygowanej cenie nabycia	1 497 095,85	19%	284 448,21	1 665 013,09	19%	316 352,49
-wynagrodzenia niezapłacone	25 958,00	19%	4 932,02	21 500,00	19%	4 085,00
-składki na ubezpieczenia społeczne niezapłacone	37 406,79	19%	7 107,29	34 614,86	19%	6 576,82
-dyskonto/obligacje serii E	4 250,00	19%	807,50	4 250,00	19%	807,50
-różnice kursowe/wycena bilansowa	656 018,23	19%	124 643,46	83 771,00	19%	15 916,49
-sprawy sporne, opłata adiacencka, premia	1 250 634,86	19%	237 620,62	3 172 302,34	19%	602 737,44
-strata na działalności kapitałowej	3 713 002,00	19%	705 470,38	0,00	19%	0,00
RAZEM	269 074 630,11	x	51 124 179,72	240 684 972,63	x	45 730 144,80

Nota nr 13. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

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

Nota nr 14. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości 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	-1 273 595,00	0,00	-1 273 595,00	0,00	0,00

AKTYWA OBROTOWE – Zapasy

Nota nr 15. Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
BZ 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
BZ 31.12.2020 r.	0,00	219 683 720,20	55 387 335,55	138 701 856,19	22 943 740,05	436 716 651,99
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
Wartość bilansowa						
BZ 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
BZ 31.12.2020 r.	0,00	219 683 720,20	51 756 520,46	138 701 856,19	22 943 740,05	433 085 836,90

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

Nota nr 16. Zapasy według okresów zalegania

Spółka nie dokonuje 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 poddawaną analizie stanowią wyroby gotowe. Znajduje to odzwierciedlenie w dokonanych odpisach aktualizujących. Spółka dokonała odpisów na sieci wodociągowo kanalizacyjne w wyniku obniżenia cen rynkowych (kwot możliwych do uzyskania) w stosunku do kosztu ich wytworzenia.

Nota nr 17. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku

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

AKTYWA OBROTOWE – Należności krótkoterminowe
Nota nr 18. Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2020 r.			Stan na 31.12.2019 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych	159 520,62	0,00	159 520,62	74 305,51	0,00	74 305,51
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	159 520,62	0,00	159 520,62	74 305,51	0,00	74 305,51
- do 12 miesięcy	159 520,62		159 520,62	74 305,51	0,00	74 305,51
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- należności od pozostałych jednostek, w tym:	61 424 082,82	21 206,19	61 402 876,63	16 523 821,85	14 574,15	16 523 821,70
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	12 115 763,40	21 206,19	12 094 557,21	3 779 303,03	14 574,15	3 764 728,88
- do 12 miesięcy	12 115 763,40	21 206,19	12 094 557,21	3 779 303,03	14 574,15	3 764 728,88
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 311 760,31	0,00	3 311 760,31	11 820 302,96	0,00	11 820 302,96
c) inne	45 996 559,11	0,00	45 996 559,11	924 215,86	0,00	924 215,86
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	61 583 603,44	21 206,19	61 562 397,25	16 598 127,36	14 574,15	16 583 553,21

Dane na 31.12.2019 roku zostały zaprezentowane po przekształceniu. Wyjaśnienie zamieszczono w nocie nr 53

Pozycja w zakresie należności od pozostałych jednostek:

c) inne, obejmuje

- 2020 rok; wpłacone kaucje zabezpieczające w kwocie 31.231.854,65 zł, wpłacony depozyt notarialny na zakup gruntu 14.760.000,00 zł, należności od pracowników w kwocie 2.440,49 zł, pozostałe należności 2.263,97 zł.
- 2019 rok; wpłacone kaucje zabezpieczające w kwocie 369.513,25 zł. , udzielone poręczenie dla spółki Arcadia 85A Ltd Malta w kwocie 553.605,00 zł oraz należności od pracowników w kwocie 1.097,61 zł.

Nota nr 19. 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 jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	159 520,62	0,00	0,00	0,00	0,00	159 520,62
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	159 520,62	0,00	0,00	0,00	0,00	159 520,62
Inne (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- 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)			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
Należności podatkowe (brutto)	3 311 760,31	0,00	0,00	0,00	0,00	3 311 760,31
Należności podatkowe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności podatkowe (netto)	3 311 760,31	0,00	0,00	0,00	0,00	3 311 760,31
Inne (brutto)	45 996 559,11	0,00	0,00	0,00	0,00	45 996 559,11
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	45 996 559,11	0,00	0,00	0,00	0,00	45 996 559,11
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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 jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	74 305,51	0,00	0,00	0,00	0,00	74 305,51
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	74 305,51	0,00	0,00	0,00	0,00	74 305,51
Inne (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	3 235 512,02	521 485,04	7 897,90	11 595,72	2 812,35	3 779 303,03
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)	3 220 937,87	521 485,04	7 897,90	11 595,72	2 812,35	3 764 728,88
Należności podatkowe (brutto)	11 820 302,96	0,00	0,00		0,00	11 820 302,96
Należności podatkowe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności podatkowe (netto)	11 820 302,96	0,00	0,00	0,00	0,00	11 820 302,96
Inne (brutto)	924 215,86	0,00	0,00	0,00	0,00	924 215,86
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	924 215,86	0,00	0,00	0,00	0,00	924 215,86
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Dane na 31.12.2019 roku zostały zaprezentowane po przekształceniu. Wyjaśnienie zamieszczono w nocie nr 53

Nota nr 20. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności od jednostek powiązanych	należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
BZ 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
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	21 206,19	0,00	0,00	21 206,19

Odpisy aktualizująca zostały dokonane ze względu na przeterminowane należności i ryzyko braku wpłaty.

AKTYWA OBROTOWE – Inwestycje i krótkoterminowe
Nota nr 21. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	2 799 278,03	0,00	2 799 278,03
- zakup	0,00		0,00	0,00	0,00
-odsetki naliczone	0,00		89 278,03	0,00	89 278,03
-pożyczki	0,00	0,00	2 710 000,00	0,00	2 710 000,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	2 799 278,03	0,00	2 799 278,03
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
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	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	2 799 278,03	0,00	2 799 278,03
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2019 r.		25 791 753,20			25 791 753,20
Zwiększenia w tym:	0,00	4 654 166,56	0,00	0,00	4 654 166,56
- zakup		4 390 200,00	0,00	0,00	4 390 200,00
-odsetki naliczone		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 zapłacone		209 518,20	0,00		209 518,20
BZ 31.12.2020 r.	0,00	30 236 401,56	0,00	0,00	30 236 401,56
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2019 r.		336 294,68			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 skorygowanej cenie nabycia	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 skorygowanej cenie nabycia	0,00	157 406,24	0,00	0,00	157 406,24
BZ 31.12.2020 r.	0,00	2 657 776,67	0,00	0,00	2 657 776,67
Wartość netto					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	26 128 047,88	0,00	0,00	26 128 047,88
BZ 31.12.2020 r.	0,00	32 894 178,23	0,00	0,00	32 894 178,23

Dane na 31.12.2019 roku zostały zaprezentowane po przekształceniu. Wyjaśnienie zamieszczono w nocie nr 53

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).

Na pozycję inne papiery wartościowe składają się obligacje wyemitowane przez spółkę mającą siedzibę w Luksemburgu pod nazwą Berlux S.A., obecna nazwa firmy Victoria House S.A. Obligacje nie zabezpieczone, publiczne, notowane na rynku Euro MTF na giełdzie luksemburskiej. Łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosiła 18.500 tys. EUR, z czego Spółka posiada 7.150 tys. EUR. Data emisji 20 października 2017 r., data wykupu 19 października 2022 r. Oprocentowanie stałe 4 % w skali roku, płatne co pół roku (19 kwietnia i 19 października). Z uwagi na fakt, iż Spółka osiąga stałe dochody w postaci odsetek, zdaniem Spółki nie zachodzi przesłanka tworzenia odpisu aktualizującego.

Nota nr 22. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	160 230 311,38	1 638 921,16
	Rachunek w banku	160 230 311,38	1 638 921,16
	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 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 ujęte w bilansie	175 596 416,99	98 490 992,09
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	0,00
	ujemne różnice kursowe (-)	0,00	0,00
7.	Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)	175 629 298,17	98 490 992,09

Dane na 31.12.2019 roku zostały zaprezentowane po przekształceniu. Wyjaśnienie zamieszczono w nocie nr 53

Nota nr 23. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe

Rodzaje krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów:	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
Ubezpieczenia majątkowe i osobowe	185 153,81	113 859,77
Czynsze z tytułu wynajmu pomieszczeń	0,00	24 000,00
Opłacone z góry prenumeraty	2 404,51	3 771,00
Opłaty z tytułu mediów	341 416,21	251 077,66

Reklama	10 347,23	88 142,03
Prowizja	722 155,00	0,00
Usługi obce	80 181,46	68 469,21
Pozostałe	34 569,05	3 312,42
Razem	1 376 227,27	552 632,09

KAPITAŁY WŁASNE

Nota nr 24. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

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 25. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 31.12.2020 r.

Lp.	Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	Udział %	Wartość udziałów/akcji	liczba głosów	Udział % w głosach
1	VICTORIA DOM HOLDINGSP. 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%

Nota nr 26. Propozycja podziału zysku lub pokryci straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	87 477 269,46
II	Podział zysku / pokrycie straty	87 477 269,46
1	dywidenda	26 000 000,00
2	kapitał rezerwowy	61 477 269,46
III	Nie podzielony zysk / nie pokryta strata	0,00

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 27. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2020 r.			BZ 31.12.2019 r.		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy						
-środki trwałe w leasingu	4 493 947,06	19%	853 849,94	666 727,01	19%	126 678,13
-przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie przeniesiono własności	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
-art. 16k ust14-21 ustawy CIT/jednorazowy odpis	162 117,32	19%	30 802,29	154 066,06	19%	29 272,55
-różnice kursowe/wycena bilansowa	3 610 785,68	19%	686 049,28	115 620,00	19%	21 967,80
-prowizja od kredytu / rmk	1 625 965,51	19%	308 933,45	241 000,00	19%	45 790,00
-rozliczenie leasingu zwrotnego	-1 782 653,78	19%	-338 704,22		19%	0,00
RAZEM	397 396 814,05	x	75 505 394,67	351 354 762,42	x	66 757 404,85

Nota nr 28. Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Usługi atestacyjne	Koszty budowy	Inne	Razem
BZ 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
BZ 31.12.2020, w tym:	250 634,86	45 000,00	8 759 122,29	1 000 000,00	10 054 757,15
- 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.

Pozycję usługi atestacyjne stanowią koszty usług atestacyjnych oraz badania bilansu, których kwota na dzień bilansowy nie jest pewna co do wielkości z uwagi na zapisy umowy wskazującej, iż wynagrodzenie może ulec zmianie w przypadku zwiększenia pracochłonności oraz z tytułu pokrycia dodatkowych kosztów związanych z realizacją umowy. Pozycja Inne dotyczy opłata adiacenckiej.

Regulacje w sprawie opłat adiacenckich zawarte są w ustawie 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 29. Zobowiązania długoterminowe, o pozostałych od dni bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne	Razem
- od pozostałych jednostek:					
BZ 31.12.2019 r.	19 836 438,66	120 555 246,21	438 087,89	14 560 722,29	155 390 495,05
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	82 789 789,26	3 002 688,13	4 604 264,07	90 396 741,46
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
BZ 31.12.2020 r.	28 958 327,00	128 261 991,73	31 703 618,94	19 404 029,18	208 327 966,85

Na dzień 31 grudnia 2020 r. aktywne były następujące serie obligacji w kwotach nominalnych:

- seria D w wysokości 20,0 mln złotych z terminem spłaty w marcu 2022r.
- seria E w wysokości 6,06 mln złotych z terminem spłaty w lutym 2021r.
- seria F w wysokości 10,0 mln złotych z terminem spłaty w marcu 2023r.
- seria I w wysokości 10,0 mln złotych z terminem spłaty w grudniu 2023r.
- seria J w wysokości 20,0 mln złotych z terminem spłaty w grudniu 2021r.
- seria K, L w wysokości 26,027 mln złotych z terminem spłaty w czerwcu 2022r.

- seria M w wysokości 10,0 mln złotych z terminem spłaty w listopadzie 2022r.
- seria N w wysokości 10,524 mln złotych z terminem spłaty w maju 2023r.
- seria O w wysokości 11 mln złotych z terminem spłaty w lipiec 2023r.
- seria P w wysokości 43,061 mln złotych z terminem spłaty w październik 2023r.

W lutym 2021 r. nastąpił terminowy wykup obligacji serii E.

W kwietniu 2021 r. nastąpił przedterminowy, częściowy wykup obligacji serii D w wysokości 10 mln zł oraz całościowy wykup obligacji serii J w wysokości 20 mln zł.

Pozycja inne zobowiązania finansowe dotyczy umów leasingu, części długoterminowej.

W dniu 31 marca 2020 roku pomiędzy Spółką , a M Leasing Sp. z o. o została zawarta umowa leasingu („UL”) NR 3583052020/WZ/449953 mająca charakter leasingu zwrotnego (sales&leaseback), której przedmiotem jest samolot BOMBARDIER Challenger 300 w cenie zakupu 9.355.714,61 EUR (41.523 tys. zł).

Nota nr 30. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2020 r.	BZ 31.12.2019 r.
Kredyty i pożyczki	20 112 531,99	7 507 055,81
zobowiązania wobec banku	0,00	0,00
kredyty krótkoterminowe	20 112 531,99	7 507 055,81
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37 393 737,12	1 158 618,29
z tytułu emisji obligacji	37 393 737,12	1 158 618,29
Inne zobowiązania finansowe	2 940 941,70	300 772,38
zobowiązania z tytułu leasingu	2 940 941,70	300 772,38
Z tytułu dostaw i usług:	40 610 482,03	51 033 506,91
- do 12 miesięcy	36 920 482,03	51 033 506,91
- powyżej 12 miesięcy	3 690 000,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	6 409 183,03	4 231 872,47
Urząd skarbowy PIT	70 304,00	31 708,00
Urząd skarbowy CIT	6 239 931,00	4 114 437,00
Zakład Ubezpieczeń Społecznych	98 948,03	85 727,47
Z tytułu wynagrodzeń	102 563,42	91 989,26
z tytułu umowy o pracę	79 021,42	74 018,26
z tytułu umowy zlecenie	23 542,00	17 971,00
Inne	23 732 661,30	17 920 491,33
Zobowiązania wobec klientów z tytułu dokonanych wpłat na rachunek powierniczy	15 366 105,61	14 298 349,90
kaucje ,gwarancje i pozostałe	8 235 591,34	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	131 302 100,59	82 244 306,45

Wyszczególnienie	BZ 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	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37 393 737,12	37 393 737,12	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	2 940 941,70	2 940 941,70	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług:	40 610 482,03	40 610 482,03	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	6 409 183,03	6 454 692,54	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	102 563,42	102 563,42	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	23 732 661,30	23 732 661,30	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	131 302 100,59	131 347 610,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyszczególnienie	BZ 31.12.2019 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	7 507 055,81	7 507 055,81	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 158 618,29	1 158 618,29	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	300 772,38	300 772,38	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług:	51 033 506,91	51 033 506,91	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	4 231 872,47	4 231 872,47	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	91 989,26	91 989,26	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	17 920 491,33	17 920 491,33	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	82 244 306,45	82 244 306,45	0,00	0,00	0,00	0,00

Dane na 31.12.2019 roku zostały zaprezentowane po przekształceniu. Wyjaśnienie zamieszczono w nocie nr 53

Nota nr 31. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Zobowiązania leasingowe płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	BZ 31.12.2020 r.	BZ 31.12.2019 r.	BZ 31.12.2020 r.	BZ 31.12.2019 r.
do 1 roku	4 218 175,89	323 980,28	2 940 941,70	300 772,38
od 1 roku do 3 lat	8 059 795,13	446 466,95	5 739 012,68	438 087,89
od 3 lat do 5 lat	7 291 379,60	0,00	5 569 732,23	0,00
powyżej 5 lat	21 289 928,25	0,00	20 394 874,03	0,00
Razem	40 859 278,87	770 447,23	34 644 560,64	738 860,27
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	-6 214 718,23	-31 586,96	X	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:	34 644 560,64	738 860,27	34 644 560,64	738 860,27
zobowiązania krótkoterminowe			2 940 941,70	300 772,38
zobowiązania długoterminowe			31 703 618,94	438 087,89

Nota nr 32. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie		BZ 31.12.2020 r.	BZ 31.12.2019 r.
Inne rozliczenia międzyokresowe			
1.	Długoterminowe	57 116 958,99	47 549 088,78
	Opłacone z góry, nie wykonane świadczenia	57 116 958,99	47 549 088,78
2.	Krótkoterminowe	102 252 809,26	50 008 799,22
	Opłacone z góry, nie wykonane świadczenia	102 252 809,26	50 008 799,22
	RAZEM	159 369 768,25	97 557 888,00
	OGÓŁEM	159 369 768,25	97 557 888,00

Nota nr 33. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniem między tymi pozycjami

Wyszczególnienie	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Rozliczenia międzyokresowe	Aktywa B.IV	654 072,27	Aktywa A.V.2	7 762,61	661 834,88
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa B.III.3a	20 112 531,99	Pasywa B.II.3a	28 003 861,49	48 116 393,48
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa B.III.3b	37 393 737,12	Pasywa B.II.3b	128 419 397,97	165 813 135,09
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa B.III.3c	2 940 941,70	Pasywa B.II.3c	31 703 618,94	34 644 560,64

Nota nr 34. Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy zabezpieczeń

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2020 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D,F,I,J	60 000 000,00	90 000 000,00	poddanie się Spółki egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	20 000 000,00	53 400 000,00	umowa nr 000/18/789 o kredyt deweloperski zabezpieczenie zg.z § 9 i aneksem 1) Hipoteka umowna na: a/ nieruchomości gruntowej działka nr 146 z obręb 2-09-09 b/ na nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej na Podborzu, gmina Ostrów Mazowiecka; c/ na nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie, ul. Kąty Grodzkie 105, 105A, dzielnica Białołęka 2) pięć weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 3) Art. 777 § 1 pkt 5 KPC 4) Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym w BS
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	29 791 663,00	55 250 000,00	umowa nr 000/19/530 o kredyt deweloperski zabezpieczenie zg.z§9 1) Hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej działka nr 17 z obręb 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska 2) Siedem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 3) Art. 777 § 1 pkt 5 KPC 4) Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym w BS
Zobowiązania z tytułu kredytu w rachunku bieżącym	30 000 000,00		umowa nr U0003431756961o kredyt w rachunku bieżącym zg.z § 3 ust. 1 pkt. 15 1)) Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami Kredytobiorcy prowadzonych w Banku. 2) Zastaw rejestrowy 3) Hipoteka umowna do 150% – nieustanowiona 4) Art. 777 § 1 pkt 5 KPC 5) Weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową.
Zobowiązania z tytułu kredytu w rachunku bieżącym	100 000 000,00		umowa nr 43 1020 1332 0000 1402 1240 8532 limitu kredytowego wielocelowego zabezpieczenie zg.z § 7 1) gwarancja spłaty limitu udzielona przez bank gospodarstwa krajowego (BGK), w wysokości stanowiącej 80,00 % 2) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% na nieruchomościach - nieustanowiona 3) przelew wierzytelności pieniężnych z umów
Zobowiązania z tytułu leasingu	34 644 560,64	34 644 560,64	weksel własny
RAZEM	274 436 223,64	428 294 560,64	X

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2019 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D,F,I,J	80 000 000,00	120 000 000,00	poddanie się Spółki egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania warunkowe	1.009.709 EUR	cesja z czarteru samolotu oraz weksel in blanco	umowy warunkowego przejęcia praw i obowiązków z umowy leasingu
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	27 500 000,00	44 000 000,00	umowa nr 000/18/789 o kredyt deweloperski zabezpieczenie zg.z § 9 i aneksem 1) Hipoteka umowna na: a/ nieruchomości gruntowej działka nr 146 z obręb 2-09-09 b/ na nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej na Podborzu, gmina Ostrów Mazowiecka; c/ na nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie, ul. Kąty Grodzkie 105, 105A, dzielnica Białołęka 2) pięć weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe

			3) Art.. 777 § 1 pkt 5 KPC 4) Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym w BS
Zobowiązania z tytułu leasingu	739 860,27	739 860,27	weksel własny
RAZEM	108 239 860,27	164 739 860,27	X

Nota nr 35. Zobowiązania warunkowe

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2020 r.		stan na dzień 31.12.2019 r.	
	kwota	% aktywów	kwota	% aktywów
Dotyczące jednostek powiązanych/ dotyczące jednostek stowarzyszonych				
- 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%
Razem	0,00	0,00	7 888 780,35	0,01

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota nr 36. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

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:	451 439 514,73	437 505 880,23
- sprzedaż nieruchomości	451 439 514,73	435 228 253,75
- usługi	0,00	2 277 626,48
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	10 224 425,54	1 932 399,90
- ze sprzedaży towarów	8 284 021,79	38 455,30
- ze sprzedaży materiałów	1 940 403,75	1 893 944,60
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	7 849 658,85	22 172,58
- sprzedaż produktów	0,00	0,00
- sprzedaż usług	149 425,13	21 500,00
- sprzedaż towarów	7 700 000,00	672,58
- sprzedaż materiałów	233,72	0,00
RAZEM	461 663 940,27	439 438 280,13

Struktura terytorialna	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	451 439 514,73	437 505 880,23
Kraj	451 439 514,73	437 505 880,23
Eksport	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów razem w tym:	10 224 425,54	1 932 399,90
Kraj	10 203 031,04	1 932 399,90
Eksport	21 394,50	0,00
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	7 849 658,85	22 172,58
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	149 425,13	21 500,00
Kraj	128 030,63	21 500,00
Eksport	21 394,50	0,00
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	7 700 233,72	672,58
Kraj	7 700 233,72	0,00
Eksport	0,00	672,58
RAZEM	461 663 940,27	439 438 280,13

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:		
amortyzacja	6 046 543,89	1 681 228,13
zużycie materiałów i energii	42 229 453,14	66 552 800,01
usługi obce	334 617 127,66	269 424 374,97
podatki i opłaty	2 466 651,19	1 052 441,47
wynagrodzenia	4 355 705,24	4 221 036,24
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	1 314 487,71	3 249 062,61
pozostałe koszty rodzajowe	8 133 918,13	4 729 275,93
Koszty według rodzaju razem	399 163 886,96	350 910 219,36
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-63 309 429,08	-33 283 665,92
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	0,00	-2 426 915,17
Koszty sprzedaży (-)	-9 310 685,26	-7 951 456,54
Koszty ogólnego zarządu (-)	-21 067 087,08	-15 497 057,40
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
-	283 110,41	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	470 112,54	307 404,26
- Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	60 794,95	25 686,05
- Poręczenia	13 307,21	60 010,98
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	40 000,00	672,92
- Zwrot opłat za wieczyste użytkowanie gruntu	112 827,10	82 579,89
- Pozostałe	243 183,28	138 454,42
RAZEM	753 222,95	307 404,26

Nota nr 39. Pozostałe koszty operacyjne

I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	67 308,90
- Strata za 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	1 134 992,38	1 352 854,60
- Odszkodowania	93 050,31	37 588,72
- Darowizny	5 000,03	320 292,67
- Pozostałe	592 874,72	310 688,41
- Sprawy sądowe	7 332,52	56 112,09
- Opłaty adiacencka / rozliczenia międzyokresowe	436 734,80	628 172,71
RAZEM	1 134 992,38	3 850 978,59

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:	3 369 075,72	2 749 916,46
	- Odsetki od lokat, środków na rachunku	226 424,78	2 749 916,46
	- odsetki od należności	67 718,51	0,00
	- odsetki od obligacji Berlux	1 267 212,66	0,00
	- odsetki od pożyczek nie zapłaconych	1 807 719,77	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	0,00
	- różnice kursowe	2 089 211,92	0,00
RAZEM		5 921 430,80	2 827 879,41

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
Odsetki od lokat i środków na rachunkach bankowych	226 424,78	0,00	0,00	0,00	226 424,78
Odsetki od pożyczek	7,88	0,00	0,00	1 807 719,77	1 807 727,65
Odsetki od należności	67 710,63	0,00	0,00	0,00	67 710,63
RAZEM	1 506 907,59	0,00	54 448,36	1 807 719,77	3 369 075,72

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	(2 041,80)	1 051 908,30
Odsetki od lokat i środków na rachunkach bankowych	703 671,07	0,00	0,00	0,00	703 671,07
Odsetki od należności	74 232,48	0,00	0,00	920 104,61	994 337,09
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	12 731 519,25	9 968 160,64
	- odsetki	12 731 519,25	9 968 160,64
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	2 421 875,00	0,00
	sprzedaż udziałów	2 421 875,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	57 177,13	1 779 989,80
	- Aktualizacja wartości aktywów finansowych	57 177,13	1 779 989,80
IV.	Inne	708 113,09	413 175,83
	- Pozostałe	708 113,09	413 175,83
RAZEM		15 918 684,47	12 161 326,27

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	952 152,39	0,00	0,00	0,00	952 152,39
Pozostałe pasywa	2 893,81	0,00	0,00	0,00	2 893,81
RAZEM	11 188 799,40	577 694,90	965 024,95	0,00	12 731 519,25

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	37 863,99	0,00	0,00	0,00	37 863,99
Długoterminowe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe pasywa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	8 809 542,37	490 301,66	668 316,61	0,00	9 968 160,64

Nota nr 42. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

Wyszczególnienie	wartość	pozycja RZiS
Rodzaj przychodu:	2 905 280,00	strata z tytułu rozchodu aktywów jednostek powiązanych RZiS K.II
sprzedaż udziałów - przychody	2 905 280,00	
Rodzaj kosztu:	5 327 155,00	
sprzedaż udziałów - koszty	5 327 155,00	

Nota nr 43. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/ stratą) brutto

Wyszczególnienie	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	w tym działalność kapitałowa	w tym działalność pozostała	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
Wynika finansowy brutto	108 289 133,35	-3 713 002,00	112 002 135,35	108 687 979,61
Przychody zwolnione z opodatkowania				
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym				
- Wycena bilansowa/ skorygowana cena nabycia	3 328 884,48	0,00	3 328 884,48	77 962,95
- Przychody z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	447 283 447,69	0,00	447 283 447,69	434 842 665,47
- Odsetki należne nie zapłacone	1 862 168,13	0,00	1 862 168,13	918 062,81
- Odpis aktualizujący	167,90	0,00	167,90	-54,87
Razem	452 474 668,20	0,00	452 474 668,20	435 838 636,36
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych				
- Przychody ze sprzedaży nieruchomości/przeniesienie własności	410 906 143,85	0,00	410 906 143,85	223 085 207,86
leasing zwrotny	1 782 653,78	0,00	1 782 653,78	0,00
Razem	412 688 797,63	0,00	412 688 797,63	223 085 207,86
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów				
- Składki na ubezpieczenia samochodów - powyżej 150 tys.	34 249,86	0,00	34 249,86	40 649,26
- Amortyzacja - leasing środków trwałych	4 709 601,17	0,00	4 709 601,17	433 521,35
- Koszty reprezentacji	759 565,61	0,00	759 565,61	89 867,23
- Odsetki leasingowe / rozliczenie umów	935 790,02	0,00	935 790,02	160 887,91
- Odsetki budżetowe	2 347,90	0,00	2 347,90	128,13
- Kary i odszkodowania	8 995,46	0,00	8 995,46	11 474,70
- Darowizny	0,00	0,00	0,00	19 751,34
- Wynajem nieruchomości Hiszpania	229 685,22	0,00	229 685,22	231 115,17
- Opłaty - obligacje Berlux	22 067,00	0,00	22 067,00	48 158,87
- Zapłata rat leasingu operacyjnego, amortyzacja	-9 472 611,24	0,00	-9 472 611,24	-392 059,68
- Amortyzacja samochodów - powyżej 150 tys.	102 654,12	0,00	102 654,12	84 698,69
- Pozostałe	115 326,66	0,00	115 326,66	108 130,80
Razem	-2 552 328,22	0,00	-2 552 328,22	836 323,77

Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku				
- Zapłacone składki na ubezpieczenia społeczne za lata ubiegłe	37 406,79	0,00	37 406,79	34 614,86
- TKW nieruchomości z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	300 920 634,01	0,00	300 920 634,01	289 364 830,04
- Wypłata wynagrodzeń za lata ubiegłe	25 958,00	0,00	25 958,00	2 335 500,00
- Prowizja od obligacji	-2 400 849,25	0,00	-2 400 849,25	-1 284 517,63
- Amortyzacja Środków Trwałych	-8 051,26	0,00	-8 051,26	-56 965,48
- Wykorzystanie odpisu za zapasy	0,00	0,00	0,00	2 430 815,09
- Odsetki od obligacji	0,00	0,00	0,00	18 134,72
- Wycena bilansowa/ skorygowana cena nabycia	0,00	0,00	0,00	2 180 017,01
- Rezerwa na sprawy sądowe, opłata adiacencka	392 332,52	0,00	392 332,52	670 112,09
- Wierzytelności nieściągalne	6 632,04	0,00	6 632,04	11 060,04
- Rezerwy na zobowiązania	384 101,56	0,00	384 101,56	0,00
Razem	299 358 164,41	0,00	299 358 164,41	295 703 600,74
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych				
- Koszty wytworzenia lokali w latach ubiegłych bez przeniesienia wartości	273 439 928,02	0,00	273 439 928,02	150 550 190,49
- Wynagrodzenie z tytułu umów zlecenia	21 500,00	0,00	21 500,00	25 100,00
- Składki na ubezpieczenia społeczne nie opłacane	34 614,86	0,00	34 614,86	31 201,78
- Odpis aktualizujący zapasy / wykorzystanie	1 273 595,00	0,00	1 273 595,00	0,00
- Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	27 000,00	0,00	27 000,00	14 084,00
- Wypłata premii	2 314 000,00	0,00	2 314 000,00	0,00
- Amortyzacja środków wykupionych z leasingu	4 917,84	0,00	4 917,84	0,00
Razem	277 115 555,72	0,00	277 115 555,72	150 620 576,27
Strata z lat ubiegłych				
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania				
- Darowizny	22 813,50		22 813,50	10 600,00
Razem	22 813,50	0,00	22 813,50	10 600,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	91 883 731,75	0,00	91 883 731,75	41 843 299,35
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych	0,19	0,19	0,19	0,19
Podatek dochodowy	17 457 909,00	0,00	17 457 909,00	7 950 227,00
Podatek odroczony i inne, w tym:	3 353 954,89	-705 470,38	4 059 425,27	12 818 942,24
Przypis podatkowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	-5 394 034,92	-705 470,38	-4 688 564,54	-27 760 438,89
Zmiana rezerwy na podatek odroczony	8 747 989,81	0,00	8 747 989,81	40 579 381,13
RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS	20 811 863,89			20 769 169,24
Pozostałe obciążenia wyniku finansowego, w tym:	0,00			0,00

Nota nr 44. Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych

Wyszczególnienie		01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
1.	Amortyzacja	6 197 354,13	1 832 038,37
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	192 758,55	145 819,71
	amortyzacja środków trwałych	6 004 595,58	1 686 218,66
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych obejmują:	-2 088 284,53	364 982,16
	różnice kursowe	-2 727 315,52	364 982,16
	różnice kursowe dotyczące leasingów	639 030,99	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	9 362 443,53	7 361 958,88
	odsetki zapłacone od umów leasingowych	952 152,39	37 863,99
	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
	dywidendy otrzymane	0,00	0,00
	odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	-1 862 168,13	0,00
	odsetki naliczone od kredytów i pożyczek	0,00	0,00
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	2 421 875,00	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	5 327 155,00	0,00
	wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych	0,00	0,00
	aktualizacja wartości aktywów trwałych	0,00	0,00
	aktualizacja wartości krótkoterminowych aktywów finansowych	0,00	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	9 519 528,19	46 549 915,26
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	9 519 528,19	46 549 915,26
6.	Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-47 552 303,00	-105 889 199,35
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	-47 552 303,00	-105 889 199,35
	przesunięcia do/ze środków trwałych	0,00	0,00
7.	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-22 440 324,04	-16 354 580,83
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-44 978 844,04	-8 883 092,95
	zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	22 538 520,00	-8 000 000,00
	korekta o dopłaty do kapitału	0,00	0,00
	korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	528 512,12
	korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia inwestycji niefinansowych	0,00	0,00
	korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia inwestycji finansowych	0,00	0,00
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	512 656,81	13 203 117,90
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu i długoterminowe	512 656,81	13 203 117,90
	korekta o spłacony kredyt	0,00	0,00
	korekta z tytułu kompensaty dopłat i zobowiązań	0,00	0,00
	korekta o zmianę zobowiązania z tyt. niewypłaconej dywidendy	0,00	0,00
	korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
	korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów finansowych	0,00	0,00
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	55 365 671,38	-5 724 944,88
	zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-5 622 613,69	-27 503 681,81
	zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-823 595,18	453 097,81
	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	61 811 880,25	21 325 639,12
		0,00	0,00
10.	Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	0,00	253 232,80
	pozostałe finansowe	0,00	253 232,80

INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GODPODARCZYM ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE

Nota nr 45. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Umowy takie nie wystąpiły

INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

Nota nr 46. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanyymi (wraz z ich kwotami, charakterem transakcji) wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanyymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Brak transakcji zawartych przez Spółkę na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości.

INFORMACJE O PRZECIĘTYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

Nota nr 47. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

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 48. 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.				
wynagrodzenia	4 672 309,52	652 920,00	194 280,00	5 519 509,52
Razem	4 672 309,52	652 920,00	194 280,00	5 519 509,52
01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.				
wynagrodzenia	258 000,00	228 000,00	195 600,00	681 600,00
Razem	258 000,00	228 000,00	195 600,00	681 600,00

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

Nota nr 49. 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 /rozliczenie	umorzenie	stan na dzień 31.12.2020 r.
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
Razem	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00	0,00

Zaliczka wypłacona w 2019 roku z tytułu zawarcia przedwstępnej umowy zakupu przez Spółkę 100 % udziałów spółki Młodnicka Development sp. z o.o., której podstawowym przedmiotem działalności jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA
Nota nr 50. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wyszczególnienie	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	45 000,00	45 000,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	20 000,00
Pozostałe usługi	80 300,00	3 700,00
Razem	125.300,00	68 700,00

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH
Nota nr 51. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki

Do dnia publikacji sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na sytuację majątkową Spółki. Poza zdarzeniami opisanymi w nocie nr 29 dotyczącymi przedterminowego wykupu obligacji brak jest innych zdarzeń.

INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI
Nota nr 52. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny

Wyszczególnienie	Wpływy na sumę bilansową	Wpływy na wynik lat poprzednich	Wpływ na wynik roku bieżącego
1 Spółka dokonała zmiany prezentacji w celu zachowania porównywalności sprawozdań finansowych na tle branży.	Zwiększenie sumy bilansowej 2019 rok - 14.298.349,90 2020 rok - 15.366.105,61	0,00	0,00

Nota nr 53. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Pozycja sprawozdawcza	Wartość w roku poprzedzającym	kwota korekty	Wartość po doprowadzeniu do porównywalności	Wyjaśnienia zmian
1 RPP A.II.8 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	13 203 117,90	14 298 349,90	27 501 467,80	Zmiana prezentacji środków zgromadzonych na otwartym rachunku powierniczym do środków pieniężnych i innych zobowiązań
2 RPP B.I.3a Wpływy z aktywów finansowych w jednostkach powiązanych	4 213 518,65	-2 381 665,00	1 831 853,65	błędna kwalifikacja spłaconej częściowo pożyczki przez spółkę Victoria Wohnungsbau GmbH, w której spółka posiada 10% udziałów oraz 10% prawa głosu.
3 RPP B.I.3b Wpływy z aktywów finansowych w jednostkach pozostałych	0,00	2 381 665,00	2 381 665,00	
4 RPP E Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	56 131 100,82	14 298 349,90	70 429 450,72	Zmiana prezentacji środków zgromadzonych na otwartym rachunku powierniczym do środków pieniężnych i innych zobowiązań
5 RPP G Środki pieniężne na koniec okresu	84 192 642,19	14 298 349,90	98 490 992,09	Zmiana prezentacji środków zgromadzonych na otwartym rachunku powierniczym do środków pieniężnych i innych zobowiązań
6 RPP G - Środki pieniężne na koniec okresu w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	4 072,30	14 298 349,90	14 302 422,20	Zmiana prezentacji środków zgromadzonych na otwartym rachunku powierniczym do środków pieniężnych i innych zobowiązań

poz.	AKTYWA	Nota	Stan na 31.12.2019 r.		
			przed zmianą	zmiana	po zmianie
IV.	Inwestycje długoterminowe	7	23 744 550,09	0,00	23 744 550,09
3.	<i>Długoterminowe aktywa finansowe</i>	8	17 938 353,57	0,00	17 938 353,57
	a) w jednostkach powiązanych		17 938 353,57	-12 601 198,57	5 337 155,00
	- udziały lub akcje		5 379 740,00	-42 585,00	5 337 155,00
	- udzielone pożyczki		12 558 613,57	-12 558 613,57	0,00
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	12 601 198,57	12 601 198,57
	- udziały lub akcje		0,00	42 585,00	42 585,00
	- udzielone pożyczki		0,00	12 558 613,57	12 558 613,57
II.	Należności krótkoterminowe	18	16 583 553,21	0,00	16 583 553,21
1.	<i>Należności od jednostek powiązanych</i>		627 910,51	-553 605,00	74 305,51
	b) inne		553 605,00	-553 605,00	0,00
2.	<i>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>		0,00	0,00	0,00
3.	<i>Należności od pozostałych jednostek</i>		15 955 642,70	553 605,00	16 509 247,70
	c) inne		370 610,86	553 605,00	924 215,86
III.	Inwestycje krótkoterminowe		110 320 690,07	14 298 349,90	124 619 039,97
1.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>		110 320 690,07	14 298 349,90	124 619 039,97
	a) w jednostkach powiązanych	21	26 128 047,88	-26 128 047,88	0,00
	- inne papiery wartościowe		26 128 047,88	-26 128 047,88	0,00
	b) w pozostałych jednostkach		0,00	26 128 047,88	26 128 047,88
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	22	84 192 642,19	14 298 349,90	98 490 992,09
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		1 638 921,16	0,00	1 638 921,16
	- inne środki pieniężne		82 553 721,03	14 298 349,90	96 852 070,93

poz.	PASYWA	Nota	Stan na 31.12.2019 r.		
			przed zmianą	zmiana	po zmianie
III.	Zobowiązania krótkoterminowe		67 946 657,32	14 298 349,90	82 245 007,22
3.	Wobec pozostałych jednostek	31	67 945 956,55	14 298 349,90	82 244 306,45
	i) inne		3 622 141,43	14 298 349,90	17 920 491,33

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Nota nr 54. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

Wyszczególnienie	Należności	Zobowiązania	Przychody	Koszty
	stan na 31.12.2020 r.		za okres 01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	
Victoria 2019 Sp. z o.o.	20 608 273,97	0,00	453 073,97	0,00
Vitoria 235 Sp. z o.o.	51 686,58	0,00	6 486,58	0,00
Młodnicka Development Sp. z o. o.	6 568 745,21	0,00	71 145,21	0,00
Równoległa Development Sp. z o. o.	10 242 369,94	0,00	7 920 508,17	0,00
Victoria Asset Management Sp. z o. o.	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 55. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne

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

Nota nr 56. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności

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

W związku z istniejącą sytuacją epidemiologiczną wirusa SARS -CoV-2 w Polsce oraz na świecie sytuacja finansowa Spółki 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 przełoży się może na konieczność rewizji planów rozwojowych Spółki i skalę jej działania.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową . Istotność powyższych czynników ryzyka Spółka określa jako wysoką, co jednak nie stanowi zagrożenie kontynuacji działalności. Spółka uważnie monitoruje sytuację i na bieżąco podejmuje działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii na swoją działalność. Zarząd Spółki 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 57. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy jednostki

Spółka 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. 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 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 jej sytuacji finansowej, majątkowej czy wynik.

DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr 58. Dla pozycji sprawozdania finansowego, 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	EUR	4,6148	255/A/NBP/2020	31.12.2020
2	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe	USD	3,7584	255/A/NBP/2020	31.12.2020

Nota nr 59. Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa według stanu	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa przeznaczone do obrotu	Obligacje Berlux (6.150 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	1. Pożyczka dla Victoria Wohnungsbau GmbH z siedzibą w Zossen DE, niezabezpieczona, oprocentowanie stałe w wysokości 8% w skali roku.	13 733 568,89	data wymagalności 09.2022 r.
	2. Pożyczka dla Victoria 2019 Sp. z o.o. z w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne w wysokości 7,2% w skali roku.	20 876 501,58	data wymagalności 05.2023 r.
	3. Pożyczka dla Victoria 235 Sp. z o.o. z w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne w wysokości 7,2% w skali roku.	51 686,58	data wymagalności 07.2021 r.
	4. Pożyczka dla Młodnicka Development Sp. z o.o. z w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne w wysokości 7,2% w skali roku.	6 568 745,21	data wymagalności 12.2023 r.
	5. Pożyczka dla Równoległa Development Sp. z o.o. z w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne w wysokości 7,2% w skali roku.	10 082 849,32	data wymagalności 12.2022 r.
	6. środki pieniężne	175 629 298,17	bieżące
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	Obligacje wyemitowane przez spółkę seria D, E, F, I, J, K/L, M, N, O, P	166 582 683,58	termin wykupu II.2021 - XII.2023
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym		49 070 858,99	
- kredyty	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 60. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
OBLIGACJE Spółki, notowane na ASO Catalyst	165 655 728,85	WIBOR 6m, 3m plus stała marża na poziomie 4,25-6 %, lub stopa stała na poziomie 6,65-7%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

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 stawki referencyjnej (WIBOR 3M) na podstawie które ustalone jest oprocentowanie kredytu w rachunku bieżącym
Kredyty	49 070 858,99	oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M+ stała marża na poziomie 3 p.p.)	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Udzielone pożyczki	51 313 351,58	oprocentowanie stałe w wysokości 8% i oprocentowanie zmienne w wysokości 7,2%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
obligacje Berlux	32 894 178,23	oprocentowanie stałe w wysokości 4%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

Nota nr 61. 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 62. Informacja na temat ryzyka płynności finansowej

Spółka realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów spółka prowadząc projekty deweloperskie może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży 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 Spółkę z jej zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Spółkę podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług. Na 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 odroczonej terminami płatności. Spółka 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 Spółki. 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

jednocześnie wprowadzeniu procesów wewnętrznych mających zapewnić bezpieczeństwo klientów, kontrahentów oraz pracowników.

W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Spółki oraz jej zadłużenia utrzymują się na bezpiecznym poziomie. W przeszłości Spółka nie miała problemów z płynnością finansową, a osiągnięte nadwyżki z tytułu przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej przeznaczane na działalność bieżącą.

Nota nr 63: Wybrane dane finansowe zawierające pozycje przeliczone na walutę EUR w tys.

Pozycja rachunku zysków i strat	PLN w tys.		EUR w tys.	
	01.01.2020 r.- 31.12.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2020 r.- 31.12.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy			4,4742	4,3018
Przychody netto ze sprzedaży	461 664	439 438	103 184	102 152
EBITDA	124 484	119 853	27 823	27 861
EBIT	118 286	118 021	26 437	27 435
Zysk brutto ze sprzedaży	108 289	108 688	24 203	25 266
Zysk netto	87 477	87 919	19 551	20 438

Pozycja rachunku zysków i strat	PLN w tys.		EUR w tys.	
	01.01.2020 r.- 31.12.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2020 r.- 31.12.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy			4,4742	4,3018
Przychody netto ze sprzedaży	461 664	439 438	103 184	102 152
EBITDA	124 484	119 853	27 823	27 861
EBIT	118 286	118 021	26 437	27 435
Zysk brutto ze sprzedaży	108 289	108 688	24 203	25 266
Zysk netto	87 477	87 919	19 551	20 438
Zobowiązania krótkoterminowe	131 303	82 245	28 453	19 313
Rozliczenia międzyokresowe	159 370	97 558	34 534	22 909

Miejscowość: Warszawa

Data: 14.05.2021 roku

Michał Jasiński

Waldemar Wasiluk

Józef Jasiński

Anna Piotrowska

Bożena Subda

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek zarządu

Członek zarządu

Członek zarządu

Sprawozdanie sporządziła: Bożena Subda