

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

AKTYWA TRWAŁE - Wartości niematerialne i prawne

Nota nr 1: Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	875 917,18	0,00	875 917,18
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	132 326,51	0,00	132 326,51
- zakup	0,00	0,00	132 326,51	0,00	132 326,51
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	1 008 243,69	0,00	1 008 243,69
Umorzenie					
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	672 526,58	0,00	672 526,58
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	185 839,96	0,00	185 839,96
- amortyzacja	0,00	0,00	185 839,96	0,00	185 839,96
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	858 366,54	0,00	858 366,54
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	203 390,60	0,00	203 390,60
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	149 877,15	0,00	149 877,15

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

AKTYWA TRWAŁE - Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Nota nr 2: Wartość firmy i ujemna wartość firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

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

Spółka zależna Młodnicka Development Sp. z o.o. jest w trakcie realizacji projektu inwestycyjnego, którego ukończenie jest planowane w czwartym kwartale 2022 roku. Na dzień 31.03.2022 roku sprzedanych było blisko 80% lokali z tej inwestycji. Po zakończeniu projektu spółka rozpozna zysk ze sprzedaży w wysokości przekraczającej wartość aktywów netto dotyczących tej jednostki wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2021 roku.

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

Wyszczególnienie	Młodnicka Development Sp. z o.o.				Razem
Wartość firmy na początek okresu	3 629 084,77	0,00	0,00	0,00	3 629 084,77
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	946 717,77	0,00	0,00	0,00	946 717,77
amortyzacja	946 717,77	0,00	0,00	0,00	946 717,77
Wartość firmy (netto) na koniec roku	2 682 367,00	0,00	0,00	0,00	2 682 367,00

AKTYWA TRWAŁE - Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 4: Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2020 r.	980 465,84	5 970 109,42	2 745 594,46	47 421 144,64	1 486 233,09	58 603 547,45
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	253 569,38	6 571 926,37	352 512,87	7 178 008,62
- ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	8 130,08	0,00	8 130,08
- zakup	0,00	0,00	253 569,38	63 796,29	352 512,87	669 878,54
- leasing	0,00	0,00	0,00	6 500 000,00	0,00	6 500 000,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	2 254 662,20	7 900,00	2 262 562,20
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	2 254 662,20	7 900,00	2 262 562,20
BZ 31.12.2021 r.	980 465,84	5 970 109,42	2 999 163,84	51 738 408,81	1 830 845,96	63 518 993,87
Umorzenie						
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
Zwiększenia w tym:	0,00	151 700,28	214 350,03	6 954 357,92	363 685,41	7 684 093,64
- amortyzacja	0,00	151 700,28	214 350,03	6 954 357,92	363 685,41	7 684 093,64
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	1 996 452,33	7 900,00	2 004 352,33
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	1 996 452,33	7 900,00	2 004 352,33
BZ 31.12.2021 r.	0,00	1 474 897,39	1 892 261,75	13 214 812,56	1 343 900,78	17 925 872,48
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2020 r.	980 465,84	4 646 912,31	867 682,74	39 164 237,67	498 117,72	46 167 416,28
BZ 31.12.2021 r.	980 465,84	4 495 212,03	906 902,09	38 523 596,25	486 945,18	45 393 121,39

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2019 r.	980 465,84	5 625 211,79	2 518 744,28	19 192 782,64	1 365 059,94	29 682 264,49
Zwiększenia w tym:	0,00	344 897,63	327 028,00	41 787 111,74	349 039,04	42 808 076,41
- zakup	0,00	344 897,63	327 028,00	0,00	349 039,04	1 020 964,67
- leasing	0,00	0,00	0,00	41 787 111,74	0,00	41 787 111,74
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	100 177,82	13 558 749,74	227 865,89	13 886 793,45
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	1 241 277,74	11 700,00	1 252 977,74
- likwidacja	0,00	0,00	100 177,82	0,00	216 165,89	316 343,71
- inne	0,00	0,00	0,00	12 317 472,00	0,00	12 317 472,00
BZ 31.12.2020 r.	980 465,84	5 970 109,42	2 745 594,46	47 421 144,64	1 486 233,09	58 603 547,45
Umorzenie						
BZ 31.12.2019 r.	0,00	1 176 526,61	1 598 410,46	8 085 420,24	980 277,72	11 840 635,03
Zwiększenia w tym:	0,00	146 670,50	179 679,08	5 292 768,15	234 667,61	5 853 785,34
- amortyzacja	0,00	146 670,50	179 679,08	5 292 768,15	234 667,61	5 853 785,34
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	100 177,82	5 121 281,42	228 829,96	5 448 289,20
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	1 241 277,74	11 700,00	1 252 977,74
- likwidacja	0,00	0,00	100 177,82	0,00	215 129,96	315 307,78
- inne	0,00	0,00	0,00	3 880 003,68	0,00	3 880 003,68
BZ 31.12.2020 r.	0,00	1 323 197,11	1 677 911,72	8 256 906,97	988 115,37	12 246 131,17
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2019 r.	980 465,84	4 448 685,18	720 333,82	11 107 362,40	384 782,22	17 641 629,46
BZ 31.12.2020 r.	980 465,84	4 646 912,31	867 682,74	39 164 237,67	498 117,72	46 167 416,28

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

Wyszczególnienie	31.12.2021 r.		31.12.2020 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Urządzenia techniczne i maszyny	601 293,66	0,00	601 293,66	0,00
Środki transportu	37 958 614,05	0,00	37 881 804,19	0,00
Razem	38 559 907,71	0,00	38 483 097,85	0,00

Nota nr 6: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
- poniesione w roku	7 174 480,41	42 489 306,99
- planowane na rok następy	5 000 000,00	10 000 000,00
w tym na ochronę środowiska:	0,00	0,00

Nota nr 7: Środki trwałe w budowie

31.12.2020 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				31.12.2021 r.
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	
26 128,21	7 174 480,41	0,00	253 569,38	6 571 926,37	352 512,87	22 600,00

AKTYWA TRWAŁE - Należności długoterminowe

Nota nr 8: Zmiana stanu należności długoterminowych

Wyszczególnienie	31.12.2021 r.			31.12.2020 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od pozostałych jednostek:						
1 Należność z tytułu sprzedaży udziałów	0,00	0,00	0,00	461 480,00	0,00	461 480,00
2 Kaucje wpłacone	62 134,12	0,00	62 134,12	0,00	0,00	0,00
3 Należność z tytułu sprzedaży środka trwałego	1 170 000,00	0,00	1 170 000,00	0,00	0,00	0,00
razem	1 232 134,12	0,00	1 232 134,12	461 480,00	0,00	461 480,00
Ogółem	1 232 134,12	0,00	1 232 134,12	461 480,00	0,00	461 480,00

Victoria Dom SA w 2021 roku dokonała sprzedaży Śmigłowca Bell 206 B3 S/N 4290. Wartość netto sprzedaży 1 755 000,00 złotych. Strony ustaliły płatność ratalną. Na dzień bilansowy zadłużenie z tytułu wskazanej sprzedaży wyniosło 1 560 000,00 złotych z podziałem na długo i krótkoterminowe należności. Należność została wykazana w kwocie wymaganej zapłaty z uwagi na nieistotną wartość dyskonta.

AKTYWA TRWAŁE - Inwestycje długoterminowe

Nota nr 9: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach stowarzyszonych	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
31.12.2020 r.	5 655 386,28	0,00	15 281 548,10	0,00	20 936 934,38
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	85 331,28	32 765 444,24	32 850 775,52
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	0,00	0,00	85 331,28	0,00	85 331,28
- przeklasyfikowanie z inwestycji krótkoterminowych	0,00	0,00	0,00	32 630 209,64	32 630 209,64
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	0,00	135 234,60	135 234,60
Zmniejszenia w tym:	150 810,24	0,00	14 572 563,49	0,00	14 723 373,73
- amortyzacja	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
- przeklasyfikowanie do inwestycji krótkoterminowych	0,00	0,00	14 572 563,49	0,00	14 572 563,49
31.12.2021 r.	5 504 576,04	0,00	794 315,89	32 765 444,24	39 064 336,17
Odpisy aktualizujące					
31.12.2020 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
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2020 r.	5 655 386,28	0,00	15 281 548,10	0,00	20 936 934,38
31.12.2021 r.	5 504 576,04	0,00	794 315,89	32 765 444,24	39 064 336,17

Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach stowarzyszonych	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
31.12.2019 r.	5 806 196,52	0,00	12 602 198,57	0,00	18 408 395,09
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	2 679 349,53	0,00	2 679 349,53
- udział w zysku jednostki stowarzyszonej	0,00	0,00	665 399,61	0,00	665 399,61
- naliczone odsetki od pożyczki	0,00	0,00	946 937,08	0,00	946 937,08
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	1 067 012,84	0,00	1 067 012,84
Zmniejszenia w tym:	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
- umorzenie / utrata wartości	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
31.12.2020 r.	5 655 386,28	0,00	15 281 548,10	0,00	20 936 934,38
Aktualizacja wyceny / Odpisy aktualizujące					
31.12.2019 r.	0,00	0,00	43 585,00	0,00	43 585,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	43 585,00	0,00	43 585,00
- rozwiązanie odpisu dotyczącego jednostki stowarzyszonej	0,00	0,00	43 585,00	0,00	43 585,00
31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2019 r.	5 806 196,52	0,00	12 558 613,57	0,00	18 364 810,09
31.12.2020 r.	5 655 386,28	0,00	15 281 548,10	0,00	20 936 934,38

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

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długotermin. aktywa finansowe	Razem
31.12.2020 r.	708 984,61	0,00	14 572 563,49	0,00	14 214 535,26
Zwiększenia w tym:	85 331,28	32 765 444,24	0,00	0,00	32 850 775,52
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	85 331,28	0,00	0,00	0,00	85 331,28
- reklasyfikacja z inwestycji krótkoterminowych	0,00	32 630 209,64	0,00	0,00	32 630 209,64
- wycena na dzień bilansowy		135 234,60	0,00	0,00	135 234,60
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	14 572 563,49	0,00	14 572 563,49
- reklasyfikacja do inwestycji krótkoterminowych	0,00	0,00	14 572 563,49	0,00	14 572 563,49
31.12.2021 r.	794 315,89	32 765 444,24	0,00	0,00	33 559 760,13
Odpisy aktualizujące					
31.12.2020 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
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2020 r.	708 984,61	0,00	14 572 563,49	0,00	15 281 548,10
31.12.2021 r.	794 315,89	32 765 444,24	0,00	0,00	33 559 760,13

Pozycja inne papiery wartościowe dotyczy posiadanych obligacji spółki Victoria House SA (7 150 szt.). Obligacje nie zabezpieczone, publiczne, notowane na rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie luksemburskiej. Grupa w sprawozdaniu finansowym za 2020 rok prezentowała pozycje jako inwestycje krótkoterminowe. W związku ze zmianą warunków emisji obligacji przez Emitenta dokonana została zmiany kwalifikacji na długoterminowe.

Nota nr 11: Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 31.12.2021 r.

Wszystkie jednostki zależne z Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. są konsolidowane i ich udziały są wyłączane.

Nota nr 12: Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 31.12.2021 r.

Lp.	Nazwa (siedziba)	Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Zysk lub strata netto za ostatni rok obrotowy
1	Victoria Wohnungsbau GmbH (Zossen, Niemcy)	43 585,00	0,00	43 585,00	10,00	10,00	-131 440,21
	RAZEM	43 585,00	0,00	43 585,00	x	x	-131 440,21

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

Lp.	Rodzaj instrumentu	Wartość brutto w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	liczba papierów wartościowych lub praw	Rodzaj przyznawanych praw
1	Obligacje Victoria House SA	32 995 820,00	0,00	33 053 650,78	7 150	Prawo do odsetek

W przypadku posiadanych obligacji Victoria House S.A. nie było możliwe ustalenie w sposób wiarygodny ich wartości godziwej z uwagi na brak notowań i brak istnienia aktywnego rynku na te instrumenty. W związku z tym zostały one wycenione w skorygowanej cenie nabycia. Ich wartość w bilansie na dzień 31.12.2021 r. wyniosła 33 053 650,78 złotych.

AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 14: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	31.12.2021 r.			31.12.2020 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 BIEŻĄCEGO ROKU						
-odpis na należności	37 903,53	19%	7 201,67	21 206,19	19%	4 029,18
-odpis aktualizujący zapasy	3 630 815,09	19%	689 854,87	3 630 815,09	19%	689 854,87
-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 umów przenoszących wartość	265 305 284,82	19%	50 408 004,12	258 037 543,10	19%	49 027 133,19
-koszt opłat sądowych	700,00	19%	133,00	700,00	19%	133,00
-odsetki niezapłacone od obligacji, wycena w skorygowanej cenie nabycia	6 104 540,38	19%	1 159 862,67	1 497 095,85	19%	284 448,21
-wynagrodzenia nie zapłacone	466,38	19%	88,61	25 958,00	19%	4 932,02
-składki na ubezpieczenia społeczne niezapłacone	36 985,00	19%	7 027,15	37 406,79	19%	7 107,29
-dykonto/obligacje serii E	0,00	19%	0,00	4 250,00	19%	807,50
-różnice kursowe/wycena bilansowa	980 146,68	19%	186 227,87	656 018,23	19%	124 643,46
-sprawy sporne, opłata adiacencka, premia	1 440 137,61	19%	273 626,15	1 250 634,86	19%	237 620,62
-strata z działalności kapitałowej	3 713 002,00	19%	705 470,38	3 713 002,00	19%	705 470,38
RAZEM	281 449 981,49	x	53 475 496,49	269 074 630,11	x	51 124 179,72
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy jednostek zależnych						
-straty jednostek zależnych objętych konsolidacją	6 149 847,12	19%	1 168 470,95	1 766 356,68	19%	335 607,77
RAZEM	6 149 847,12	x	1 168 470,95	1 766 356,68	x	335 607,77
OGÓLEM			54 643 967,44			51 459 787,49

Nota nr 15: Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
Gwarancja	0,00	3 596,00
Usługi i materiały reklamowe	0,00	1 869,83
Licencje	0,00	2 296,78
Prowizja od kredytu	0,00	232 310,51
Pozostałe usługi	302,38	0,00
RAZEM	302,38	240 073,12

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

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

AKTYWA OBROTOWE - Zapasy

Nota nr 17: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
31.12.2020 r.	0,00	225 612 675,48	55 387 335,55	161 122 515,10	22 943 740,05	465 066 266,18
31.12.2021 r.	0,00	353 029 605,64	71 477 898,78	351 797 768,49	12 430 387,50	788 735 660,41
Odpisy aktualizujące						
31.12.2020 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
31.12.2021 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
Wartość bilansowa						
31.12.2020 r.	0,00	225 612 675,48	51 756 520,46	161 122 515,10	22 943 740,05	461 435 451,09
31.12.2021 r.	0,00	353 029 605,64	67 847 083,69	351 797 768,49	12 430 387,50	785 104 845,32

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

Cena nabycia towarów i koszt wytworzenia produktów nie zostały w roku obrotowym powiększone o koszty finansowania w postaci odsetek ani różnice kursowych. Odpisy aktualizujące wartość zapasów dotyczą wartości sieci wodociągowo-kanalizacyjnych w wyniku obniżenia ich wartości bilansowej do cen rynkowych (do kwot możliwych do uzyskania).

Nota nr 18: Zapasy według okresów zalegania (wg stanu na 31.12.2021 r.)

Spółki w Grupie nie dokonują analizy okresów zalegania. Towary to grunty przeznaczone pod bieżące i przyszłe inwestycje. Produkcję w toku stanowią inwestycje w trakcie realizacji, które nie mają opóźnień - wykonywane są na bieżąco. Kategorią zapasów poddawanej analizie stanowią wyroby gotowe. Znajduje to odzwierciedlenie w dokonanych odpisach aktualizujących.

Nota nr 19: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
31.12.2020 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2021 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09

AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

Nota nr 20: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	31.12.2021 r.			31.12.2020 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	46 101 052,27	37 903,53	46 063 148,74	71 904 364,99	21 206,19	71 883 158,80
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	31 651 893,20	37 903,53	31 613 989,67	12 115 763,40	21 206,19	12 094 557,21
- do 12 miesięcy	31 568 151,93	37 903,53	31 530 248,40	12 115 763,40	21 206,19	12 094 557,21
- powyżej 12 miesięcy	83 741,27	0,00	83 741,27	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	8 971 289,87	0,00	8 971 289,87	9 840 673,03	0,00	9 840 673,03
c) inne	5 477 869,20	0,00	5 477 869,20	49 947 928,56	0,00	49 947 928,56
RAZEM	46 101 052,27	37 903,53	46 063 148,74	71 904 364,99	21 206,19	71 883 158,80

Nota nr 21: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności)				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	30 788 216,54	792 822,31	9 583,26	27 519,87	33 751,22	31 651 893,20
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)		817,26	528,18	2 806,87	33 751,22	37 903,53
Z tytułu dostaw i usług (netto)	30 788 216,54	792 005,05	9 055,08	24 713,00	0,00	31 613 989,67
Pozostałe (brutto)	14 449 159,07	0,00	0,00	0,00	0,00	14 449 159,07
Pozostałe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (netto)	14 449 159,07	0,00	0,00	0,00	0,00	14 449 159,07

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności) na 31.12.2020 r.				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	11 802 797,96	272 658,74	11 671,50	8 945,58	19 689,62	12 115 763,40
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	607,30	909,27	19 689,62	21 206,19
Z tytułu dostaw i usług (netto)	11 802 797,96	272 658,74	11 064,20	8 036,31	0,00	12 094 557,21
Pozostałe (brutto)	59 788 601,59	0,00	0,00	0,00	0,00	59 788 601,59
Pozostałe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (netto)	59 788 601,59	0,00	0,00	0,00	0,00	59 788 601,59

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

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	pozostałe należności od jednostek powiązanych	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
31.12.2020 r.	0,00	0,00	21 206,19	0,00	0,00	21 206,19
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	22 859,89	0,00	0,00	22 859,89
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	22 859,89	0,00	0,00	22 859,89
Zmniejszenia:	0,00	0,00	6 162,55	0,00	0,00	6 162,55
- Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	6 162,55	0,00	0,00	6 162,55
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	6 162,55	0,00	0,00	6 162,55
31.12.2021 r.	0,00	0,00	37 903,63	0,00	0,00	37 903,63

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

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

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

AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe

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

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długotermin. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach stowarzyszonych					
Wartość brutto					
31.12.2020 r.		0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	976 389,06	0,00	976 389,06
- reklasyfikacja z inwestycji długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- naliczone odsetki od pożyczki	0,00	0,00	957 478,93	0,00	957 478,93
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	18 910,13	0,00	18 910,13
31.12.2021 r.		0,00	0,00	976 389,06	976 389,06
Odpisy aktualizujące					
31.12.2020 r.		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
31.12.2021 r.		0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2020 r.		0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2021 r.		0,00	0,00	976 389,06	976 389,06
- w pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
31.12.2020 r.		0,00	32 894 178,23	0,00	32 894 178,23
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	24 237,95	0,00	24 237,95
- zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy	0,00	0,00	24 237,95	0,00	24 237,95
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	32 630 209,64	0,00	32 630 209,64
- reklasyfikacja do inwestycji długoterminowych	0,00	0,00	32 630 209,64	0,00	32 630 209,64
31.12.2021 r.		0,00	288 206,54	0,00	288 206,54
Odpisy aktualizujące					
31.12.2020 r.		0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja do inwestycji długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2021 r.		0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2020 r.		0,00	32 894 178,23	0,00	32 894 178,23
31.12.2021 r.		0,00	288 206,54	0,00	288 206,54

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoter. aktywa finansowe	Razem
- w pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
31.12.2019 r.	0,00	26 128 047,88	0,00	0,00	26 128 047,88
Zwiększenia w tym:	0,00	6 766 130,35	0,00	0,00	6 766 130,35
- zakup	0,00	4 390 200,00	0,00	0,00	4 390 200,00
- zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy	0,00	54 448,36	0,00	0,00	54 448,36
- wycena na dzień bilansowy	0,00	2 321 481,99	0,00	0,00	2 321 481,99
31.12.2020 r.	0,00	32 894 178,23	0,00	0,00	32 894 178,23
Odpisy aktualizujące					
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
31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2019 r.	0,00	26 128 047,88	0,00	0,00	26 128 047,88
31.12.2020 r.	0,00	32 894 178,23	0,00	0,00	32 894 178,23

Na pozycję Inne papiery wartościowe składają się odsetki naliczone od obligacji wyemitowanych przez spółkę Victoria House SA.

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

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
1. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:			
Rachunki bankowe jednostki dominującej		152 959 630,21	162 344 081,96
Rachunki bankowe jednostki zależnych		116 570 400,19	160 230 311,38
w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT		36 389 230,02	2 113 770,58
		188 179,46	19 337,74
2. Inne środki pieniężne:			
Środki pieniężne w drodze		47 036 263,86	15 366 105,61
Lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 m-cy		0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunku powierniczym		0,00	0,00
		47 036 263,86	15 366 105,61
3. Inne aktywa pieniężne:			
4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			
		199 995 894,07	177 710 187,57
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			
dotądnie różnice kursowe		9 935,25	32 881,18
ujemne różnice kursowe		10 297,72	32 881,18
		362,47	0,00
7. Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5+6)			
		200 005 829,32	177 743 068,75

Nota nr 25: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
Oplacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe		271 592,37	185 153,81
Oplaty z tytułu mediów		773 239,54	342 376,21
Prowizje		232 310,48	722 155,00
Usługi obce		313 534,60	80 181,46
Gwarancje		6 370,82	0,00
Prenumeraty		5 362,02	2 404,51
Reklama		8 536,50	10 347,23
Pozostałe		347 591,64	34 569,05
Razem		1 958 537,97	1 377 187,27

KAPITAŁY WŁASNE

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

Lp.	Seria/emisja Rodzaj akcji (udziałów)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji (udziałów)	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
1	A	nie uprzywilejowane	19 000 000	1 900 000,00	niepieniężny (przekształcenie spółki)	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			20 000 000	2 000 000,00	X	X	X

Nota nr 27: Struktura własnościowa kapitału jednostki dominującej oraz liczba i wartość nominalna akcji (udziałów) na 31.12.2021 r.

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

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 28: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	31.12.2021 r.			31.12.2020 r.		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odnośnych na wynik finansowy bieżącego roku						
-przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie przeniesiono własności	414 400 887,07	19%	78 736 168,54	383 152 934,36	19%	72 799 057,53
-koszty emisji obligacji własnych	4 239 211,30	19%	805 450,15	2 401 584,76	19%	456 301,10
-niezapłacone należne odsetki	3 853 069,52	19%	732 083,21	3 732 133,14	19%	709 105,30
-środki trwałe w leasingu	1 721 306,18	19%	327 048,17	4 493 947,06	19%	853 849,94
-pozostałe	2 845 824,36	19%	540 706,63	3 616 214,73	19%	687 080,80
RAZEM	427 060 298,43	x	81 141 456,70	397 396 814,05	x	75 505 394,67
- od zdarzeń odnośnych na wynik finansowy lat ubiegłych						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- od zdarzeń odnośnych na inne pozycje kapitałów						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
OGÓŁEM			81 141 456,70			75 505 394,67

Nota nr 29: Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Badanie bilansu	Koszty budowy	Inne	Razem
31.12.2020, w tym:	250 634,86	45 000,00	8 759 122,29	1 000 000,00	10 054 757,15
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	250 634,86	45 000,00	8 759 122,29	1 000 000,00	10 054 757,15
Zwiększenia	329 502,75	100 600,00	4 827 823,38	544 400,00	5 802 326,13
Wykorzystanie	0,00	45 000,00	8 057 380,46	670 000,00	8 772 380,46
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2021, w tym:	580 137,61	100 600,00	5 529 565,21	874 400,00	7 084 702,82
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	580 137,61	100 600,00	5 529 565,21	874 400,00	7 084 702,82

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

Rezerwa „Koszty budowy” to wydatki oszacowane na dzień bilansowy na podstawie zawartych umów i uzyskanych pozwoleń, które dotyczą zobowiązań wobec stron trzecich dla zrealizowanych przedsięwzięć deweloperskich.

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

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne	Razem
- od pozostałych jednostek:					
31.12.2020 r.	28 958 327,00	134 261 991,73	31 703 618,94	19 404 029,18	214 327 966,85
powyżej 1 roku do 2 lat	58 410 819,22	84 889 495,65	3 574 915,86	4 616 602,11	151 491 832,84
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	178 348 066,66	3 214 129,07	6 553 405,53	188 115 801,26
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	7 188 145,89	6 345 927,36	13 534 073,25
powyżej 5 lat	0,00	0,00	20 578 135,04	1 245 007,81	21 823 142,85
31.12.2021 r.	58 410 819,22	263 237 562,31	34 555 325,86	18 760 942,81	374 964 650,20

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

Nota nr 31: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
Kredyty i pożyczki	10 437 243,60	20 112 531,99
- kredyty bankowe	10 437 243,60	20 112 531,99
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	38 600 174,55	37 398 668,62
- z tytułu emisji obligacji	38 600 174,55	37 398 668,62
Inne zobowiązania finansowe	3 262 936,17	2 940 941,70
- zobowiązania z tytułu leasingu	3 262 936,17	2 940 941,70
Z tytułu dostaw i usług:	50 887 069,87	40 689 205,64
- do 12 miesięcy	50 825 698,72	40 685 515,64
- powyżej 12 miesięcy	61 371,15	3 690,00
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	12 262 198,63	6 409 183,03
- podatek dochodowy osób fizycznych PIT	430 260,00	70 304,00
- podatek dochodowy osób prawnych CIT	11 070 090,85	6 239 931,00
- ubezpieczenia społeczne i składki zdrowotne	98 091,67	98 948,03
- podatek VAT	663 756,11	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	82 072,95	103 563,42
- z tytułu umowy o pracę	81 008,57	79 021,42
- z tytułu umowy zlecenie	1 064,38	24 542,00
Inne	65 427 625,19	23 852 661,30
- zobowiązania wobec klientów z tytułu wpłat na rachunek powierniczy	48 497 838,38	15 366 105,61
- zatrzymane od wykonawców kaucje gwarancyjne	14 151 969,19	8 355 591,34
- zobowiązania z tytułu zobowiązań i ubezpieczeń majątkowych	2 539 826,00	99 652,22
- pozostałe	237 991,62	31 312,13
Razem	180 959 320,96	131 506 755,70

Wyszczególnienie	31.12.2021 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	10 437 243,60	10 437 243,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	38 600 174,55	38 600 174,55	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	3 262 936,17	3 262 936,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług:	50 887 069,87	50 887 069,87	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	12 262 198,63	12 262 198,63	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	82 072,95	82 072,95	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	65 427 625,19	65 427 625,19	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	180 959 320,96	180 959 320,96	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 32: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
do 1 roku	4 640 465,28	4 218 175,89	3 262 936,17	2 940 941,70
od 1 roku do 3 lat	9 173 367,50	8 059 795,13	6 789 044,92	5 739 012,68
od 3 lat do 5 lat	9 042 046,17	7 291 379,60	7 188 145,89	5 569 732,23
powyżej 5 lat	20 829 184,13	21 289 928,25	20 578 135,05	20 394 874,03
Razem	43 685 063,08	40 859 278,87	37 818 262,03	34 644 560,64
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	-5 866 801,05	-6 214 718,23	X	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat	37 818 262,03	34 644 560,64	37 818 262,03	34 644 560,64
zobowiązania krótkoterminowe			3 262 936,17	2 940 941,70
zobowiązania długoterminowe			34 555 325,86	31 703 618,94

Nota nr 33: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
Inne rozliczenia międzyokresowe		
1. Długoterminowe	58 546 026,22	57 116 958,99
a) Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych	58 546 026,22	57 116 958,99
2. Krótkoterminowe	146 759 570,08	102 252 656,38
a) Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych	146 759 570,08	102 252 656,38
RAZEM	205 305 596,30	159 369 615,37
OGÓLEM	205 305 596,30	159 369 615,37

Nota nr 34: Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń) stan na dzień 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2021 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	18 958 331,00	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 obrębem 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 umowa nr 000/19/530 o kredyt deweloperski zabezpieczenie zg.z § 9
Zobowiązania z limitu kredytowego wielocelowego	100 000 000,00	41 835 000,00 (Hipoteka) 80 000 000,00 (Gwarancja BGK)	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 % kwoty kredytu 2) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% na nieruchomościach - aktualnie na inwestycji Viva Piast Kraków 3) przelew wierzycielności pieniężnych z umów - nieustanowione, inwestycja zakończona
Zobowiązania z tytułu kredytu obrotowego odnawialnego	50 000 000,00	75 000 000,00	Umowa kredytu obrotowego odnawialnego nr 63 1020 1068 0000 1802 0372 7906 zabezpieczenie zg.z § 6 1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150 % (słownie: sto pięćdziesiąt procent) kwoty udzielonego Kredytu, tj. do kwoty 75 000 000,00 PLN - aktualnie na Blizne Łaszczynskiego 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D,F,I,R	55 000 000,00	82 500 000,00	Poddanie się Emitenta egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu leasingu	37 818 262,03	37 818 262,03	Weksel własny
RAZEM	261 776 593,03	372 403 262,03	X

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2020 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
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 obrębem 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 emisji papierów wartościowych, seria D,F,I,J	60 000 000,00	90 000 000,00	Poddanie się Emitenta egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu kredytu w rachunku bieżącym	30 000 000,00	45 000 000,00	Umowa nr U0003431756961o kredyt w rachunku bieżącym zgodnie 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 kredytu deweloperskiego	20 000 000,00	53 400 000,00	Umowa nr 000/18/789 o kredyt deweloperski zabezpieczenie zgodnie z § 9 i aneksem 1) Hipoteka umowna na: a) nieruchomości gruntowej działka nr 146 z obrębem 2-09-09 b) na nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej na Podborzu gmina Ostrów Mazowiecka; c) na nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie, ul. Kąty Grodziskie 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	34 644 560,64	34 644 560,64	Weksel własny
RAZEM	174 436 223,64	278 294 560,64	X

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

Nie wystąpiły.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

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

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	510 570 673,98	451 291 813,15
- sprzedaż nieruchomości	510 496 445,50	451 291 813,15
- usługi	74 228,48	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	4 531 598,10	2 522 768,27
- ze sprzedaży towarów	474 726,96	582 364,52
- ze sprzedaży materiałów / refakturowanie kosztów	4 056 871,14	1 940 403,75
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	5 400,00	0,00
- sprzedaż usług	5 400,00	0,00
RAZEM	515 102 272,08	453 814 581,42

Wszystkie przychody ze sprzedaży Grupy uzyskiwane są na terenie kraju.

Nota nr 37: Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.
Koszty według rodzaju	511 424 310,87	400 064 311,04
amortyzacja	7 869 933,60	6 477 655,41
zużycie materiałów i energii	132 800 788,96	42 229 453,14
usługi obce	341 950 204,40	335 021 549,39
podatki i opłaty	6 486 932,69	2 529 668,02
wynagrodzenia	11 052 437,29	4 357 579,24
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	2 414 069,60	1 314 487,71
pozostałe koszty rodzajowe	8 849 944,33	8 133 918,13
Koszty według rodzaju razem	511 424 310,87	400 064 311,04
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-135 557 941,19	-63 309 429,08
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-13 274 339,93	-9 429 859,50
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-34 632 589,88	-21 848 336,92
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	327 959 439,87	305 476 685,54

Nota nr 38: Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021	01.01.2020 r. - 31.12.2020
	r.	r.
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 508 985,25	283 110,41
- zbycie niefinansowych aktywów trwałych	1 508 985,25	283 110,41
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	4 472,80	0,00
III. Inne przychody operacyjne	1 121 032,07	470 113,52
- Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	47 537,60	60 794,95
- Poręczenia	0,00	13 307,21
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących	0,00	40 000,00
- Zwrot opłat za wieczyste użytkowanie gruntu	31 413,75	112 827,10
- Rozwiązanie rezerw na zobowiązania	670 000,00	0,00
- Pozostałe	372 080,72	243 184,26
RAZEM	2 634 490,12	753 223,93

Nota nr 39: Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021	01.01.2020 r. - 31.12.2020
	r.	r.
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	2 064 409,52	1 134 993,07
- Odszkodowania	48 525,47	93 050,31
- Darowizny	20 000,00	5 000,03
- Sprawy sądowe	334 861,91	7 332,52
- Opłaty adiacencka / rmk	552 859,89	436 734,80
- Pozostałe	1 108 162,25	592 875,41
RAZEM	2 064 409,52	1 134 993,07

Nota nr 40: Przychody finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021	01.01.2020 r. - 31.12.2020
	r.	r.
I. Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
II. Odsetki:	2 652 176,52	2 508 285,15
- Odsetki od lokat, środków na rachunku	3,38	226 424,78
- odsetki od pożyczek i należności	51 208,41	67 718,51
- odsetki od obligacji Victoria House SA	1 574 573,95	1 267 212,86
- odsetki od pożyczek (nie otrzymane)	1 026 390,78	946 929,20
w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych:	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	0,00	463 143,16
- aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	463 143,16
V. Inne:	0,00	2 089 211,92
- różnice kursowe	0,00	1 626 068,78
- wycena obligacji, kredytów	0,00	463 143,16
RAZEM	2 652 176,52	5 060 640,23

Przychody odsetkowe za okres 01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	1 286 367,41	0,00	0,00	0,00	1 286 367,41
Pożyczki udzielone i należności własne	51 208,41	0,00	0,00	0,00	51 208,41
Pozostałe aktywa	3,38	0,00	0,00	0,00	3,38
RAZEM	1 337 579,20	0,00	0,00	0,00	1 337 579,20

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	0,00	0,00	1 212 764,30
Pożyczki udzielone i należności własne	67 718,51	0,00	0,00	0,00	67 718,51
Pozostałe aktywa	226 424,78	0,00	0,00	0,00	226 424,78
RAZEM	1 506 907,59	0,00	0,00	0,00	1 506 907,59

Nieotrzymane przychody odsetkowe dotyczą odsetek z terminem płatności przypadającym w kolejnych okresach.

Nota nr 41: Koszty finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021	01.01.2020 r. - 31.12.2020
	r.	r.
I. Odsetki	20 438 906,93	12 833 033,87
- odsetki	20 438 906,93	12 833 033,87
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	1 657,27	0,00
- pozostałe	1 657,27	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	57 177,13
- aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	57 177,13
IV. Inne	4 112 615,89	1 079 762,11
- pozostałe	4 112 615,89	1 079 762,11
RAZEM	24 553 180,09	13 969 973,11

Koszty odsetkowe za okres 01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	12 277 765,65	0,00	0,00	0,00	12 277 765,65
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	1 309 888,62	0,00	0,00	0,00	1 309 888,62
Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów	2 354 571,35	0,00	0,00	0,00	2 354 571,35
Pozostałe pasywa	14 719,36	0,00	0,00	0,00	14 719,36
RAZEM	15 956 944,98	0,00	0,00	0,00	15 956 944,98

Koszty odsetkowe za okres 01.01.2020 r. - 01.01.2020 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	0,00	0,00	0,00	10 233 753,20
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	1 053 667,01	0,00	0,00	0,00	1 053 667,01
Pozostałe pasywa	2 893,81	0,00	0,00	0,00	2 893,81
RAZEM	11 290 314,02	0,00	0,00	0,00	11 290 314,02

Niezapłacone koszty odsetek dotyczą odsetek z terminem płatności przypadającym w kolejnych okresach.

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

Nie wystąpiły.

RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota nr 43: Objasnienia do rachunku przepłyów pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.
1 Zysk/strata mniejszości	0,00	0,00
zyski mniejszości		
straty mniejszości		
2 Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-63 977,70	-786 372,15
zyski z wyceny MPW	-63 977,70	-786 372,15
straty z wyceny MPW		
3 Amortyzacja	8 020 743,84	6 197 354,13
amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	185 839,96	192 758,55
amortyzacja środków trwałych	7 834 903,88	6 004 595,58
4 Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	14 908 316,14	10 223 226,22
odsetki zapłacone od umów leasingowych	1 309 888,62	952 152,39
odsetki zapłacone od kredytów	2 354 571,35	2 209 818,14
odsetki otrzymane	-1 304 989,40	-1 506 907,59
odsetki od dłużnych papierów wartościowych	13 530 562,45	9 463 274,30
odsetki zapłacone od zobowiązań, lokat	0,00	106 274,42
dywidendy otrzymane	0,00	0,00
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	-981 716,88	-1 862 168,13
odsetki naliczone od kredytów i pożyczek	0,00	860 782,69
5 Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-1 496 790,13	-1 738 995,25
przychody ze sprzedaży środków trwałych	0,00	0,00
wartość netto sprzedanych środków trwałych	0,00	0,00
przychody ze sprzedaży aktywów finansowych	-1 755 000,00	-2 905 280,00
wartość netto sprzedanych aktywów finansowych	258 209,87	1 463 971,28
strata netto spółki z początku roku nabytej w trakcie bieżącego okresu	0,00	-297 686,53
6 Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	2 158 815,72	9 418 158,33
zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostki dominującej	3 495 250,36	9 519 528,19
zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	-1 336 434,64	-101 369,86
7 Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-323 669 394,23	-74 857 689,69
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostki dominującej	-222 043 717,77	-47 552 303,00
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	-101 625 676,46	-27 305 386,69
8 Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	26 609 355,94	-32 734 973,59
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	23 745 261,25	-44 819 323,42
zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	-708 520,00	22 538 520,00
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	2 012 614,69	-10 454 170,17
korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	1 560 000,00	0,00
9 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	56 960 566,11	713 129,92
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	48 604 313,82	512 656,81
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	8 356 252,29	200 473,11
10 Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	42 917 413,00	55 053 988,58
zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-2 437 217,23	-5 933 503,61
zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-581 350,70	-824 235,18
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	45 935 980,93	61 811 727,37
11 Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	-319 187,75	371 649,02
pozostałe finansowe	0,00	0,00
korekty wyniku w wyniku konsolidacji	-319 187,75	371 649,02

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

Nota nr 44: Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy Kapitałowej

Nie wystąpiły.

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

Nota nr 45: Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostki Grupy Kapitałowej na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi (wraz z ich kwotami, charakterem transakcji)

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

Nota nr 46: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą proporcjonalną

Grupy zawodowe		01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.
1	Pracownicy produkcyjni	0,00	0,00
2	Pracownicy nieprodukcyjni	12,89	12,57
Razem		12,89	12,57

Nota nr 47: 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
01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.					
1	wynagrodzenia	8 994 000,00	535 460,00	160 129,07	9 689 589,07
Razem		8 994 000,00	535 460,00	160 129,07	
01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.					
1	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	

Nota nr 48: 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

Nie występują.

WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADAŃ

Nota nr 49: Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wyszczególnienie		01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.
1	Obowiązkowe badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy	100 600,00	45 000,00
2	Inne usługi poświadczające	0,00	0,00
3	Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
4	Pozostałe usługi	4 000,00	80 300,00
Razem		104 600,00	125 300,00

INFORMACJE O ZNAZĄCYCH ZDARZENIACH

Nota nr 50: Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy

Do dnia publikacji sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na sytuację majątkową Grupy. Spółka dominująca dokonuje na bieżąco, według potrzeb przeglądu i renegocjacji warunków wyemitowanych obligacji, zwykle w celu ich rollowania.

INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Nota nr 51: Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, 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

Nie wystąpiły.

Nota nr 52: Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze skonsolidowanym sprawozdaniem za rok obrotowy

Nie dotyczy.

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTAKI POWIĄZANYMI

Nota nr 53: Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi zostały wyeliminowane w trakcie konsolidacji.

Spółka dominująca udzieliła pożyczki jednostce stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH, wartość tej pożyczki na dzień bilansowy wynosi 15 548 952,55 złotych, a przychody z tytułu odsetek rozpoznane w okresie 01.01.2021-31.12.2021 roku wyniosły 957 478,93 złotych.

Nota nr 54: Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi Grupa

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

DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr 55: Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności

Zarząd Jednostki Dominującej nie przewiduje wystąpienia czynników, które mogą mieć wpływ na możliwość kontynuowania działalności Grupy. W sprawozdaniu finansowym zostały ujawnione wszystkie kwestie, których Zarząd Jednostki Dominującej jest świadomy, a które są istotne dla możliwości kontynuowania działalności Grupy, włączając wszystkie istotne zdarzenia, czynniki oraz plany. W związku z istniejącą sytuacją epidemiologiczną wirusa SARS -CoV-2 w Polsce oraz na świecie sytuacja finansowa Grupy oraz jej wyniki w krótko- i średnioterminowej perspektywie mogą ulec pogorszeniu na skutek utrudnień związanych z realizacją projektów deweloperskich, spowolnieniem procesu wydawania mieszkań w zakończonych inwestycjach, o których Zarząd Jednostki Dominującej informuje w sprawozdaniu z działalności.

Ponadto istnieje zagrożenie, że na skutek sytuacji pandemii w perspektywie średnioterminowej 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 Grupy i skalę jej działania.

Rozpoczęła pod koniec lutego 2022 roku inwazja wojsk rosyjskich na Ukrainie wpływa na otoczenie gospodarcze nie tylko w naszym regionie, ale również na świecie. Spowodowało to przerwanie niektórych łańcuchów dostaw surowców i materiałów. Rosnące ceny materiałów budowlanych i częściowy odpływ pracowników z branży budowlanej mogą negatywnie wpływać na proces realizacji projektów budowlanych. Zarząd Jednostki Dominującej Grupy jest w stałym kontakcie z podwykonawcami, weryfikowane są ich zasoby osobowe i możliwości terminowego wykonania prac, tak, aby zapobiec opóźnieniom w realizacji projektów. Zarząd Jednostki Dominującej Grupy 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.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy. Istotność powyższych czynników ryzyka Zarząd Jednostki Dominującej określa jako wysoką, co jednak nie stanowi zagrożenia kontynuacji działalności. Zarząd Jednostki Dominującej Grupy uważnie monitoruje sytuację i na bieżąco podejmuje działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii, jak i wojny w Ukrainie na działalność Grupy. Dodatkowymi czynnikami mającymi wpływ na działalność firm jest wysoka inflacja, ustawa deweloperska mająca wejść w życie od 1 lipca bieżącego roku, wzrost stóp procentowych oraz sankcje nakładane na Rosję. Wszystkie te czynniki bezpośrednio wpływają na podwyższenie kosztów budowy, a co za tym idzie, cen mieszkań. Zjawiska te mogą doprowadzić do spadku popytu na rynku. Zarząd Jednostki Dominującej Grupy 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 56: Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej

Zarząd Jednostki Dominującej 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 Grupy Kapitałowej.

Nota nr 57: Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny

	Pozycja sprawozdawcza	Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
1	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2021	EUR	4,5994	254/A/NBP/2021	31.12.2021
3	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2020	EUR	4,6148	255/A/NBP/2020	31.12.2020
4	Pozycje rachunku zysku i strat za 2021 rok	EUR	4,5775		kurs średnioroczny 2021 ¹
5	Pozycje rachunku zysku i strat za 2020 rok	EUR	4,4742		kurs średnioroczny 2020 ²

Nota nr 58: Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Obligacje Bertux (7150 szt.) Obligacje nie zabezpieczone, publiczne, notowane na rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie Luksemburskiej	33 053 650,78	Dzień emisji 20.10.2017r. Dzień wykupu 19.10.2027r. Oprocentowanie stałe 4,5% rocznie, płatne co pół roku (19 kwietnia i 19 października)
Pożyczki udzielone i należności własne	Pożyczka dla Victoria Wohnungsbau GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy - niezabezpieczona. Środki pieniężne na rachunkach bankowych	15 548 952,55 200 005 829,32	Data wymagalności 09.2022 r. Oprocentowanie stałe w wysokości 8% w skali roku, płatne w dniu wymagalności kapitału brak
Pozostałe zobowiązania finansowe	Obligacje wyemitowane przez spółkę seria D, F, I, K/L, M, N, O, P, R, S, S2, T Kredyty bankowe oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M+ stała marża na poziomie 3,0 p. p.)	301 837 736,86 68 848 062,82	termin wykupu 06.2022 - 03.2025 termin spłaty 29.09.2023

Wszystkie instrumenty wskazane w tabeli poza środkami pieniężnymi, które z uwagi na bieżący ich charakter wycenione zostały w wartości nominalnej, wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia.

W 2021 roku dokonano przekwalifikowania obligacji Victoria House S.A. z kategorii aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Wartość przekwalifikowanych aktywów wyniosła na dzień 31.12.2021 roku 33 053 650,78 złotych. Odsetki od tych obligacji w 2021 roku wyniosły 1 574 573,95 złotych zaś w 2020 roku ich wartość wyniosła 1 172 847,65 złotych. Przekwalifikowanie tych obligacji zostało dokonane z uwagi na wydłużenie przez emitenta okresu na jaki zostały one wyemitowane i zmianę zamiaru Zarządu co do okresu, w którym zostaną one sprzedane co wynikało z przyszłych planów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej.

Nota nr 59: Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Nie dotyczy.

Nota nr 60: Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Wcześniej przypadający termin wykupu lub przeszacowania wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Obligacje jednostki dominującej notowane na ASO Catalyst	301 837 736,86	termin wykupu 06.2022 - 03.2025	WIBOR 6m z kwotowania na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego plus stała marża na poziomie 4,25-7,5 % lub marża stała na poziomie 6,6%-7%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Kredyty bankowe	68 848 062,82	2023 r.	oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M+ stała marża na poziomie 3,0 p. p.)	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Udzielona pożyczka do jednostki stowarzyszonej (w EUR)	15 548 952,55	09.2022 r.	oprocentowanie stałe w wysokości 8%	ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych
Nabyte obligacje Victoria House SA (emitowane w EUR)	33 053 650,78	2027 r.	oprocentowanie stałe w wysokości 4,5%	ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych

Nota nr 61: Informacje na temat ryzyka kredytowego

Zarząd Jednostki Dominującej Grupy 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. W odniesieniu do aktywów finansowych Grupy, takich jak udzielone pożyczki, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ryzyko kredytowe powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

Nota nr 62: Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są w więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniem między tymi pozycjami

Wyszczególnienie	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa B.III.3b	38 600 174,55	Pasywa B.II.3b	263 237 562,31	301 837 736,86
Inne papiery wartościowe	Aktywa B.III.1c	288 206,54	Aktywa A.V.3d	32 765 444,24	33 053 650,78
Rozliczenia międzyokresowe	Aktywa B.IV	1 928 219,72	Aktywa A.V.2	302,38	1 928 522,1099
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa B.III.3a	10 437 243,60	Pasywa B.II.3a	58 410 819,22	68 848 062,82
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa B.III.2c	3 262 936,17	Pasywa B.II.2c	34 555 325,86	37 818 262,03

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

Pozycje rachunku zysków i strat	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.		01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	515 102	112 529	453 815	101 429
EBITDA	143 293	31 304	121 753	27 212
EBIT	135 273	29 552	115 398	25 792
Zysk brutto ze sprzedaży	112 489	24 574	109 332	24 436
Zysk netto	90 999	19 880	88 732	19 832

Sredni kurs PLN/EUR za okres sprawozdawczy 2021 oraz 2020 wynosił odpowiednio: 4,5775 i 4,4742

Pozycje bilansu	31.12.2021 r.		31.12.2020 r.	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
Aktywa trwałe	143 189	31 132	123 114	26 678
Aktywa obrotowe	1 048 970	228 067	745 333	161 509
Kapitał własny	342 702	74 510	277 682	60 172
Zobowiązania i rezerwy w tym:	849 456	184 688	590 765	128 015
Zobowiązania długoterminowe	374 965	81 525	214 328	46 444
Zobowiązania krótkoterminowe	180 959	39 344	131 507	28 497
Rozliczenia międzyokresowe	205 306	44 637	159 370	34 534

Sredni kurs PLN/EUR na koniec okresu sprawozdawczego 2021 oraz 2020 wynosił odpowiednio: 4,5994 i 4,6148

Miejscowość: Warszawa
Data: 13.05.2022

Michał Jasiński
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk
Wiceprezes Zarządu

Józef Jasiński
Członek Zarządu

Anna Piotrowska
Członek Zarządu

Bożena Subda
Członek Zarządu

Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe: Wanda Misiewicz-Walachowska