

INFORMACJA DODATKOWA
AKTYWA TRWAŁE – Wartości niematerialne i prawne
Nota nr. 1. Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	875 917,18	0,00	875 917,18
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	62 425,01	0,00	62 425,01
- zakup	0,00	0,00	62 425,01	0,00	62 425,01
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	938 342,19	0,00	938 342,19
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	166 790,23	0,00	166 790,23
- amortyzacja			166 790,23		166 790,23
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	839 316,81	0,00	839 316,81
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	99 025,38	0,00	99 025,38

Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących. Brak podstaw

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

Wartość netto					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	324 219,17	0,00	324 219,17
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	203 390,60	0,00	203 390,60

Nota nr. 2. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10

Nie dotyczy.

AKTYWA TRWAŁE – Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr. 3. 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 31.12.2020 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	6 559 731,25	352 512,87	7 165 813,50
- ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	8 130,080	0,00
- zakup	0,00	0,00	253 569,38	59 731,25	344 382,79	665 813,50
- 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	51 726 213,69	1 830 845,96	63 506 798,75
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	6 952 731,92	363 685,41	7 682 467,64
- amortyzacja		151 700,28	214 350,03	6 952 731,92	363 685,41	7 682 467,64
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	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	13 213 186,56	1 343 900,78	17 924 246,48
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	46 157 416,28
BZ 31.12.2021 r.	980 465,84	4 495 212,03	906 902,09	38 513 027,13	486 945,18	45 382 552,27

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale, prawa lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2019 r.	980 465,84	5 625 211,79	2 518 744,28	6 875 310,64	1 365 059,94	17 364 792,49
Zwiększenia w tym:	0,00	344 897,63	327 028,00	41 787 111,74	349 039,04	42 808 076,41
- ze środków trwałych w budowie						0,00
- zakup		344 897,63	327 028,00		349 039,04	1 020 964,67
- leasing				41 787 111,74		41 787 111,74
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	100 177,82	1 241 277,74	227 865,89	1 569 321,45
- sprzedaż				1 241 277,74	11 700,00	1 252 977,74
- likwidacja			100 177,82		216 165,89	316 343,71
BZ 31.12.2020 r.	980 465,84	5 970 109,42	2 745 594,46	47 421 144,64	1 486 233,09	58 603 547,45
Umorzenie						
BZ 31.12.2019 r.		1 176 526,61	1 598 410,46	4 205 416,56	980 277,72	7 960 631,35
Zwiększenia w tym:	0,00	146 670,50	179 679,08	5 292 768,15	234 667,61	5 853 785,34
- amortyzacja		146 670,50	179 679,08	5 292 768,15	234 667,61	5 853 785,34
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	100 177,82	1 241 277,74	226 829,96	1 568 285,52
- sprzedaż				1 241 277,74	11 700,00	1 252 977,74
- likwidacja			100 177,82		215 129,96	315 307,78
BZ 31.12.2020 r.	0,00	1 323 197,11	1 677 911,72	8 256 906,97	988 115,37	12 246 131,17
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2019 r.			200 000,00			200 000,00
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2019 r.	980 465,84	4 448 685,18	720 333,82	2 669 894,08	384 782,22	9 204 161,14
BZ 31.12.2020 r.	980 465,84	4 646 912,31	867 682,74	39 164 237,67	498 117,72	46 157 416,28

Nota nr. 4. Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczyście

Nie dotyczy

Nota nr. 5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu

Nie dotyczy.

Nota nr. 6. Wartość netto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2021 r.		BZ 31.12.2020 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	601 293,66	0,00	601 293,66	0,00
Środki transportu	37 958 614,05	0,00	37 881 804,19	0,00
Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	38 559 907,71	0,00	38 483 097,85	0,00

Nota nr. 7. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	BZ 31.12.2021 r.	BZ 31.12.2020 r.
- poniesione w roku	7 188 413,50	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
- poniesione w roku	0,00	0,00
- planowane na rok następy	0,00	0,00

Nota nr. 8. Środki trwałe w budowie

BZ 31.12.2020 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				BZ 31.12.2021 r.
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	
26 128,21	7 162 285,29	0,00	253 569,38	6 559 731,25	352 512,87	22 600,00

Nota nr. 9. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie: w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym

Nie dotyczy.

AKTYWA TRWAŁE – Należności długoterminowe

Nota nr. 10. Zmiana stanu należności długoterminowych

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 r.			Stan na 31.12.2020 r.			
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	
- od jednostek powiązanych:							
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- 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	Należność z tytułu sprzedaży środka trwałego	1 170 000,00	0,00	1 170 000,00	461 480,00	0,00	461 480,00
razem	1 170 000,00	0,00	1 170 000,00	461 480,00	0,00	461 480,00	
Ogółem	1 170 000,00	0,00	1 170 000,00	461 480,00	0,00	461 480,00	

Spółka w 2021 roku dokonała sprzedaży Śmigłowca Bell 206 B3 S/N 4290. Wartość netto sprzedaży 1.755.000,00 PLN. Strony ustaliły płatność ratalną. Na dzień bilansowy zadłużenie z tytułu wskazanej sprzedaży wynosiło 1.560.000,00 PLN z podziałem na długo i krótkoterminowe należności. Spółka dokonała wyceny w kwocie wymaganej zapłaty z uwagi na nieistotną wartość dyskonta.

Nota nr. 11. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności długoterminowe

Nie dotyczy.

AKTYWA TRWAŁE – Inwestycje długoterminowe
Nota nr. 12. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
BZ 31.12.2020 r.	5 655 386,28	0,00	53 736 900,13	0,00	59 392 286,41
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	134 360 432,62	0,00	134 360 432,62
- zakup	0,00	0,00	545 000,00	0,00	545 000,00
- przekwalifikowanie	0,00	0,00	32 765 444,24	0,00	32 765 444,24
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	101 049 988,38	0,00	101 049 988,38
Zmniejszenia w tym:	150 810,24	0,00	31 402 655,76	0,00	31 553 466,00
- reklasyfikacja pożyczki na krótkoterminowe	0,00	0,00	31 402 655,76	0,00	31 402 655,76
- amortyzacja	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
BZ 31.12.2021 r.	5 504 576,04	0,00	156 694 676,99	0,00	162 199 253,03
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+" / zmniejszenie wartości "-")					
BZ 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
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość bilansowa					
BZ 31.12.2020 r.	5 655 386,28	0,00	53 736 900,13	0,00	59 392 286,41
BZ 31.12.2021 r.	5 504 576,04	0,00	156 694 676,99	0,00	162 199 253,03

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

Nota nr. 13. 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 31.12.2020 r.	3 977 597,96	0,00	35 143 153,68	0,00	39 120 751,64
Zwiększenia w tym:	545 000,00	0,00	101 050 140,38	0,00	101 595 140,38
- utworzenie spółki zależnej	545 000,00	0,00	0	0,00	545 000,00
- udzielone pożyczki / kapitał, odsetki	0,00	0,00	101 050 140,38	0,00	101 050 140,38
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	16 830 244,27	0,00	16 830 244,27
- reklasyfikacja pożyczki na krótkoterminowe	0,00	0,00	16 830 244,27	0,00	16 830 244,27
BZ 31.12.2021 r.	4 522 597,96	0,00	119 363 049,79	0,00	123 885 647,75
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+" / zmniejszenie wartości "-")					
BZ 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
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2020 r.	3 977 597,96	0,00	35 143 153,68	0,00	39 120 751,64
BZ 31.12.2021 r.	4 522 597,96	0,00	119 363 049,79	0,00	123 885 647,75
- w jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2020 r.	42 585,00	0,00	13 505 550,65	0,00	13 548 135,65
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	13 505 550,65	0,00	13 505 550,65
- reklasyfikacja pożyczki na krótkoterminowe	0,00	0,00	13 505 550,65	0,00	13 505 550,65
BZ 31.12.2021 r.	42 585,00	0,00	0,00	0,00	42 585,00
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+" / zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2020 r.	1 000,00	0,00	1 067 012,84	0,00	1 068 012,84
BZ 31.12.2021 r.	1 000,00	0,00	0,00	0,00	1 000,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2020 r.	43 585,00	0,00	14 572 563,49	0,00	14 616 148,49
BZ 31.12.2021 r.	43 585,00	0,00	0,00	0,00	43 585,00
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	32 765 444,24	0,00	0,00	32 765 444,24
- przekwalifikowanie	0,00	32 765 444,24	0,00	0,00	32 765 444,24
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2021 r.	0,00	32 765 444,24	0,00	0,00	32 765 444,24

Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 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
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	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2021 r.	0,00	32 765 444,24	0,00	0,00	32 765 444,24

Pozycja inne papiery wartościowe dotyczy posiadanych obligacji Victoria House S.A. (7.150 szt.). Obligacje nie zabezpieczone, publiczne, notowane na rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie luksemburskiej. Spółka w sprawozdaniu finansowym za 2020 rok prezentowała pozycje jako inwestycje krótkoterminowe. W związku ze zmianą warunków emisji obligacji przez Emitenta, zarząd Spółki dokonał zmiany kwalifikacji na długoterminowe. Dla posiadanych obligacji 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 PLN.

Nota nr. 14. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 31.12.2021 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	Victoria 2019 sp. z o.o.	50	100	5 000,00	0,00	-3 726 918,45	-3 015 891,59
2	Łopuszańska 235 sp. z o.o.	50	100	5 000,00	0,00	-976 246,17	-971 961,21
3	Victoria Asset Managmet sp. z o .o.	2 000	100	100 000,00	0,00	97 261,48	-2 738,52
4	Równoległa Development sp. z o.o.	10 000	100	500 000,00	0,00	-2 525 517,54	-3 025 517,54
5	Młodnicka Development sp. z o.o.	50	100	3 367 597,96	0,00	-2 923 677,13	-2 226 138,84
6	Victoria Construction Sp. z o.o.	10 000	100	500 000,00	0,00	272 637,88	-227 362,12
7	Smok Development sp. z o .o.	50	100	5 000,00	0,00	-570 121,20	-575 121,20
8	Kliny Development sp. z o. o.	50	100	5 000,00	0,00	-452 170,72	-457 170,72
9	VG sp. z o.o.	50	100	5 000,00	0,00	-97 966,52	-102 966,52
10	VG Bis sp. z o.o.	50	100	5 000,00	0,00	1 661,67	-3 338,33
11	Nova Sfer sp. z o.o.	50	100	5 000,00	0,00	2 161,88	-2 838,12
12	Morska sp. z o.o.	50	100	5 000,00	0,00	2 507,29	-2 492,71
13	Morska 2 sp. z o.o.	50	100	5 000,00	0,00	2 493,96	-2 506,04
14	Fala Development sp. z o. o.	50	100	5 000,00	0,00	2 493,96	-2 506,04
15	Fala Development 2 sp. z o. o.	50	100	5 000,00	0,00	2 493,96	-2 506,04
	RAZEM			4 522 597,96	0,00	-10 888 905,65	-10 621 055,54

Nota nr. 15. Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 31.12.2021 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	Victoria Wohnungsbau GmbH	10 000,00	10,00	43 585,00	0,00	4 990 485,56	-131 440,21
	RAZEM			43 585,00	0,00		

Nota nr. 16. Udziały i akcje w pozostałych jednostkach wg stanu na 31.12.2021 r.

Nie dotyczy.

Nota nr. 17. 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 według stanu na 31.12.2021 r.	liczba papierów wartościowych lub praw	Rodzaj przyznawanych praw
1	Obligacje nie zabezpieczone, publiczne.	30 464 355,00	0,00	33 053 650,78	7 150	Prawo do odsetek

AKTYWA TRWAŁE – Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr. 18. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2021 r.			BZ 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						
-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 własność	265 305 284,82	19%	50 408 004,11	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	5 445 781,23	19%	1 034 698,43	1 497 095,85	19%	284 448,21
-wynagrodzenia niezapłacone	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	280 791 222,34	x	53 350 332,24	269 074 630,11	x	51 124 179,72
- 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						
OGÓŁEM			53 350 332,24			51 124 179,72

Nota nr. 19. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
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. 20. 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. 21. Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
BZ 31.12.2020 r.	0,00	219 683 720,20	55 387 335,55	138 701 856,19	22 943 740,05	436 716 651,99
BZ 31.12.2021 r.	0,00	302 450 110,21	71 477 898,78	275 601 973,27	9 230 387,50	658 760 369,76

Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
Wartość bilansowa						
BZ 31.12.2020 r.	0,00	219 683 720,20	51 756 520,46	138 701 856,19	22 943 740,05	433 085 836,90
BZ 31.12.2021 r.	0,00	302 450 110,21	67 847 083,69	275 601 973,27	9 230 387,50	655 129 554,67

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
BZ 31.12.2019 r.	0,00	183 182 423,57	28 584 103,10	168 698 680,96	8 699 141,36	389 164 348,99
BZ 31.12.2020 r.	0,00	219 683 720,20	55 387 335,55	138 701 856,19	22 943 740,05	436 716 651,99
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
Wartość bilansowa						
BZ 31.12.2019 r.	0,00	183 182 423,57	24 953 288,01	168 698 680,96	8 699 141,36	385 533 533,90
BZ 31.12.2020 r.	0,00	219 683 720,20	51 756 520,46	138 701 856,19	22 943 740,05	433 085 836,90

Nota nr. 22. Zapasy według okresów zalegania wg stanu na 31.12.2021 r.

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

Nota nr. 23. 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
BZ 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
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- wykorzystanie odpisów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09

AKTYWA OBROTOWE – Należności krótkoterminowe
Nota nr. 24. Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2021 r.			Stan na 31.12.2020 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych	625 226,21	0,00	625 226,21	159 520,62	0,00	159 520,62
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	625 226,21	0,00	625 226,21	159 520,62	0,00	159 520,62
- do 12 miesięcy	625 226,21	0,00	625 226,21	159 520,62	0,00	159 520,62
- 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
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- należności od pozostałych jednostek, w tym:	37 229 813,32	37 903,53	37 191 909,79	61 424 082,82	21 206,19	61 402 876,63
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	31 348 713,84	37 903,53	31 310 810,31	12 115 763,40	21 206,19	12 094 557,21
- do 12 miesięcy	31 264 972,57	37 903,53	31 227 069,04	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 świadczeń	459 461,87	0,00	459 461,87	3 311 760,31	0,00	3 311 760,31
c) inne	5 421 637,61	0,00	5 421 637,61	45 996 559,11	0,00	45 996 559,11
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	37 855 039,53	37 903,53	37 817 136,00	61 583 603,44	21 206,19	61 562 397,25

Nota nr. 25. 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 jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	625 226,21	0,00	0,00	0,00	0,00	625 226,21
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	625 226,21	0,00	0,00	0,00	0,00	625 226,21
Inne (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Inne (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	30 483 807,18	792 822,31	9 583,26	28 749,87	33 751,22	31 348 713,84
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	817,26	528,18	2 806,87	33 751,22	37 903,53
Z tytułu dostaw i usług (netto)	30 483 807,18	792 005,05	9 055,08	25 943,00	0,00	31 310 810,31
Należności podatkowe (brutto)	459 461,87	0,00	0,00	0,00	0,00	459 461,87
Należności podatkowe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności podatkowe (netto)	459 461,87	0,00	0,00	0,00	0,00	459 461,87
Inne (brutto)	5 421 637,61	0,00	0,00	0,00	0,00	5 421 637,61
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	5 421 637,61	0,00	0,00	0,00	0,00	5 421 637,61
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. 26. 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 31.12.2020 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	1 689,75	0,00	0,00	1 689,75
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	1 689,75	0,00	0,00	1 689,75
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	4 472,80	0,00	0,00	4 472,80
Przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	37 903,53	0,00	0,00	37 903,53

AKTYWA OBROTOWE – Inwestycje krótkoterminowe

Nota nr. 27. 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 31.12.2020 r.	0,00	0,00	2 799 278,03	0,00	2 799 278,03

Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	19 589 575,87	0,00	19 589 575,87
-odsetki naliczone	0,00	0,00	1 259 331,60	0,00	1 259 331,60
-pożyczki	0,00	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
- zmiana kwalifikacji z długoterminowych pożyczki	0,00	0,00	16 830 244,27	0,00	16 830 244,27
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	2 799 278,03	0,00	2 799 278,03
-spłaty	0,00	0,00	2 799 278,03	0,00	2 799 278,03
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	19 589 575,87	0,00	19 589 575,87
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 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
-pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-odsetki naliczone	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	2 799 278,03	0,00	2 799 278,03
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	19 589 575,87	0,00	19 589 575,87
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2020 r.	0,00	30 236 401,56	0,00	0,00	30 236 401,56
Zwiększenia w tym:	0,00	288 206,54	15 530 042,42	0,00	15 818 248,96
- zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-odsetki naliczone	0,00	0,00	957 478,93	0,00	957 478,93
-pożyczki / przekwalifikowanie	0,00		14 572 563,49	0,00	14 572 563,49
- papiery wartościowe	0,00	288 206,54	0,00	0,00	288 206,54
Zmniejszenia w tym:	0,00	30 236 401,56	0,00	0,00	30 236 401,56
-przekształcenie w długoterminowe papiery wartościowe	0,00	30 236 401,56	0,00	0,00	30 236 401,56
BZ 31.12.2021 r.	0,00	288 206,54	15 530 042,42	0,00	15 818 248,96
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2020 r.	0,00	2 657 776,67	0,00	0,00	2 657 776,67
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	1 028 122,73	0,00	1 028 122,73
-wycena bilansowa/zmiana stanu	0,00	0,00	959 210,88	0,00	959 210,88
-wycena bilansowa w scn	0,00	0,00	68 911,85	0,00	68 911,85
Zmniejszenia w tym:	0,00	2 657 776,67	1 009 212,59	0,00	3 666 989,26
-przekształcenie w długoterminowe papiery wartościowe	0,00	2 657 776,67	1 009 212,59	0,00	3 666 989,26
-wycena bilansowa w SCN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2021 r.	0,00	0,00	18 910,14	0,00	18 910,14
Wartość netto					
BZ 31.12.2020 r.	0,00	32 894 178,23	0,00	0,00	32 894 178,23
BZ 31.12.2021 r.	0,00	288 206,54	15 548 952,56	0,00	15 837 159,10

Spółka dokonała reklasyfikacji papierów wartościowych. Opisano w notcie nr 13.

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	2 799 278,03	0,00	2 799 278,03
- zakup	0,00		0,00	0,00	0,00
-odsetki naliczone	0,00		89 278,03	0,00	89 278,03
-pożyczki	0,00	0,00	2 710 000,00	0,00	2 710 000,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	2 799 278,03	0,00	2 799 278,03
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2020 r.	0,00	0,00	2 799 278,03	0,00	2 799 278,03
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2019 r.		25 791 753,20			25 791 753,20
Zwiększenia w tym:	0,00	4 654 166,56	0,00	0,00	4 654 166,56
- zakup		4 390 200,00	0,00	0,00	4 390 200,00
-odsetki naliczone		263 966,56	0,00	0,00	263 966,56
Zmniejszenia w tym:	0,00	209 518,20	0,00	0,00	209 518,20
- odsetki zapłacone		209 518,20	0,00		209 518,20
BZ 31.12.2020 r.	0,00	30 236 401,56	0,00	0,00	30 236 401,56
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2019 r.		336 294,68			336 294,68
Zwiększenia w tym:	0,00	2 594 508,23	0,00	0,00	2 594 508,23
-wycena bilansowa/zmiana stanu	0,00	2 531 467,00	0,00	0,00	2 531 467,00
-wycena bilansowa w skorygowanej cenie nabycia	0,00	63 041,23	0,00	0,00	63 041,23
Zmniejszenia w tym:	0,00	273 026,24	0,00	0,00	273 026,24
-wycena bilansowa/ zmiana stanu	0,00	115 620,00	0,00	0,00	115 620,00
-wycena bilansowa w skorygowanej cenie nabycia	0,00	157 406,24	0,00	0,00	157 406,24
BZ 31.12.2020 r.	0,00	2 657 776,67	0,00	0,00	2 657 776,67
Wartość netto					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	26 128 047,88	0,00	0,00	26 128 047,88
BZ 31.12.2020 r.	0,00	32 894 178,23	0,00	0,00	32 894 178,23

Nota nr. 28. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	116 570 400,19	160 230 311,38
	Kasa	0,00	0,00

	Rachunek w banku	116 570 400,19	160 230 311,38
	w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	188 179,46	19 337,74
2.	Inne środki pieniężne:	47 036 263,86	15 366 105,61
	Środki na rachunku powierniczym	47 036 263,86	15 366 105,61
3.	Inne aktywa pieniężne:	0,00	0,00
4.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne ujęte w bilansie	163 606 664,05	175 596 416,99
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	9 935,25	32 881,18
	dodatnie różnice kursowe (+)	10 297,72	32 881,18
	ujemne różnice kursowe (-)	-362,47	0,00
7.	Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)	163 616 599,30	175 629 298,17

Nota nr. 29. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe

Rodzaje krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów:	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.
Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	244 189,12	185 153,81
Gwarancje	6 370,82	0,00
Opłacone z góry prenumeraty	4 212,48	2 404,51
Opłaty z tytułu mediów	773 239,54	341 416,21
Reklama	8 536,50	10 347,23
Prowizja	232 310,48	722 155,00
Usługi obce	313 534,60	80 181,46
Pozostałe	345 826,18	34 569,05
Razem	1 928 219,72	1 376 227,27

KAPITAŁY WŁASNE

Nota nr. 30. 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	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. 31. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych 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%

Nota nr. 32. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny

Spółka sporządza zestawienie zmian w kapitale własnym .

Nota nr. 33. Propozycja podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	100 158 744,33
II	Podział zysku / pokrycie straty	100 158 744,33
1	dywidenda	27 000 000,00
2	kapitał rezerwowy	73 158 744,33
III	Nie podzielony zysk / nie pokryta strata	0,00

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr. 34. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2021 r.			BZ 31.12.2020 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	1 721 306,18	19%	327 048,17	4 493 947,06	19%	853 849,94
-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	10 886 936,03	19%	2 068 517,85	3 732 133,14	19%	709 105,30
-art.. 16k ust. 14-21 ustawy CIT/jednorazowy odpis	182 779,93	19%	34 728,19	162 117,32	19%	30 802,29
-różnice kursowe/wycena bilansowa	3 398 252,10	19%	645 667,90	3 610 785,68	19%	686 049,28
-prowizja od kredytu/rmk	764 110,44	19%	145 180,98	1 625 965,51	19%	308 933,45
-rozliczenie leasingu zwrotnego	-1 499 318,06	19%	-284 870,43	-1 782 653,78	19%	-338 704,22
		19%	0,00	0,00	19%	0,00
RAZEM	434 094 164,99	x	82 477 891,35	397 396 814,05	x	75 505 394,67
	OGÓŁEM		82 477 891,35			75 505 394,67

Nota nr. 35. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

Ze względu na niskie zatrudnienie na podstawie stosunku pracy i nieistotną kwotę, Spółka odstąpiła od tworzenia rezerw na świadczenia emerytalne i podobne.

Nota nr. 36. Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Usługi atestacyjne	Koszty budowy	Inne	Razem
BZ 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	115 000,00	4 827 823,38	530 000,00	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
BZ 31.12.2021, w tym:	580 137,61	115 000,00	5 529 565,21	860 000,00	7 084 702,82
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	580 137,61	115 000,00	5 529 565,21	860 000,00	7 084 702,82

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 (nastąpiło wydanie lokali, bez przeniesienia własności).

Nota nr. 37. 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 pozostałych:					
BZ 31.12.2020 r.	28 958 327,00	128 261 991,73	31 703 618,94	19 404 029,18	208 327 966,85
powyżej 1 roku do 2 lat	58 410 819,22	84 889 495,65	3 574 915,86	4 800 297,15	151 675 527,88
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	178 348 066,66	3 214 129,07	6 553 405,53	188 115 601,26
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	7 188 145,89	5 908 729,79	13 096 875,68
powyżej 5 lat	0,00	0,00	20 578 135,04	1 026 409,02	21 604 544,06
BZ 31.12.2021 r.	58 410 819,22	263 237 562,31	34 555 325,86	18 288 841,49	374 492 548,88

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne	Razem
- od pozostałych jednostek:					
BZ 31.12.2019 r.	19 836 438,66	120 555 246,21	438 087,89	14 560 722,29	155 390 495,05
powyżej 1 roku do 2 lat	28 958 327,00	45 472 202,47	2 736 324,55	5 278 774,04	82 445 628,06
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	82 789 789,26	3 002 688,13	4 604 264,07	90 396 741,46
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	5 569 732,23	6 902 291,70	12 472 023,93
powyżej 5 lat	0,00	0,00	20 394 874,03	2 618 699,37	23 013 573,40
BZ 31.12.2020 r.	28 958 327,00	128 261 991,73	31 703 618,94	19 404 029,18	208 327 966,85

Nota nr. 38. Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2021 r.	BZ 31.12.2020 r.
Z tytułu dostaw i usług, w tym:	2 367 632,32	0,00
- do 12 miesięcy	2 367 632,32	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Razem	2 367 632,32	0,00

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2021 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Z tytułu dostaw i usług	2 367 632,32	2 367 632,32	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	2 367 632,32	2 367 632,32	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr. 39. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale

Nie wystąpiły.

Nota nr. 40. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2021 r.	BZ 31.12.2020 r.
Kredyty i pożyczki	10 437 243,60	20 112 531,99
zobowiązania wobec banku	0,00	0,00
kredyty krótkoterminowe	10 437 243,60	20 112 531,99
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	38 600 174,55	37 393 737,12
z tytułu emisji	38 600 174,55	37 393 737,12
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:	42 802 382,28	40 610 482,03
- do 12 miesięcy	42 802 382,28	36 920 482,03
- powyżej 12 miesięcy	0,00	3 690 000,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	11 584 039,18	6 409 183,03
Urząd skarbowy PIT	427 122,00	70 304,00
Urząd skarbowy CIT	11 070 090,85	6 239 931,00
Zakład Ubezpieczeń Społecznych	86 826,33	98 948,03
Z tytułu wynagrodzeń	81 474,95	102 563,42
z tytułu umowy o pracę	81 008,57	79 021,42
z tytułu umowy zlecenie	466,38	23 542,00
Inne	63 739 563,33	23 732 661,30
Zobowiązania wobec klientów z tytułu dokonanych wpłat na rachunek powierniczy	47 036 263,86	15 366 105,61
Kaucje, gwarancje i pozostałe	14 151 969,19	8 235 591,34
Zobowiązania z tytułu zobowiązań i ubezpieczeń majątkowych	2 539 826,00	99 652,22
Pozostałe	11 504,28	31 312,13
Razem	170 507 814,06	131 302 100,59

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2021 r.	Zobowiązania bieżące
Kredyty i pożyczki	10 437 243,60	10 437 243,60
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	38 600 174,55	38 600 174,55
Inne zobowiązania finansowe	3 262 936,17	3 262 936,17
Z tytułu dostaw i usług:	42 802 382,28	42 802 382,28
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00

Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	11 584 039,18	11 584 039,18
Z tytułu wynagrodzeń	81 474,95	81 474,95
Inne	63 739 563,33	63 739 563,33
Razem	170 507 814,06	170 507 814,06

Nota nr. 41. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Zobowiązania leasingowe płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	BZ 31.12.2021 r.	BZ 31.12.2020 r.	BZ 31.12.2021 r.	BZ 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 leasingowych, z tego:	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. 42. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie		BZ 31.12.2021 r.	BZ 31.12.2020 r.
Inne rozliczenia międzyokresowe			
1.	Długoterminowe	42 068 888,77	57 116 958,99
	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	42 068 888,77	57 116 958,99
	Pozostałe	0,00	0,00
2.	Krótkoterminowe	122 592 605,53	102 252 809,26
	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	122 592 605,53	102 252 809,26
	Pozostałe	0,00	0,00
	RAZEM	164 661 494,30	159 369 768,25
	OGÓŁEM	164 661 494,30	159 369 768,25

Rozliczenia międzyokresowe przychodów stanowią otrzymane od nabywców na podstawie zawartych umów deweloperskich zaliczki na poczet realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Nota nr. 43. 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. 44 Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

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 wierzytelności pieniężnych z umów - nieustanowione, inwestycja zakończona
Zobowiązania z 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 Łaszczyńskiego 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	

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2020 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D,F,I,J	60 000 000,00	90 000 000,00	poddanie się Spółki egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	20 000 000,00	53 400 000,00	umowa nr 000/18/789 o kredyt deweloperski zabezpieczenie 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 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 kredytu w rachunku bieżącym	30 000 000,00		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 z tytułu kredytu w rachunku bieżącym	100 000 000,00		umowa nr 43 1020 1332 0000 1402 1240 8532 limitu kredytowego wielocelowego zabezpieczenie zgodnie z § 7 1) gwarancja spłaty limitu udzielona przez bank gospodarstwa krajowego (BGK), w wysokości stanowiącej 80,00 % 2) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% na nieruchomościach - nieustanowiona 3) przelew wierzytelności pieniężnych z umów
Zobowiązania z tytułu leasingu	34 644 560,64	34 644 560,64	weksel własny
RAZEM	274 436 223,64	233 294 560,64	

Nota nr. 45. Zobowiązania warunkowe

Nie wystąpiły.

Nota nr. 46. Wykaz składników aktywów niebędących instrumentami finansowymi wycenianych według wartości godziwej

Nie dotyczy.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota nr. 47. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

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:	512 366 343,61	451 439 514,73
- sprzedaż nieruchomości	503 249 951,70	447 960 779,49
- usługi	9 116 391,91	3 478 735,24
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	4 626 989,34	10 224 425,54
- ze sprzedaży towarów	474 726,96	8 284 021,79
- ze sprzedaży materiałów / refakturowanie kosztów	4 152 262,38	1 940 403,75
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	1 986 895,46	7 849 658,85
- sprzedaż produktów	0,00	0,00
- sprzedaż usług	1 891 504,22	149 425,13
- sprzedaż towarów	0,00	7 700 000,00
- sprzedaż materiałów	95 391,24	233,72
RAZEM	516 993 332,95	461 663 940,27

Struktura terytorialna	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	512 366 343,61	451 439 514,73
Kraj	512 366 343,61	451 439 514,73
Eksport	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów razem w tym:	4 626 989,34	10 224 425,54
Kraj	4 626 989,34	10 203 031,04
Eksport	0,00	21 394,50
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	1 986 895,46	7 849 658,85
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	1 891 504,22	149 425,13
Kraj	1 891 504,22	128 030,63
Eksport	0,00	21 394,50
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	95 391,24	7 700 233,72
Kraj	95 391,24	7 700 233,72
Eksport	0,00	0,00
RAZEM	516 993 332,95	461 663 940,27

Nota nr. 48. Przychody zrealizowane z kontraktów długoterminowych rozliczanych zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 3

Nie dotyczy.

Nota nr. 49. Koncentracja przychodów. Wykaz klientów, do których sprzedaż wynosi ponad 10% przychodów ze sprzedaży
Brak odbiorców mieszczących się w danym przedziale. Głównymi odbiorcami są klienci indywidualni.

Nota nr. 50. Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.
Koszty według rodzaju:		
amortyzacja	7 849 257,87	6 046 543,89
zużycie materiałów i energii	119 966 496,57	42 229 453,14
usługi obce	316 907 050,81	334 617 127,66
podatki i opłaty	5 982 212,47	2 466 651,19
wynagrodzenia	10 952 574,84	4 355 705,24
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	2 393 711,68	1 314 487,71
pozostałe koszty rodzajowe	8 836 833,58	8 133 918,13
Koszty według rodzaju razem	472 888 137,82	399 163 886,96
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-98 856 953,24	-63 309 429,08
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	0,00	0,00
Koszty sprzedaży (-)	-11 894 645,77	-9 310 685,26
Koszty ogólnego zarządu (-)	-34 097 213,59	-21 067 087,08
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	328 039 325,22	305 476 685,54

Nota nr. 51. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.
I. Zysk z tytułu rozchodu 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
IV. Inne przychody operacyjne	1 115 695,15	470 112,54
- Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	47 537,60	60 794,95
- Poręczenia	0,00	13 307,21
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	0,00	40 000,00
- Zwrot opłat za wieczyste użytkowanie	31 413,75	112 827,10
- Pozostałe	366 743,80	243 183,28
- Rozwiązanie rezerw na zobowiązania	670 000,00	0,00
RAZEM	2 629 153,20	753 222,95

Nota nr. 52. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 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	2 064 246,42	1 134 992,38
- Odszkodowania	48 525,47	93 050,31
- Darowizny	20 000,00	5 000,03
- Pozostałe	1 107 999,15	592 874,72
-Sprawy sądowe	334 861,91	7 332,52
-Opłaty adiacenckie/rozliczenia międzyokresowe	552 859,89	436 734,80
-	0,00	0,00
RAZEM	2 064 246,42	1 134 992,38

Nota nr. 53. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.
I. Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
II. Odsetki:	9 106 321,48	3 369 075,72
- Odsetki od lokat, środków na rachunku	3,38	226 424,78
- Odsetki od należności	45 159,42	67 718,51

	- Odsetki od obligacji Berlux	1 329 229,54	1 267 212,66
	- Odsetki od pożyczek nie otrzymanych	7 130 562,75	1 807 719,77
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
	RAZEM	9 106 321,48	5 921 430,80

**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	1 304 989,40	0,00	0,00	0,00	1 304 989,40
Pożyczki udzielone i należności własne	45 159,42	0,00	0,00	0,00	45 159,42
Pozostałe aktywa	3,38	0,00	0,00	0,00	3,38
RAZEM	1 350 152,20	0,00	0,00	0,00	1 350 152,20

**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

Nota nr. 54. Koszty finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.
I.	Odsetki	19 949 013,71	12 731 519,25
	Odsetki	19 949 013,71	12 731 519,25
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	2 421 875,00
	sprzedaż udziałów	0,00	2 421 875,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	57 177,13
	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	57 177,13
IV.	Inne	4 112 522,96	708 113,09
	Pozostałe	4 112 522,96	708 113,09
	RAZEM	24 061 536,67	15 918 684,47

**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	11 787 903,15				11 787 903,15

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	14 688,64	0,00	0,00	0,00	14 688,64
RAZEM	15 467 051,76				15 467 051,76

**Koszty odsetkowe za okres
01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.**

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	10 233 753,20	577 694,90	965 024,95	0,00	11 776 473,05
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	952 152,39	0,00	0,00	0,00	952 152,39
Długoterminowe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe pasywa	2 893,81	0,00	0,00	0,00	2 893,81
RAZEM	11 188 799,40	577 694,90	965 024,95	0,00	12 731 519,25

Nota nr. 55. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

Nie wystąpiły.

Nota nr. 56. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych

Nie dotyczy.

Nota nr. 57. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	w tym działalność kapitałowa	w tym działalność pozostała	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.
Wynika finansowy brutto	123 942 987,33	0,00	123 942 987,33	108 289 133,35
Przychody zwolnione z opodatkowania				
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym				
Wycena bilansowa/skorygowana cena nabycia	0,00	0,00	0,00	3 328 884,48
Przychody z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	500 792 252,03	0,00	500 792 252,03	447 283 447,69
Odsetki należne nie zapłacone	7 154 802,89	0,00	7 154 802,89	1 862 168,13
Leasing zwrotny 2020	283 335,72	0,00	283 335,72	0,00
Wycena bilansowa/skorygowana cena nabycia	601 366,39	0,00	601 366,39	0,00
Odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	167,90
Razem	508 831 757,03	0,00	508 831 757,03	452 474 668,20
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych				
-Przychody ze sprzedaży nieruchomości/przeniesienie własności	469 544 299,32	0,00	469 544 299,32	410 906 143,85
-Leasing zwrotny	0,00	0,00	0,00	1 782 653,78
Razem	469 544 299,32	0,00	469 544 299,32	412 688 797,63

Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów				
- Składki na ubezpieczenie samochodów-powyżej 150tyś	25 470,69	0,00	25 470,69	34 249,86
- Amortyzacja-leasing środków trwałych	6 423 190,14	0,00	6 423 190,14	4 709 601,17
- Koszty reprezentacji	644 571,48	0,00	644 571,48	759 565,61
- Odsetki leasingowe/rozliczenia umów	1 331 929,30	0,00	1 331 929,30	935 790,02
- Odsetki budżetowe	765,00	0,00	765,00	2 347,90
- Składki członkowskie	13 723,35	0,00	13 723,35	0,00
- Kary i odszkodowania	6 270,58	0,00	6 270,58	8 995,46
- Wynajem nieruchomości Hiszpania	240 549,24	0,00	240 549,24	229 685,22
- Opłaty - obligacje Berlux	0,00	0,00	0,00	22 067,00
- Zapłata rat leasingu operacyjnego, amortyzacja	-4 982 478,56	0,00	-4 982 478,56	-9 472 611,24
- Wydatki dotyczące samochodów	104 526,32	0,00	104 526,32	0,00
- Amortyzacja samochodów-powyżej 150tyś.	102 654,12	0,00	102 654,12	102 654,12
- Darowizny	20 000,00	0,00	20 000,00	0,00
-Pozostałe	0,00	0,00	82 380,00	115 326,66
Razem	3 931 171,66	0,00	4 013 551,66	-2 552 328,22
Koszty nieznanawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku				
-Zapłacone składki na ubezpieczenie społeczne za lata ubiegłe	36 985,00	0,00	36 985,00	37 406,79
-TKW nieruchomości z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	322 149 135,74	0,00	322 149 135,74	300 920 634,01
-Wypłata wynagrodzeń za lata ubiegłe	466,38	0,00	466,38	25 958,00
-Prowizje od obligacji	-1 769 536,72	0,00	-1 769 536,72	-2 400 849,25
-Amortyzacja Środków Trwałych	-20 662,61	0,00	-20 662,61	-8 051,26
-Prowizje od kredytów	861 855,07	0,00	861 855,07	0,00
-Odsetki od obligacji	1 442 299,55	0,00	1 442 299,55	0,00
-Wycena bilansowa/skorygowana cena adiacencka	3 229 165,15	0,00	3 229 165,15	392 332,52
-Wierzytelności nieściągalne	17 942,52	0,00	17 942,52	6 632,04
-Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	384 101,56
-Wycena bilansowa/skorygowana cena adiacencka	536 662,03	0,00	536 662,03	0,00
Razem	326 484 312,11	0,00	326 484 312,11	299 358 164,41
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych				
-Koszty wytworzenia lokali w latach ubiegłych bez przeniesienia wartości	314 881 394,01	0,00	314 881 394,01	273 439 928,02
-Wynagrodzenie z tytułu umów zlecenia	25 958,00	0,00	25 958,00	21 500,00
-Składki na ubezpieczenia społeczne nie opłacane	37 406,79	0,00	37 406,79	34 614,86
-Odpis aktualizujący zapasy/wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	1 273 595,00
-Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	0,00	0,00	0,00	27 000,00
-Wypłata premii	0,00	0,00	0,00	2 314 000,00
-Amortyzacja środków wykupionych z leasingu	4 917,84	0,00	4 917,84	4 917,84
-Rozliczenie dyskonta od obligacji serii E	4 250,00	0,00	4 250,00	0,00
Razem	314 953 926,64	0,00	314 953 926,64	277 115 555,72
Strata z lat ubiegłych				
Rozliczenie straty z rok	0,00	0,00	0,00	-3 713 002,00
Razem	0,00	0,00	0,00	-3 713 002,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania				
-Darowizny	0,00	0,00	0,00	22 813,50
Razem	0,00	0,00	0,00	22 813,50

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	100 199 466,75	0,00	100 199 466,75	91 883 731,75
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych		0,19	0,19	0,19
Podatek dochodowy	19 037 899,00	0,00	19 037 899,00	17 457 909,00
Podatek odroczony i inne, w tym:	4 746 344,15	0,00	4 746 344,15	3 353 954,89
Przypis podatkowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	-1 718 960,54	0,00	-1 718 960,54	-5 394 034,92
Zmiana rezerwy na podatek odroczony	6 465 304,69	0,00	6 465 304,69	8 747 989,81
RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS	23 784 243,15			20 811 863,89
Pozostałe obciążenia wyniku finansowego, w tym:	0,00			0,00

Nota nr. 58. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

Nie dotyczy.

Nota nr. 59. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie		01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.
1.	Amortyzacja	8 000 068,11	6 197 354,13
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	166 790,23	192 758,55
	amortyzacja środków trwałych	7 682 467,64	6 004 595,58
	amortyzacja nieruchomości	150 810,24	0,00
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych obejmują:	0,00	-2 088 284,53
	różnice kursowe od kredytów	0,00	-2 727 315,52
	różnice kursowe dotyczące leasingów	0,00	639 030,99
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	8 269 607,77	9 362 443,53
	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	13 040 699,95	9 463 274,30
	odsetki zapłacone od długoterminowych należności	0,00	106 274,42
	odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	-7 130 562,75	-1 862 168,13
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-1 496 790,13	2 421 875,00
	przychody ze sprzedaży środków trwałych	-1 755 000,00	-2 905 280,00
	wartość netto sprzedanych środków trwałych	258 209,87	5 327 155,00
5.	Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	3 495 250,36	9 519 528,19
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	3 495 250,36	9 519 528,19
6.	Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-222 043 717,77	-47 552 303,00
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	-222 043 717,77	-47 552 303,00
7.	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	24 596 741,25	-22 440 324,04
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	25 305 261,25	-44 978 844,04
	zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	-708 520,00	22 538 520,00

8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	48 604 313,82	512 656,81
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	207 737 227,05	512 656,81
	korekta o spłacony kredyt	-19 777 203,83	0,00
	korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów finansowych	-139 355 709,40	0,00
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	3 260 543,80	55 365 671,38
	zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-1 479 189,80	-5 622 613,69
	zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-551 992,45	-823 595,18
	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	5 291 726,05	61 811 880,25
10.	Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	0,00	0,00
	likwidacja środków trwałych	0,00	0,00

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

Nota nr. 60. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Umowy takie nie występują.

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

Nota nr. 61. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi (wraz z ich kwotami, charakterem transakcji) wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązаныmi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Brak transakcji zawartych przez Spółkę na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązаныmi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/20020 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości.

INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

Nota nr. 62. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

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. 63. 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.				
wynagrodzenia	8 994 000,00	535 460,00	160 129,07	9 689 589,07

wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	8 994 000,00	535 460,00	160 129,07	9 689 589,07
01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.				
wynagrodzenia	4 672 309,52	652 920,00	194 280,00	5 519 509,52
wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	4 672 309,52	652 920,00	194 280,00	5 519 509,52

POŻYCZKI I INNE ŚWIADCZENIA DLA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, ADMINISTRUJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKĘHANDLOWĄ

Nota nr. 64. 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 BADANIA

Nota nr. 65. 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.
Obowiązkowe badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	100 600,00	45 000,00
Inne usługi poświadczające	4 000,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	80 300,00
Razem	104 600,00	125 300,00

Nota nr. 66. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju

Nie wystąpiły.

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

Nota nr. 67. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki

Do dnia publikacji sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na sytuację majątkową Spółki. Spółka na bieżąco dokonuje przeglądu i renegotjacji warunków wyemitowanych obligacji, zwykle w celu ich rolowania.

INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Nota nr. 68. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny

Nie wystąpiły.

Nota nr. 69. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Nie dotyczy.

INFORMACJE O POŁĄCZENIACH JENOSTEK GOSPODARCZYCH

Nota nr. 70. Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w którym nastąpiło połączenie

Nie dotyczy.

INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Nota nr. 71. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Nie dotyczy.

INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Nota nr. 72. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

Wyszczególnienie	Należności		Zobowiązania	Przychody	Koszty
	z tytułu usług	z tytułu pożyczek			
	stan na 31.12.2021 r.				
Victoria 2019 Sp. z o.o.	130 599,46	54 731 982,93	0,00	111 465,55	787,13
Łopuszańska 235 Sp. z o.o.(dawniej Victoria 235 Sp. z o.o.)		26 066 801,36	0,00	4 800,00	0,00
Młodnicka Development Sp. z o.o.	228 926,87	11 464 861,37	0,00	626 173,41	0,00
Równoległa Development Sp. z o.o.	175 703,79	11 916 306,84	0,00	1 100 327,58	7 229,81
Victoria Asset Menagment sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Victoria Construction sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	64 533,09	509 287,68	2 611 084,59	95 770,09	92 152,23
Smok Development sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	4 920,00	13 167 577,00	0,00	6 332,26	0,00
Kliny Development sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	4 920,00	13 638 180,82	0,00	6 196,77	0,00
VG sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	1 845,00	6 798 868,51	0,00	2 400,00	0,00
VG Bis sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	2 942,09	0,00	0,00	2 391,94	0,00
Nova Sfera sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	2 821,07	0,00	0,00	2 293,55	0,00
Morska sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	2 003,71	0,00	0,00	1 629,03	0,00

Morska 2 sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	2 003,71	0,00	0,00	1 629,03	0,00
Fala Development sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	2 003,71	0,00	0,00	1 629,03	0,00
Fala Development 2 sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	2 003,71	0,00	0,00	1 629,03	0,00

Nota nr. 73. Zwolnienia lub wyłączenia z konsolidacji. Dla jednostek nie sporządzających skonsolidowanego sprawozdania finansowego informacje o jednostkach wyłączonych z konsolidacji.

Nie dotyczy.

Nota nr. 74. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne

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

Nota nr. 75. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne

Nie dotyczy.

Nota nr. 76. Nazwa, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz forma prawna każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

Nie dotyczy.

DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr. 77. Zbycie akcji własnych

Nie dotyczy.

Nota nr. 78. Umorzenie akcji własnych

Nie dotyczy.

Nota nr. 79. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności

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

W związku z istniejącą sytuacją epidemiologiczną wirusa SARS -CoV-2 w Polsce oraz na świecie sytuacja finansowa Spółki oraz jej wyniki w krótko- i średnioterminowej perspektywie mogą ulec pogorszeniu na skutek utrudnień związanych z realizacją projektów deweloperskich, spowolnieniem procesu wydawania mieszkań w zakończonych inwestycjach, o których Zarząd 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 przełożyć się może na konieczność rewizji planów rozwojowych Spółki i skalę jej działania.

Rozpoczęta 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 Spółki jest w stałym kontakcie z podwykonawcami, weryfikowane są ich zasoby osobowe i możliwości terminowego wykonania prac, tak, aby zapobiec opóźnieniom w realizacji projektów. Zarząd

Spółki na bieżąco monitoruje sytuację na rynku i analizuje jej potencjalny wpływ na projekty w trakcie realizacji oraz projekty w fazie przygotowania.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Spółki. Istotność powyższych czynników ryzyka Spółka określa jako wysoką, co jednak nie stanowi zagrożenia kontynuacji działalności. Zarząd Spółki uważnie monitoruje sytuację i na bieżąco podejmuje działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii, jak i wojny w Ukrainie na działalność Spółki. Dodatkowymi czynnikami mającymi wpływ na działalność firm jest wysoka inflacja, ustawa deweloperska mająca wejść w życie od 01 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 Spółki nie stwierdza na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Nota nr. 80. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy jednostki Zarząd Spółki 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 finansowy.

Nota nr. 81. 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, inne pozycje bilansowe na 31.12.2021	EUR	4,5994	254/A/NBP/2021	31.12.2021
2	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2021	USD	4,0600	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	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2020	USD	3,7584	255/A/NBP/2020	31.12.2020
5	Pozycje rachunku zysku i strat za 2021	EUR	4,5775	kurs średnioroczny 2021	
6	Pozycje rachunku zysku i strat za 2020	EUR	4,4742	kurs średnioroczny 2020	

Nota nr. 82. Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Obligacje Berlux (7.150 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	1. Pożyczka dla Victoria Vohnungsbau GmbH z siedzibą w Zossen DE, niezabezpieczona, oprocentowanie stałe w wysokości 8% w skali roku.	15 548 952,56	data wymagalności 09.2022 r.
	2. Pożyczka dla Victoria 2019 Sp. z o.o. z w Warszawie, niezabezpieczona, Oprocentowanie według stopy zmiennej i aktualizowanej na bieżąco w całym okresie trwania pożyczki. Oprocentowanie wynosi dwukrotność sumy stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych	54 731 982,93	data wymagalności 12.2023 r.

	3. Pożyczka dla Łopuszańska 235 Sp. z o.o. z w Warszawie, niezabezpieczona, Oprocentowanie według stopy zmiennej i aktualizowanej na bieżąco w całym okresie trwania pożyczki. Oprocentowanie wynosi dwukrotność sumy stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych	25 960 821,91	data wymagalności 06.2024 r.
		105 979,45	data wymagalności 12.2023 r.
	4. Pożyczka dla Młodnicka Development Sp. z o.o. z w Warszawie, niezabezpieczona, Oprocentowanie według stopy zmiennej i aktualizowanej na bieżąco w całym okresie trwania pożyczki. Oprocentowanie wynosi dwukrotność sumy stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych	4 396 275,09	data wymagalności 12.2023 r.
		7 068 586,28	data wymagalności 03.2022 r.
	5. Pożyczka dla Równoległa Development Sp. z o.o. z w Warszawie, niezabezpieczona. Oprocentowanie według stopy zmiennej i aktualizowanej na bieżąco w całym okresie trwania pożyczki. Oprocentowanie wynosi dwukrotność sumy stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych	11 916 306,84	data wymagalności 03.2022 r.
	6. Pożyczka dla Kliny Development Sp. z o.o. z w Warszawie, niezabezpieczona. Oprocentowanie według stopy zmiennej i aktualizowanej na bieżąco w całym okresie trwania pożyczki. Oprocentowanie wynosi dwukrotność sumy stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych	13 638 180,82	data wymagalności 12.2023 r.
	7. Pożyczka dla Smok Development Sp. z o.o. z w Warszawie, niezabezpieczona. Oprocentowanie według stopy zmiennej i aktualizowanej na bieżąco w całym okresie trwania pożyczki. Oprocentowanie wynosi dwukrotność sumy stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych	12 962 178,64	data wymagalności 01.2026 r.
		205 398,36	data wymagalności 12.2023 r.
	8. Pożyczka dla VG Sp. z o.o. z w Warszawie, niezabezpieczona. Oprocentowanie według stopy zmiennej i aktualizowanej na bieżąco w całym okresie trwania pożyczki. Oprocentowanie wynosi dwukrotność sumy stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych	6 798 868,51	data wymagalności 12.2023 r.
	9. Pożyczka dla Victoria Construction Sp. z o.o. z w Warszawie, niezabezpieczona. Oprocentowanie według stopy zmiennej i aktualizowanej na bieżąco w całym okresie trwania pożyczki. Oprocentowanie wynosi dwukrotność sumy stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych	509 287,68	data wymagalności 06.2022 r.
10. środki pieniężne	163 616 599,12	bieżące	
Pozostałe zobowiązania finansowe	Obligacje wyemitowane przez spółkę seria D, F, I, K/L, M, N, O, P,R,S,S2,T	303 281 431,51	termin wykupu 06.2022 - 03.2025
Kredyty bankowe	oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M+ stała marża na poziomie 3,0 p. p.)	68 848 062,82	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 dokonano przekwalifikowania obligacji Victoria House S.A. z kategorii aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. Wartość przekwalifikowanych aktywów wyniosła 33.05.650,78 PLN. Odsetki od tych obligacji w 2021 r. wyniosły 1.574.573,95 PLN, zaś w 2020 r. ich wartość wyniosła 1.172.847,65 PLN. Przekwalifikowanie tych obligacji zostało dokonane z uwagi na wydłużenie przez emitenta okresu na jaki zostały wyemitowane i zmianę zamiaru Zarządu co do okresu, w którym zostaną one sprzedane co wynika z przyszłych planów inwestycyjnych spółki.

Należne odsetki od udzielonych pożyczek podlegają zapłacie w terminie spłaty pożyczki.

W dniu 03 marca 2022 roku zostały spłacone zgodnie z terminem wymagalności pożyczki. Łączna wartość spłaty kapitału wraz z należnymi odsetkami wyniosła:

- ✓ Równoległa Development Sp. z o.o. – 12.133.142,46 PLN,
- ✓ Młodnicka Development Sp. z o.o. – 7.196.716,42 PLN.

Nota nr. 83. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej
Nie występują.

Nota nr. 84. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny w zakresie instrumentów finansowych
Nie dotyczy

Nota nr. 85. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Wcześniej przypadający termin wykupu lub przeszacowania wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Obligacje Spółki, notowane na ASO Catalyst	303 281 431,51	termin wykupu w zakresie dat od 06/2022 do 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	68 848 062,82	2023 r.	oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M+ stała marża na poziomie 3,0 p. p.)	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Udzielone pożyczki	152 984 914,33	termin spłaty 12.2023 - 06.2024	oprocentowanie stałe w wysokości 8% dla pożyczki w EUR oraz dla pożyczek w walucie PLN według stopy zmiennej i aktualizowanej na bieżąco w całym okresie trwania pożyczki. Oprocentowanie wynosi dwukrotność sumy stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Obligacje Berlux	33 053 650,78	2027 r.	oprocentowanie stałe w wysokości 4,5%	ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych

Nota nr. 86. 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. . W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, 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. 87. Zestawienie odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych
Nie dotyczy

Nota nr. 88. Brak możliwości ustalenia wartości godziwej
Nie dotyczy

Nota nr. 89. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych
Nie dotyczy

Nota nr. 90. Transakcje, w wyniku których aktywa finansowe przekształcone zostały w papiery wartościowe lub umowy odkupu
Nie wystąpiły.

Nota nr. 91. WYBRANE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE POZYCJE PRZELICZONE NA WALUTĘ EUR W TYS.

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy			4,5775	4,4742
Przychody netto ze sprzedaży	516 993	461 664	112 942	103 184
EBITDA	146 919	124 484	32 096	27 823
EBIT	138 898	118 286	30 344	26 437
Zysk brutto ze sprzedaży	123 943	108 289	27 077	24 203
Zysk netto	100 159	87 477	21 881	19 551

Pozycje bilansu	PLN		EUR	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,5994	4,6148
Aktywa trwałe	262 224	157 605	57 013	34 152
Aktywa obrotowe	893 918	707 347	194 355	153 278
Kapitał własny	354 550	280 391	77 086	60 759
Zobowiązania i rezerwy w tym:	801 592	584 561	174 282	126 671
Zobowiązania długoterminowe	374 493	208 328	81 422	45 143
Zobowiązania krótkoterminowe	172 875	131 303	37 587	28 453
Rozliczenia międzyokresowe	164 661	159 370	35 801	34 534

Miejscowość: Warszawa

Dnia: 13.05.2022 r.

Michał Jasiński
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk
Wiceprezes Zarządu

Józef Jasiński
Członek Zarządu

Anna Piotrowska
Członek Zarządu

Bożena Subda
Członek Zarządu