

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 31.12.2017 r.	0,00	0,00	617 862,94	0,00	617 862,94
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	56 962,50	0,00	56 962,50
- zakup	0,00	0,00	56 962,50	0,00	56 962,50
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	674 825,44	0,00	674 825,44
Umorzenie					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	238 572,80	0,00	238 572,80
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	95 375,52	0,00	95 375,52
- amortyzacja			95 375,52		95 375,52
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	333 948,32	0,00	333 948,32
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2017 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 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	379 290,14	0,00	379 290,14
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	340 877,12	0,00	340 877,12

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 31.12.2017 r.	980 465,84	4 512 110,69	2 642 622,07	6 253 153,71	808 673,78	15 197 026,09
Zwiększenia w tym:	0,00	1 025 701,10	100 296,00	969 783,13	298 460,83	2 394 241,06
- zakup	0,00	1 025 701,10	100 296,00	616 164,00	298 460,83	2 040 621,93
- leasing	0,00	0,00	0,00	353 619,13	0,00	353 619,13
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	1 002 922,14	0,00	1 002 922,14
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	1 002 922,14	0,00	1 002 922,14
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
Umorzenie						
BZ 31.12.2017 r.	0,00	915 033,68	1 506 103,90	3 314 157,10	426 635,25	6 161 929,93
Zwiększenia w tym:	0,00	119 912,88	161 762,44	953 545,77	268 952,04	1 504 173,13
- amortyzacja	0,00	119 912,88	161 762,44	953 545,77	268 952,04	1 504 173,13
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	1 002 922,14	0,00	1 002 922,14
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	1 002 922,14	0,00	1 002 922,14
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
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2017 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 31.12.2018 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2017 r.	980 465,84	3 597 077,01	936 518,17	2 938 996,61	382 038,53	8 835 096,16
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

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

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2018 r.		BZ 31.12.2017 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	748 032,38	0,00	777 532,34	0,00
Środki transportu	1 963 721,98	0,00	1 402 050,00	0,00
Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	2 711 754,36	0,00	2 179 582,34	0,00

Nota nr 4: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	BZ 31.12.2018 r.	BZ 31.12.2017 r.
- poniesione w roku	7 881 464,34	1 085 472,52
- planowane na rok następy	500 000,00	1 000 000,00
w tym na ochronę środowiska:	0,00	0,00

Nota nr 5: Środki trwałe w budowie

BZ 31.12.2017 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				BZ 31.12.2018 r.
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	
1 035 701,10	7 871 464,34	7 074 611,48	0,00	0,00	1 409 003,96	423 550,00

AKTYWA TRWAŁE - Należności długoterminowe

Nota nr 6: Zmiana stanu należności długoterminowych

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 r.			Stan na 31.12.2017 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych:						
1 Dopłaty do kapitału o charakterze zwrotnym	0,00	0,00	0,00	12 304 155,00	0,00	12 304 155,00
razem	0,00	0,00	0,00	12 304 155,00	0,00	12 304 155,00
- Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:						
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
1 Kaucja tytułem zabezpieczenia wykonania umowy	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00	0,00	0,00	0,00
razem	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00	12 304 155,00	0,00	12 304 155,00

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 31.12.2017 r.	0,00	0,00	23 017 262,64	0,00	23 017 262,64
Zwiększenia w tym:	5 957 006,76	0,00	15 727 743,53	0,00	21 684 750,29
- zakup	5 957 006,76	0,00	43 000,00	0,00	6 000 006,76
- pożyczki	0,00	0,00	14 284 483,53	0,00	14 284 483,53
- podwyższenie udziałów	0,00	0,00	1 400 260,00	0,00	1 400 260,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	19 817 008,64	0,00	19 817 008,64
- sprzedaż	0,00	0,00	458 799,00	0,00	458 799,00
- spłata	0,00	0,00	19 358 209,64	0,00	19 358 209,64
BZ 31.12.2018 r.	5 957 006,76	0,00	18 927 997,53	0,00	24 885 004,29
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość bilansowa					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	23 017 262,64	0,00	23 017 262,64
BZ 31.12.2018 r.	5 957 006,76	0,00	18 927 997,53	0,00	24 885 004,29

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 długoterm. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2017 r.	3 617 344,00	0,00	19 358 209,64	0,00	22 975 553,64
Zwiększenia w tym:	1 443 260,00	0,00	14 284 483,53	0,00	15 727 743,53
- zakup	1 400 260,00	0,00	0,00	0,00	1 400 260,00
- udzielenie	0,00	0,00	14 284 483,53	0,00	14 284 483,53
- przekwalifikowanie	43 000,00	0,00	0,00	0,00	43 000,00
Zmniejszenia w tym:	417 090,00	0,00	19 358 209,64	0,00	19 775 299,64
- sprzedaż	417 090,00	0,00	0,00	0,00	417 090,00
- spłata	0,00	0,00	19 358 209,64	0,00	19 358 209,64
BZ 31.12.2018 r.	4 643 514,00	0,00	14 284 483,53	0,00	18 927 997,53
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2017 r.	3 617 344,00	0,00	19 358 209,64	0,00	22 975 553,64
BZ 31.12.2018 r.	4 643 514,00	0,00	14 284 483,53	0,00	18 927 997,53
- w jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2017 r.	41 709,00	0,00	0,00	0,00	41 709,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	41 709,00	0,00	0,00	0,00	41 709,00
- sprzedaż	41 709,00	0,00	0,00	0,00	41 709,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2017 r.	41 709,00	0,00	0,00	0,00	41 709,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 9: Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 31.12.2018 r.

Lp.	Nazwa (siedziba)	Ilość udziałów/akcji	Udział w kapitale (%)	Wartość bilansowa udziałów i akcji	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. zo.o.	46 000,00	100,00	4 600 514,00	0,00	2 205 285,97	-1 963 230,24
2	Victoria Wohnungsbaubau GmbH I	10 000,00	10,00	43 000,00	0,00	-21 990,20	-162 398,10
	RAZEM			4 643 514,00	0,00		

AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 10: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2018 r.			BZ 31.12.2017 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	3 514,11	19%	667,68	22 287,77	19%	4 234,68
-odpis aktualizujący zapasy	1 200 000,00	19%	228 000,00	500 000,00	19%	95 000,00
- odpis aktualizujący środki trwałe	200 000,00	19%	38 000,00	200 000,00	19%	38 000,00
-TKW ze sprzedaży lokali, dla których nie zawarto	91 742 197,55	19%	17 431 017,53	106 968 788,37	19%	20 324 069,79
-program opcji menadżerskich	0,00	19%	0,00	629 000,00	19%	119 510,00
-koszty opłat sadowych	700,00	19%	133,00	0,00	19%	0,00
-badanie bilansu	41 084,00	19%	7 805,96	71 640,00	19%	13 611,60
-odsetki niezapłacone od obligacji	1 140 483,57	19%	216 691,88	994 384,80	19%	188 933,11
-wynagrodzenia nie wypłacone	25 100,00	19%	4 769,00	20 500,00	19%	3 895,00
-składki na ubezpieczenia społeczne niezapłacone	31 201,78	19%	5 928,34	31 308,37	19%	5 948,59
-dyskonto/obligacje serii E	4 250,00	19%	807,50	4 250,00	19%	807,50
-różnice kursowe/wycena bilansowa	678,24	19%	128,87	1 227 688,13	19%	233 260,74
-sprawy sporne	188 190,25	19%	35 756,15	178 377,74	19%	33 891,77
RAZEM	94 577 399,50	x	17 969 705,91	110 848 225,18	x	21 061 162,78
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitału własnego						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego						
OGÓLEM			17 969 705,91	x	x	21 061 162,78

Nota nr 11: Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 43465	BZ 31.12.2017 r.
prowidzja od obligacji	215 541,89	410 273,21
opłaty z tytułu najmu	29 814,93	
pozostałe	22 894,61	
RAZEM	268 251,43	410 273,21

Nota nr 12: 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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

AKTYWA OBROTOWE - Zapasy

Nota nr 13: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
BZ 31.12.2017 r.	0,00	129 920 113,94	4 518 226,10	41 338 287,79	4 097 962,00	179 874 589,83
BZ 31.12.2018 r.	0,00	158 788 665,89	17 263 379,77	90 195 625,49	14 596 663,40	280 844 334,55
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2017 r.	0,00	500 000,00	0,00	0,00	0,00	500 000,00
Zwiększenia	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	0,00	1 200 000,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	500 000,00	0,00	0,00	0,00	500 000,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	0,00	1 200 000,00
Wartość bilansowa						
BZ 31.12.2017 r.	0,00	129 420 113,94	4 518 226,10	41 338 287,79	4 097 962,00	179 374 589,83
BZ 31.12.2018 r.	0,00	157 588 665,89	17 263 379,77	90 195 625,49	14 596 663,40	279 644 334,55

Nota nr 14: Zapasy według okresów zalegania wg stanu na 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Okres zalegania w dniach				Razem
	0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
Materiały (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materiały (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materiały netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku (brutto)	158 788 665,89	0,00	0,00	0,00	158 788 665,89
Półprodukty i produkty w toku (odpisy)	1 200 000,00	0,00	0,00	0,00	1 200 000,00
Półprodukty i produkty w toku (netto)	157 588 665,89	0,00	0,00	0,00	157 588 665,89
Produkty gotowe (brutto)	17 263 379,77	0,00	0,00	0,00	17 263 379,77
Produkty gotowe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Produkty gotowe (netto)	17 263 379,77	0,00	0,00	0,00	17 263 379,77
Towary (brutto)	90 195 625,49	0,00	0,00	0,00	90 195 625,49
Towary (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Towary (netto)	90 195 625,49	0,00	0,00	0,00	90 195 625,49

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na:

- obniżenie cen rynkowych sieci wodociągowo kanalizacyjnej w stosunku do kosztów wytworzenia

Nota nr 15: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
BZ 31.12.2017 r.	0,00	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
- wykorzystanie odpisów	0,00	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00

AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

Nota nr 16: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2018 r.			Stan na 31.12.2017 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych	79 829,81	0,00	79 829,81	338 633,04	0,00	338 633,04
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	79 829,81	0,00	79 829,81	127 963,04	0,00	127 963,04
- do 12 miesięcy	79 829,81	0,00	79 829,81	127 963,04	0,00	127 963,04
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	210 670,00	0,00	210 670,00
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- 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:	7 624 144,56	3 514,11	7 620 630,45	10 030 848,59	22 287,77	10 008 560,82
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	1 201 956,39	3 514,11	1 198 442,28	9 297 191,15	22 287,77	9 274 903,38
- do 12 miesięcy	1 201 956,39	3 514,11	1 198 442,28	9 297 191,15	22 287,77	9 274 903,38
- 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	5 686 821,71	0,00	5 686 821,71	517 104,09	0,00	517 104,09
c) inne	735 366,46	0,00	735 366,46	216 553,35	0,00	216 553,35
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	7 703 974,37	3 514,11	7 700 460,26	10 369 481,63	22 287,77	10 347 193,86

Nota nr 17: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności)				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
- od jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	208,15	0,00	0,00	0,00	79 621,66	79 829,81
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	208,15	0,00	0,00	0,00	79 621,66	79 829,81
Inne (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:						
Z tytułu dostaw i usług (netto)	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)	728 158,50	93 524,08	1 333,81	376 730,88	2 209,12	1 201 956,39
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	1 304,99	2 209,12	3 514,11
Z tytułu dostaw i usług (netto)	728 158,50	93 524,08	1 333,81	375 425,89	0,00	1 198 442,28
Należności podatkowe (brutto)	5 686 821,71	0,00	0,00	0,00	0,00	5 686 821,71
Należności podatkowe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności podatkowe (netto)	5 686 821,71	0,00	0,00	0,00	0,00	5 686 821,71
Inne (brutto)	735 366,46	0,00	0,00	0,00	0,00	735 366,46
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	735 366,46	0,00	0,00	0,00	0,00	735 366,46
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

Nota nr 18: 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 31.12.2017 r.	0,00	0,00	22 287,77	0,00	0,00	22 287,77
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	3 514,11	0,00	0,00	3 514,11
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	3 514,11	0,00	0,00	3 514,11
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	22 287,77	0,00	0,00	22 287,77
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Wykorzystanie	0,00	0,00	22 287,77	0,00	0,00	22 287,77
- Przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	3 514,11	0,00	0,00	3 514,11

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

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

AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe

Nota nr 19: 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 31.12.2017 r.	0,00	29 957 790,48	0,00	0,00	29 957 790,48
Zwiększenia w tym:	0,00	211 560,00	0,00	0,00	211 560,00
- odsetki naliczone	0,00	211 560,00	0,00	0,00	211 560,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	4 375 555,48	0,00	0,00	4 375 555,48
- sprzedaż obligacji	0,00	4 239 700,00	0,00	0,00	4 239 700,00
- odsetki zapłacone	0,00	135 855,48	0,00	0,00	135 855,48
...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	25 793 795,00	0,00	0,00	25 793 795,00
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	862 765,00	0,00	0,00	862 765,00
- wycena bilansowa / zmiana stanu	0,00	862 765,00	0,00	0,00	862 765,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	862 765,00	0,00	0,00	862 765,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	29 957 790,48	0,00	0,00	29 957 790,48
BZ 31.12.2018 r.	0,00	26 656 560,00	0,00	0,00	26 656 560,00
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2017 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 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2017 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 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 20: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	1 473 296,92	18 659 469,05
	Rachunek w banku	1 473 296,92	18 659 469,05
2.	Inne środki pieniężne:	26 588 244,45	5 195 825,15
	Środki pieniężne w drodze	26 588 244,45	5 195 825,15
3.	Inne aktywa pieniężne:	0,00	0,00
4.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne ujęte w bilansie	28 061 541,37	23 855 294,20
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	0,00	0,00
	dodatnie różnice kursowe (+)	0,00	0,00
	ujemne różnice kursowe (-)	0,00	0,00
7.	Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)	28 061 541,37	23 855 294,20

Nota nr 21: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe

Rodzaje krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów:	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
ubezpieczenia majątkowe i osobowe	75 389,86	75 975,16
czynsze z tytułu wynajmu pomieszczeń	146 008,49	0,00
Opłacone z góry prenumeraty	2 862,38	2 527,80
Opłaty z tytułu mediów	212 763,85	56 383,78
Reklama	10 884,93	18 221,02
Prowizja	194 731,32	244 731,42
Usługi Obce	323 613,70	86 776,30
Pozostałe	39 475,37	54 451,78
Razem	1 005 729,90	539 067,26

Nota nr 22: 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 23: Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) na 31.12.2018 r.

Lp.	Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	Wartość udziałów/akcji	Udział %
1	Victoria Dom Holding Sp. z o.o.	20 000 000	2 000 000,00	100,00%
	Razem	20 000 000	2 000 000,00	100,00%

Nota nr 24: Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny w przypadku, gdy jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale

Wyszczególnienie		Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
1.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	667 000,00	667 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	667 000,00	667 000,00

Wyszczególnienie		Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
1.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	66 879 043,33	48 284 330,95
1.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszu) rezerwowych	27 741 689,93	18 594 712,38
a)	zwiększenie (z tytułu)	27 741 689,93	18 594 712,38
-	podział wyniku	27 741 689,93	18 594 712,38
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	94 620 733,26	66 879 043,33

Wyszczególnienie		Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
1.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00

Nota nr 25: Propozycja podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	46 707 668,82
II	Podział zysku / pokrycie straty	46 707 668,82
1	- wypłata dywidendy	13 000 000,00
2	- zwiększenie kapitału rezerwowego	33 707 668,82
III	Nie podzielony zysk / nie pokryta strata	

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 26: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2018 r.			BZ 31.12.2017 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	869 076,59	19%	165 124,55	958 991,43	19%	182 208,37
-przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie	135 018 172,94	19%	25 653 452,86	157 733 030,43	19%	29 969 275,77
-koszty emisji obligacji własnych	410 273,21	19%	77 951,91	655 004,63	19%	124 450,88
-niezapłacone należne odsetki	951 902,20	19%	180 861,42	549 837,32	19%	104 469,09
-art., 16k ust14-21 ustawy CIT/jednorazowy odpis	97 100,58	19%	18 449,11	95 833,87	19%	18 208,44
-różnice kursowe / wycena bilansowa	432 546,73	19%	82 183,88	0,00	19%	0,00
RAZEM	137 779 072,25	x	26 178 023,73	159 992 697,68	x	30 398 612,55
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitałów						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
OGÓLEM			26 178 023,73			30 398 612,55

zaok

Nota nr 27: Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Badanie bilansu / transakcje pochodne	Opcje menadżerskie	Koszty budowy	Razem
BZ 31.12.2017, w tym:	178 377,74	71 640,00	629 000,00	753 475,39	1 632 493,13
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	178 377,74	71 640,00	629 000,00	753 475,39	1 632 493,13
Zwiększenia	188 190,25	41 084,00	0,00	3 083 410,39	3 312 684,64
Wykorzystanie	178 377,74	71 640,00	629 000,00	753 475,39	1 632 493,13
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018, w tym:	188 190,25	41 084,00	0,00	3 083 410,39	3 312 684,64
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	188 190,25	41 084,00	0,00	3 083 410,39	3 312 684,64

Nota nr 28: 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	Inne	Razem
- od jednostek powiązanych:					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	81 060 000,00	824 915,51	6 488 659,01	88 373 574,52
powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	20 000 000,00	671 859,48	9 642 935,79	30 314 795,27
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	81 060 000,00	66 894,15	2 973 215,04	84 100 109,19
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	0,00	5 379 317,79	5 379 317,79
BZ 31.12.2018 r.	0,00	101 060 000,00	738 753,63	17 995 468,62	119 794 222,25

Nota nr 29: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2018 r.	BZ 31.12.2017 r.
Kredyty i pożyczki	35 915,44	0,00
- zobowiązanie wobec banku	35 915,44	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 140 483,57	15 994 384,80
z tytułu emisji obligacji	1 140 483,57	15 994 384,80
Inne zobowiązania finansowe	355 891,76	395 675,40
-zobowiązania z tytułu leasingu	355 891,76	395 675,40
Z tytułu dostaw i usług:	29 170 923,41	18 507 090,50
- do 12 miesięcy	29 170 923,41	18 507 090,50
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	7 983 336,28	2 953 166,86
Urząd skarbowy PIT	35 189,00	2 843 772,00
Urząd skarbowy CIT	7 874 974,00	32 221,00
Zakład Ubezpieczeń Społecznych	73 173,28	77 173,86
Z tytułu wynagrodzeń	79 619,75	83 388,52
z tytułu umowy o pracę	58 847,75	66 518,52
z tytułu umowy zlecenie	20 772,00	16 870,00
Inne	3 401 726,36	3 379 433,70
kaucje i gwarancje i pozostałe	3 333 002,54	3 348 918,52
zobowiązania z tytułu zabezpieczeń i ubezpieczeń majątkowych	41 905,40	21 795,18
pozostałe	26 818,42	8 720,00
Razem	42 167 896,57	41 313 139,78

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2018 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	35 915,44	35 915,44	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 140 483,57	1 140 483,57	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	355 891,76	355 891,76	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług:	29 170 923,41	29 161 095,04	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	7 983 336,28	7 985 480,28	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	79 619,75	79 619,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	3 401 726,36	3 417 287,36	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	42 167 896,57	42 175 773,20	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 30: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Zobowiązania leasingowe płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat		Wartość bieżąca minimalnych opłat	
	BZ 31.12.2018 r.	BZ 31.12.2017 r.	BZ 31.12.2018 r.	BZ 31.12.2017 r.
do 1 roku	393 726,16	442 343,88	355 891,76	395 675,40
od 1 roku do 3 lat	783 572,85	886 295,13	738 753,63	824 915,51
od 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	1 177 299,01	1 328 639,01	1 094 645,39	1 220 590,91
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	-82 653,62	-108 048,10	X	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat	1 094 645,39	1 220 590,91	1 094 645,39	1 220 590,91
zobowiązania krótkoterminowe			355 891,76	395 675,40
zobowiązania długoterminowe			738 753,63	824 915,51

Nota nr 31: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2018 r.	BZ 31.12.2017 r.
Ujemna wartość firmy		
Stan na BO:		
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00
Stan na BZ:	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe		
1. Długoterminowe	49 270 002,37	26 781 760,13
Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia		0,00
Otrzymane nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości		0,00
Opłacone z góry, nie wykonane świadczenia	49 270 002,37	26 781 760,13
Pozostałe		0,00
2. Krótkoterminowe	26 962 246,51	14 328 862,52
Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych	0,00	0,00
Otrzymane nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Opłacone z góry, nie wykonane świadczenia	26 962 246,51	14 328 862,52
Pozostałe		0,00
RAZEM	76 232 248,88	41 110 622,65
OGÓŁEM	76 232 248,88	41 110 622,65

Nota nr 32: Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2018 r.			stan na dzień 31.12.2017 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń	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	art..777\$1 pkt 5 KPC	97 054 384,80	niezabezpieczone i zabezpieczone seria D, F, I (60.000tys.)	art..777\$1 pkt 5 KPC
Zobowiązania warunkowe	1.278.964 EUR	cesja z czarteru samolotu oraz weksel in blanco	umowa warunkowego przejęcia praw i obowiązków z umowy leasingu	2.880.000EUR	cesja z czarteru samolotu oraz weksel in blanco	umowa warunkowego przejęcia praw i obowiązków z umowy leasingu
Pozostałe zobowiązania	0,00	0,00				
RAZEM	80 000 000,00	120 000 000,00	X	97 054 384,80	0,00	X

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota nr 33: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	235 044 729,07	218 533 283,45
- Sprzedaż nieruchomości	233 430 790,36	216 939 289,48
- Usługi	1 613 938,71	1 593 993,97
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	1 489 785,96	13 519 075,70
- ze sprzedaży towarów	0,00	12 344 544,00
- ze sprzedaży materiałów	1 489 785,96	1 174 531,70
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	22 706,42	85 674,47
- sprzedaż usług	15 600,00	14 375,48
- sprzedaż towarów	7 106,42	71 298,99
RAZEM	236 534 515,03	232 052 359,15

Struktura terytorialna	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	235 044 729,07	218 533 283,45
Kraj	235 044 729,07	218 533 283,45
Eksport	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów razem w tym:	1 489 785,96	13 519 075,70
Kraj	1 489 785,96	13 519 075,70
Eksport	0,00	0,00
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	22 706,42	85 674,47
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	15 600,00	14 375,48
Kraj	15 600,00	14 375,48
Eksport	0,00	0,00
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	7 106,42	71 298,99
Kraj	7 106,42	71 298,99
Eksport	0,00	0,00
RAZEM	236 534 515,03	232 052 359,15

Nota nr 34: Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
Koszty według rodzaju:	218 871 251,14	177 349 891,39
amortyzacja	1 599 548,65	1 251 231,25
zużycie materiałów i energii	38 599 379,00	36 206 416,56
usługi obce	168 382 065,52	127 838 044,56
podatki i opłaty	713 370,51	4 984 575,79
wynagrodzenia	4 584 120,55	3 721 848,69
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	2 382 142,13	1 451 121,61
pozostałe koszty rodzajowe	2 610 624,78	1 896 652,93
Koszty według rodzaju razem	218 871 251,14	177 349 891,39
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-40 913 705,62	-15 796 067,24
Odpis aktualizacyjny, przekazanie gruntów	-1 278 275,00	-3 969,53
Koszty sprzedaży (-)	-5 197 570,44	-3 837 453,69
Koszty ogólnego zarządu (-)	-13 058 014,47	-10 571 901,59
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	158 423 685,61	147 140 499,34

Nota nr 35: Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	305 000,00	0,00
- zysk z tytułu sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	305 000,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	297 753,84	379 189,06
- Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	17 936,64	149 890,55
- Poręczenie	66 303,73	0,00
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	10 077,45	90 351,69
- Zwrot opłat za wieczyste użytkowanie gruntów	107 762,92	0,00
- zwrot kosztów sądowych	1 974,29	5 056,39
- pozostałe	70 353,81	113 800,43
- najem	23 345,00	20 090,00
RAZEM	602 753,84	379 189,06

Nota nr 36: Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	3 743,37
strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	3 743,37
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	1 619 497,09	2 612 221,64
odszkodowania	52 730,08	238 973,89
darowizny	106 903,60	2 232 868,30
spisane należności	0,00	12 587,37
pozostałe	248 590,57	11 234,34
sprawy sądowe	11 272,84	116 557,74
odpis	1 200 000,00	0,00
RAZEM	1 619 497,09	2 615 965,01

Nota nr 37: Przychody finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
I. Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych	0,00	0,00
II. Odsetki:	3 133 082,86	834 301,76
Odsetki	3 133 082,86	834 301,76
w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych:	2 422 858,00	0,00
sprzedaż udziałów	2 422 858,00	0,00
w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	0,00	0,00
V. Inne:	2 421 965,46	36 630,98
opcje menadżerskie	0,00	3 751,00
wycena transakcji pochodnych	0,00	32 879,98
różnice kursowe	2 421 965,46	0,00
RAZEM	7 977 906,32	870 932,74

Przychody odsetkowe za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	1 287 765,56	0,00	42 337,32	0,00	1 330 102,88
Pożyczki udzielone i należności własne	1 419 584,20	0,00	0,00	359 727,56	1 779 311,76
Pozostałe aktywa	23 668,22	0,00	0,00	0,00	23 668,22
RAZEM	2 731 017,98	0,00	42 337,32	359 727,56	3 133 082,86

Przychody odsetkowe za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Lokaty bankowe	172 560,77	0,00	0,00	0,00	172 560,77
Pożyczki udzielone i należności własne	21 117,53	0,00	0,00	380 614,64	401 732,17
Pozostałe aktywa	90 786,14	169 222,68	0,00	0,00	260 008,82
RAZEM	284 464,44	169 222,68	0,00	380 614,64	834 301,76

Nota nr 38: Koszty finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
I. Odsetki	7 435 897,86	5 415 341,74
odsetki	7 435 897,86	5 415 341,74
w tym dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	184 634,66
w tym od jednostek powiązanych	0,00	184 634,66
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	124 204,76	2 318 099,02
różnice kursowe	0,00	1 945 809,35
pozostałe	124 204,76	372 289,67
RAZEM	7 560 102,62	7 918 075,42

Koszty odsetkowe za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Odsetki bankowe i pozostałe zobowiązania	7 384 076,11	0,00	0,00	0,00	7 384 076,11
Odsetki od zobowiązań finansowych	51 821,72	0,00	0,00	0,00	51 821,72
RAZEM	7 435 897,83	0,00	0,00	0,00	7 435 897,83

Koszty odsetkowe za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Odsetki bankowe i pozostałe zobowiązania	5 331 722,74	0,00	0,00	0,00	5 331 722,74
Odsetki od zobowiązań finansowych	50 739,02	0,00	0,00	0,00	50 739,02
Długoterminowe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe pasywa	32 879,98	0,00	0,00	0,00	32 879,98
RAZEM	5 415 341,74	0,00	0,00	0,00	5 415 341,74

Nota nr 39: Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto

Wyszczególnienie	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
Wynika finansowy brutto	57 797 148,87	47 996 700,42
Przychody zwolnione z opodatkowania		
Razem	0,00	0,00
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym		
Wycena bilansowa	1 659 556,62	543 595,91
Przychody z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	233 441 480,92	214 824 347,98
Odsetki należne nie zapłacone	951 902,20	39 181,10
odpis aktualizujący	10 077,45	75 178,21
Razem	236 063 017,19	215 482 303,20
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych		
Odsetki należne zapłacone za lata ubiegłe	549 837,32	
Przychody ze sprzedaży nieruchomości /przeniesienie własności	256 156 338,41	138 432 853,32
Razem	256 706 175,73	138 432 853,32
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów		
Składki na ubezpieczenia samochodów- powyżej 20 tys. EUR	65 988,40	44 368,54
Amortyzacja-leasing środków trwałych	569 479,49	521 681,96
Koszty reprezentacji	41 070,58	19 371,85
Odsetki leasingowe/rozliczenie umów	51 821,72	50 739,02
odsetki budżetowe	13 607,16	337,89
Kary i odszkodowania	40 671,55	58 709,74
Odsetki od obligacji	0,00	4 967 003,07
Dyskonto	0,00	4 250,00
Darowizny	106 903,60	33 725,00
Wynajem nieruchomości Hiszpania	138 775,73	0,00
Odpisy aktualizująca/zapasy i należności	0,00	123 901,76
Niezrealizowane różnice kursowe	0,00	1 228 341,74
Oplaty- obligacji Berlux	102 490,16	537 219,90
Zapłata rat leasingu operacyjnego,	-539 786,62	-531 573,99
Amortyzacja samochodów > 20 tys eur	51 212,05	0,00
Pozostałe	39 716,89	31 100,87
Razem	681 950,71	7 089 177,35
Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku		
Zapłacone składki na ubezpieczenia społeczne za lata ubiegłe	31 201,78	31 308,37
TKW nieruchomości z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	156 931 935,29	144 677 334,17
Wypłata wynagrodzeń za lata ubiegłe	25 100,00	20 500,00
Rozwiązanie rezerwy z tytułu badania bilansu	0,00	71 640,00
Rozwiązanie rezerwy z tytułu premii dla Zarządu	0,00	629 000,00
Prowizja od obligacji	244 731,42	278 920,34
Amortyzacja środków trwałych	-1 266,71	-104 784,60
Wykorzystanie odpisu na zapasy	1 200 000,00	0,00
Razem	158 431 701,78	145 603 918,28
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych		
Koszt wytworzenia lokali w latach ubiegłych bez przeniesienia własności	172 174 677,62	95 760 131,97
zmiana stanu rezerw	0,00	1 191 304,91
Wynagrodzenie z tytułu umów zlecenia	20 500,00	29 892,00
Składki na ubezpieczenia społeczne nie opłacone	31 308,37	30 953,09
Odpis aktualizujący zapasy/ wykorzystanie	500 000,00	600 000,00
Wierzytelności nieściągalne	6 520,83	0,00
Zapłata odsetek od obligacji	503 644,72	4 095 103,20
Razem	173 236 651,54	101 707 385,17
Strata z lat ubiegłych		
Razem	0,00	0,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania		
Darowizny	8 825,00	10 255,00
Razem	8 825,00	10 255,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	64 308 483,36	21 922 706,00
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych	0,19	0,19
Podatek dochodowy	12 218 612,00	4 165 314,00
Podatek odroczony i inne, w tym:	-1 129 131,95	5 089 696,49
Przypis podatkowy	0,00	0,00
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 091 456,88	-9 623 674,54
Zmiana rezerwy na podatek odroczony	-4 220 588,83	14 713 371,03
RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS	11 089 480,05	9 255 010,49
Pozostałe obciążenia wyniku finansowego, w tym:	0,00	0,00

Nota nr 40: Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
1. Amortyzacja	1 674 953,77	1 251 231,25
amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	95 375,52	92 912,05
amortyzacja środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych	1 579 578,25	1 158 319,20
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych obejmują:	-862 765,00	-318 139,00
różnice kursowe od kredytów	0,00	0,00
różnice kursowe dotyczące leasingów	0,00	0,00
różnice kursowe	-862 765,00	-318 139,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	5 992 645,44	5 124 635,89
odsetki zapłacone od umów leasingowych	51 821,72	50 739,02
odsetki zapłacone od kredytów	0,03	146,91
odsetki otrzymane	-1 443 252,42	-290 705,85
odsetki od dłużnych papierów wartościowych	7 370 068,81	5 363 888,04
odsetki od zobowiązań	14 007,30	567,77
dywidendy otrzymane	0,00	0,00
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	0,00	0,00
odsetki naliczone od kredytów i pożyczek	0,00	0,00
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-2 770 467,00	188 378,03
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
przychody ze sprzedaży środków trwałych	-375 150,00	-10 873,57
wartość netto sprzedanych środków trwałych	0,00	14 616,94
zbycie aktywów finansowych	-2 854 116,00	-597 711,00
zbycie aktywów finansowych	458 799,00	782 345,66
5. Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	-2 540 397,31	15 293 985,97
zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	-2 540 397,31	15 293 985,97
6. Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-91 944 744,72	-23 835 708,94
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	-91 944 744,72	-23 835 708,94
przesunięcia do/ze środków trwałych	0,00	0,00
7. Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-49 111,40	-14 585 730,49
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	2 646 733,60	-2 281 575,49
zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	-2 695 845,00	-12 304 155,00
korekta o dopłaty do kapitału	0,00	0,00
korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
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:	19 481 790,89	34 375 121,58
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	19 481 790,89	34 375 121,58
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:	37 888 442,24	-20 113 455,50
zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	3 233 478,65	-9 858 947,67
zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-466 662,64	-158 631,23
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	35 121 626,23	-10 095 876,60
10. Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	-211 560,00	0,00
pozostałe finansowe	-211 560,00	0,00

INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

Nota nr 41: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy

Grupy zawodowe	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
1 Pracownicy produkcyjni	0,00	0,00
2 Pracownicy nieprodukcyjni	11,05	12,33
Razem	11,05	12,33

Nota nr 42: 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	Organy nadzorujące	Razem
01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.				
wynagrodzenia	3 092 040,67	228 000,00	139 099,98	3 459 140,65
Razem	3 092 040,67	228 000,00	139 099,98	
01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.				
wynagrodzenia	2 012 000,00	228 000,00	120 000,00	2 360 000,00
Razem	2 012 000,00	228 000,00	120 000,00	

WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

Nota nr 43: Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej

Wyszczególnienie	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	37 640,00	37 640,00
Dokumentacja cen transferowych	46 500,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	4 000,00	0,00
Pozostałe usługi	7 000,00	66 200,00
Razem	95 140,00	103 840,00

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Nota nr 44: Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

Wyszczególnienie	Należności	Zobowiązania	Przychody	Koszty
	stan na 31.12.2018 r.		za okres 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	
L. Jet sp. z o.o.	0,00	0,00	72 252,22	0,00
Victoria Dom Holding sp.z o.o.	0,00	0,00	5 400,00	0,00
Victoria Games sp. z o.o.	79 621,66	0,00	4 800,00	0,00
Victoria Wohnungsbau GmbH	0,00	0,00	740 342,20	0,00
Victoria Wohnungsbau GmbH II	0,00	0,00	1 250 847,98	0,00
Berlux s.a.	0,00	0,00	4 320 074,36	0,00

Nota nr 45: 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:	Warszawa ul. Katy Grodziskie 105
Miejsce publikacji sprawozdania:	KRS

DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr 46: 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	4,3000	252/A/NBP/2018	31-12-2018

Nota nr 47: Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	obligacje	26 183 716,02
Pożyczki udzielone i należności własne		14 284 483,53
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	obligacje	102 200 483,57
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym		35 915,44
- kredyty		35 915,44

Nota nr 48: Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Obligacje	102 200 483,57	WIBOR 6 m 3 m z kwotowania na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego, plus stała marża na poziomie 4,25- 5,60 %	Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

Nota nr 49: Informacje 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 50: Wybrane dane finansowe zawierające pozycje przeliczone na walutę EUR w tys.

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy			4,2669	4,2474
Przychody netto ze sprzedaży	236 535	232 052	55 435	54 634
EBITDA	58 979	56 295	13 822	13 254
EBIT	57 379	55 044	13 448	12 959
Zysk brutto ze sprzedaży	57 797	47 997	13 545	11 300
Zysk netto	46 708	38 742	10 947	9 121

Pozycje bilansu	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,3000	4,1709
Aktywa trwałe	68 613	67 043	15 956	16 074
Aktywa obrotowe	343 069	244 074	79 783	58 518
Kapitał własny	143 995	108 288	33 487	25 963
Zobowiązania i rezerwy w tym:	267 686	202 829	62 253	48 630
Zobowiązania długoterminowe	119 794	88 374	27 859	21 188
Zobowiązania krótkoterminowe	42 169	41 314	9 807	9 905
Rozliczenia międzyokresowe	76 232	41 111	17 728	9 857

Miejscowość: Warszawa
Data: 15.04.2019

Michał Jasiński
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk
Wiceprezes

Anna Mamcarz
Członek Zarządu

Sprawozdanie sporządził: Bożena Subda