ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ROZPORZĄDZENIU MINISTRA FINANSÓW W SPRAWIE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD SPORZĄDZANIA PRZEZ JEDNOSTKI INNE NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH GRUP KAPITAŁOWYCH

Nagłówek sprawozdania finansowego

Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie: 2020-01-01

Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie: 2020-12-31

Data sporządzenia sprawozdania finansowego: 2021-05-14

KodSprawozdania: SprFinSkonsolidowanaJednostkaInnaWZlotych (**kodSystemowy:** SFSINZ (1) **wersjaSchemy:** 1-2)

WariantSprawozdania: 1

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Informacje podstawowe o jednostce dominującej

Nazwa (firma), siedziba

NazwaFirmy: Victoria Dom Spółka Akcyjna

Siedziba

Województwo: Mazowieckie

Powiat: M. St. Warszawa

Gmina: M. St. Warszawa

Miejscowość: Warszawa

Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej: 4110Z

Identyfikator podatkowy NIP: 7591554483

Numer KRS: 0000305793

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Victoria 2019 sp. z o.o., Warszawa

Przedmiot działalności
działalność deweloperska

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Victoria 235 sp. z o.o., Warszawa

Przedmiot działalności
działalność deweloperska

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Victoria Asset Managment sp z o.o., Warszawa

Przedmiot działalności
zarządzanienieruchomościami

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Równoległa Development sp. z o.o., Warszawa

Przedmiot działalności
działalność deweloperska

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Młodnicka Development sp. z o.o., Warszawa

Przedmiot działalności
działalność deweloperska

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Victoria Wohnungsbau GmbH, Zossen, Niemcy

Przedmiot działalności
działalność deweloperska

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
10.00

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
10.00

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka stowarzyszona

Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Od
2020-01-01

Do
2020-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Victoria Asset Managment sp z o.o., Warszawa

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2020-09-02

Do
2020-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Równoległa Development sp. z o.o., Warszawa

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2020-10-27

Do
2020-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Młodnicka Development sp. z o.o., Warszawa

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2020-10-31

Do
2020-12-31

Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych
false

Założenie kontynuacji działalnności

Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości
true

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności
true

Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym::
SSF (Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe) oraz sprawozdania jednostkowe przygotowywane przez spółki Grupy sporządzane są:
- RZiS (Rachunku Zysków i Strat) - w układzie kalkulacyjnym,
- RPP (Rachunek Przepływów Pieniężnych) - metodą pośrednią.
Spółki nie korzystają ze zwolnień przewidzianych w ustawie o rachunkowości.
Informacja dodatkowa w niniejszym sprawozdaniu zawiera informacje dotyczące łącznych danych Grupy; nie załączono not, które nie występują.
Spółki zależne konsoliduje się metodą pełną, zgodnie z art. 60 Ustawy.

zasady grupowania operacji gospodarczych:
Wszystkie operacje gospodarcze występujące w RZiS prezentowane są w szyku rozwartym, za wyjątkiem pozycji wynikających z powstałych różnic kursowych, które ujmowane są jako przychody finansowe bądź koszty finansowe. Podobnie salda pozycji z Bilansu, np. rozrachunki - prezentowane są w zależności od swojej istoty jako aktywa (należności) lub pasywa (zobowiązania).

metody wyceny aktywów i pasywów:
Aktywa trwałe
Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonej o umorzenia (z wyjątkiem posiadanych gruntów) oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Amortyzacja naliczana jest metodą liniową przez okres użytkowania danego składnika aktywów.
Wartość firmy powstała w wyniku nabycia udziałów jednostki zależnej została wyliczona jako różnica ceny nabycia i wartości księgowej aktywów netto i podlega amortyzacji.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne jak również ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazywane są według ceny nabycia po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty ich wartości.
Zapasy
Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią produkcja w toku, wyroby gotowe, towary oraz zaliczki na dostawy.
Produkcja w toku wyceniana jest wg niższej z dwóch wartości; cena nabycia / koszt wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku różnic dokonywany jest odpis aktualizacyjny
Wyroby gotowe to przede wszystkim lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez spółkę z Grupy sporządzającą sprawozdanie jednostkowe na podstawie cen rynkowych.
Towary to przede wszystkim grunty. Wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.
Koszty finansowania zewnętrznego
Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie, w którym je poniesiono z wyłączeniem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów jako część kosztu wytworzenia.
Koszty finasowania aktywowane są do produkcji w toku do momentu kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny do momentu prowadzenia prac projektowych i budowlanych (do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie).
Należności, roszczenia i zobowiązania inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe
Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.
Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.
Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako pozostałe zobowiązania długo i krótkoterminowe.
Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.
Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez NBP.
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy
Lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy prezentowane są w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe".
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych
Środki pien

---

metody wyceny aktywów i pasywów:
ężne i lokaty krótkoterminowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy wykazywane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.
Spółki Grupy korzystają z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych, które w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe służą gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którycho wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Bank wypłaca spółce środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz spółki, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Zgromadzone na rachunkach powierniczych środki stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.
Kapitał własny
Kapitał własny Grupy składa się z kapitału podstawowego jednostki dominującej oraz skumulowany zysk/stratę spółek wchodzących w skład Grupy od dnia objęcia nad nimi kontroli. W SSF prezentuje się go w podziale na jego rodzaje oraz według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu spółki dominującej i spółek

zależnych. Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, odpowiednio walne zgromadzenie akcjonariuszy lub zgromadzenie wspólników, podejmuje uchwałę o podziału zysku przekazując go miedzy innymi na kapitał rezerwowy spółki.
Rezerwy
Rezerwy tworzy się na zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota się są pewne. Są to w dużym stopniu prawdopodobne przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować. Obciążają odpowiednio koszty operacyjne, pozostałe koszty operacyjne, koszty finansowe bądź straty nadzwyczajne – zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę zmniejszają rezerwę. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie, zwiększają na dzień, na który okazały się zbędne, odpowiednio pozostałe przychody operacyjne, przychody finansowe lub zyski nadzwyczajne
Ujmowanie przychodów
Podstawą działalności spółek Grupy jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa lokali mieszkalnych i użytkowych , które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę mieszkania. Przeniesienie kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania lub lokalu użytkowego następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.
Grupa ujmuje przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości w dacie przekazania lokalu / domu na podstawie technicznego protokołu odbioru. W zakresie rozpoznawania momentu zaliczania przychodów ze sprzedaży nieruchomości, Spółka wykorzystuje definicje zawarte w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr

---

metody wyceny aktywów i pasywów:
8 „ Działalność deweloperska”. Jednostka kwalifikuje 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia łącznie przesłanek:
- nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu,
- na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp.
- nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Spółka nie jest zobowiązana (na podstawie protokołu odbioru lub innego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy,
- spółka otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy,
- po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków,
- spółka nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską / przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.
Przychody ze sprzedaży towarów, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału i wystawienia faktury.
Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową.
Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).
Rozliczenia międzyokresowe przychodów
Proces realizacji takich inwestycji przekracza 1 rok. Wpłacane zaliczki przez nabywców z tytułu podpisanych umów, po zwolnieniu ich z rachunku powierniczego ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów zgodnie z art. 41 ust 1 U o R. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów do przeniesienia / rozliczenia z tego tytułu przychodu na podstawie przeniesienia własności na nabywcę.
Instrumenty finansowe
Klasyfikacja instrumentów finansowych
Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez spółkę dominującą, stanowiących jej instrumenty kapitałowe.
Aktywa finansowe dzieli się na: i) aktywa finansowe przeznaczone do obrotu; ii) pożyczki udzielone i należności własne; iii) aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności; iv) aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na: i) zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu; ii) pozostałe zobowiązania finansowe.
Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych
Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrz

---

metody wyceny aktywów i pasywów:
ymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji.
Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia/ rozliczenia.
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu
Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.
Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Grupa uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez spółkę Grupy umowy sprzedaży krótkiej.
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności
Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że Grupa zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.
Pożyczki udzielone i należności własne
Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi.
Pożyczki udzielone i należności własne, które Grupa przeznacza do sprzedaży w krótkim terminie, zalicza się do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.
Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Grupę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.
Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu me

---

metody wyceny aktywów i pasywów:
tody efektywnej stopy procentowej. Udzielone pożyczki i należności własne przeznaczone do sprzedaży w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży
Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.
Przekwalifikowania aktywów finansowych

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej na dzień przekwalifikowania do innej kategorii aktywów finansowych. Wartość godziwa na dzień przekwalifikowania staje się odpowiednio nowo ustaloną ceną nabycia lub skorygowaną ceną nabycia. Zyski lub straty z przeszacowania aktywów finansowych poddanych przekwalifikowaniu ujęte do tej pory jako przychody lub koszty finansowe pozostają w rachunku zysków i strat.
Za wiarygodną uznaje się wartość godziwą ustaloną w szczególności drogą:
- wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej w aktywnym obrocie regulowanym, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne;
- oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami;
- zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego obrotu regulowanego;
- oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny obrót regulowany, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej w aktywnym obrocie regulowanym ceny nieróżniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego;
- oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.
Aktywa finansowe zaliczone do utrzymywanych do terminu wymagalności, na dzień przekwalifikowania ich w całości lub części do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, wycenia się w wartości godziwej. Skutki przeszacowania ustalone jako różnica między wynikającą z ksiąg rachunkowych wartością w skorygowanych cenach nabycia a wartością godziwą, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego
Zobowiązania finansowe
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym w szczególności instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.
Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.
Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.
Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej
Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Grupy. Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującej na dzień zawarcia tran

---

metody wyceny aktywów i pasywów:
sakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych przeliczane są po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody / koszty finansowe.
Podatki
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje sumę części bieżącej i odroczonej poszczególnych spółek w Grupie. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczona stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności. Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzone są przez Spółkę zgodnie z art.37 ust 1 ustawy o rachunkowości.
Dywidendy
Zobowiązania z tytułu dywidendy płatnej przez Grupę akcjinariuszom ujmowane są w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania.

Zysk netto na akcję/udział
Zysk netto na akcję/udział obliczany jest poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez liczbę akcji /udziałów w danym okresie sprawozdawczym.
Leasing
Grupa nie występuje jako leasingodawca (finansujący).
Leasing - spółka dominująca jako leasingobiorca (korzystający).
Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Spółkę dominującą zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, ujmowane są w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenia salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat. Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez szacowany okres użytkowania środka trwałego. Przy braku wystarczającej pewności, że spółka uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik aktywów amortyzuje się przez krótszy z dwóch okresów: okres leasingu lub szacowany okres użytkowania. Umowy leasingowe zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umó

metody wyceny aktywów i pasywów:
w leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.
Spółka ustalając sposób rozliczenia umów leasingu uwzględniła art. 3 ust 4 ustawy o rachunkowości. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli jednostka przyjęła do używania m.in. obce środki trwałe na mocy umowy, zgodnie z którą jedna ze stron, zwana dalej „finansującym", oddaje drugiej stronie, zwanej dalej „korzystającym" , środki trwałe do odpłatnego używania lub pobierania pożytków na czas oznaczony, środki te i wartości zalicza się do aktywów trwałych korzystającego, jeżeli umowa spełnia co najmniej jeden z następujących warunków:
1. przenosi własność jej przedmiotu na korzystającego, po zakończeniu okresu, na który została zawarta;
2. zawiera prawo do nabycia jej przedmiotu przez korzystającego, po zakończeniu okresu, na jaki została zawarta, po cenie niższej od wartości rynkowej z dnia nabycia;
3. okres, na jaki została zawarta, odpowiada w przeważającej części przewidywanemu okresowi ekonomicznej użyteczności środka trwałego lub prawa majątkowego, przy czym nie może być on krótszy niż ¾ tego okresu. Prawo własności przedmiotu umowy może być, po okresie , na jaki umowa została zawarta, przeniesione na korzystającego;
4. suma opłat, pomniejszonych o dyskonto, ustalona w dniu zawarcia umowy i przypadająca do zapłaty w okresie jej obowiązywania, przekracza 90% wartości rynkowej przedmiotu umowy na ten dzień. W sumie opłat uwzględnia się wartość końcową przedmiotu umowy, którą korzystający zobowiązuje się zapłacić za przeniesienie na niego własności tego przedmiotu. Do sumy opłat nie zalicza się płatności na rzecz finansującego za świadczenia dodatkowe, podatków oraz składek na ubezpieczenia tego przedmiotu, jeżeli korzystający pokrywa je niezależnie od opłat za używanie;
5. zawiera przyrzecznie finansującego do zawarcia z korzystającym kolejnej umowy o oddanie w odpłatne używanie tego samego przedmiotu lub przedłużenia umowy dotychczasowej, na warunkach korzystniejszych od przewidzianych w dotychczasowej umowie;
6. przewiduje możliwość jej wypowiedzenia, z zastrzeżeniem, że wszelkie powstałe z tego tytułu koszty i straty poniesione przez finansującego pokrywa korzystający;
7. przedmiot umowy został dostosowany do indywidualnych potrzeb korzystającego. Może on być używany wyłącznie przez korzystającego, bez wprowadzenia w nim istotnych zmian.
Spółka dominująca zawarła umowy leasingu spełniające przynajmniej 3 pierwsze warunki z listy wymienionej powyżej. Ponieważ ustawa o rachunkowości nie określa zagadnień dotyczących leasingu finansowego, dla ujęcia w księgach rachunkowych oraz ustalenia kryteriów prezentacji i ujawnień w sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań oraz kosztów i przychodów wynikających z umów leasingowych Grupa wykorzystuje zasady określone w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa". Przedmiot umowy wykazywany jest w księgach rachunkowych jako składnik aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązanie finansowe. Spółka dokonuje odpisów amortyzacyjnych od leasingowanego przedmiotu.

dokonywania amortyzacji:
Amortyzacji dokonuje się metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następującym po dacie przyjęcia środka trwłego do używania. Niskocenne środki trwałe odpisuje się w miesiącu ich przyjęcia do używania. Dla wartości niematerialnych i prawnych zastosowano wydłużony okres amortyzacji i zastosowano stawkę 20%. Wartość firmy amortyzowana jest stosownie do okresu jej przydatności do użytkowania, tj. 4 lata (stawka 25%), natomiast inwestycji długoterminowych w nieruchomości 2,5%. Budynki i budowle amortyzowane są stawkami w przedziale od 2,50 % do 4,50%, środki transportu od 14% do 20%, urządzenia i pozostałe środki trwałe od 7% do 30%. W ocenie Zarządu Grupy stosowane stawki odzwierciedlają ekonomiczny okres zużycia środków trwałych.

Wygenerowano ze strony https://www.pibr.org.pl, 2021-05-14 18:50, ostatnia aktualizacja czytnika: 14 lutego 2020 r.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

ustalenia wyniku finansowego:
Wynik finansowy Grupy za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody spółek Grupy oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożnej wyceny.
Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości są ujmowane w dacie przekazania lokalu na podstawie protokołu odbioru. Zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska" Grupa kwalifikuje 100 % przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia przesłanek:
- nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu,
- na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp.
- nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Spółka nie jest zobowiązana (na podstawie protokołu odbioru lub innego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy,
- spółka otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy,
- po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków,
- spółka nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską / przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.
Przychody ze sprzedaży towarów, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału i wystawienia faktury.
Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową.

zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych:
Sprawozdania finansowe spółek Grupy zostały sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2018r. poz. 395 z późniejszymi zmianami). Informacje dodatkowe zgodne są z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości i zawierają informacje ich dotyczące. Sprawozdania finansowe zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi je wymogami prawa. Spółki sporządzają rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym, a rachunek przepływów pieniężnych - metodą pośrednią.
Przy sporządzeniu sprawozdania finansowego wykorzystuje się określone metody (przepisy), pozwalające na uporządkowanie i logiczne działanie oraz zasady czyli wybrane i stosowane przez jednostkę , odpowiednio do profilu działalności jaką jest działalność deweloperska, rozwiązania dopuszczone przez ustawę i Krajowe Standardy Rachunkowości zapewniające wymaganą jakość sprawozdania (KRS nr 8 „ Działalność deweloperska").
Sprawozdanie skonsolidowane Grupy sporządzono zgodnie z przepisami rozporządzenia MF z 25 września 2009 w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki ... skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny: W roku bieżącym nie dokonano żadnych zmian zasad rachunkowości

Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego: Nie dotyczy

Skonsolidowany bilans

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	868 447 338,99	633 740 131,02

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Aktywa trwałe	123 114 294,85	105 970 336,17
Wartości niematerialne i prawne	203 390,60	324 219,17
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	203 390,60	324 219,17
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	3 629 084,77	0,00
Wartość firmy - jednostki zależne	3 629 084,77	0,00
Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	46 183 544,49	17 986 527,09
Środki trwałe	46 157 416,28	17 641 629,46
Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	980 465,84	980 465,84
Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 646 912,31	4 448 685,18
Urządzenia techniczne i maszyny	867 682,74	720 333,82
Środki transportu	39 164 237,67	11 107 362,40
Inne środki trwałe	498 117,72	384 782,22
Środki trwałe w budowie	26 128,21	344 897,63
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	461 480,00	23 000 000,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	461 480,00	23 000 000,00
Inwestycje długoterminowe	20 936 934,38	18 364 810,09
Nieruchomości	5 655 386,28	5 806 196,52
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	15 281 548,10	12 558 613,57

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	15 281 548,10	12 558 613,57
- udziały lub akcje	708 984,61	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	14 572 563,49	12 558 613,57
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	51 699 860,61	46 294 779,82
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	51 459 787,49	46 283 285,47
Inne rozliczenia międzyokresowe	240 073,12	11 494,35
Aktywa obrotowe	745 333 044,14	527 769 794,85

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Zapasy	461 435 451,09	385 533 533,90
Materiały	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku	225 612 675,48	183 182 423,57
Produkty gotowe	51 756 520,46	24 953 288,01
Towary	161 122 515,10	168 698 680,96
Zaliczki na dostawy i usługi	22 943 740,05	8 699 141,36
Należności krótkoterminowe	71 883 158,80	16 839 432,49
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	71 883 158,80	16 839 432,49
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	12 094 557,21	3 951 028,67
- do 12 miesięcy	12 094 557,21	3 951 028,67
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9 840 673,03	11 963 658,96
inne	49 947 928,56	924 744,86
dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	210 637 246,98	124 813 417,11
Krótkoterminowe aktywa finansowe	210 637 246,98	124 813 417,11

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	32 894 178,23	26 128 047,88
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	32 894 178,23	26 128 047,88
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	177 743 068,75	98 685 369,23
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	162 376 963,14	1 833 298,30
- inne środki pieniężne	15 366 105,61	96 852 070,93
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 377 187,27	583 411,35
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	868 447 338,99	633 740 131,02
Kapitał (fundusz) własny	277 682 148,48	214 504 131,72
Kapitał (fundusz) podstawowy	2 000 000,00	2 000 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	667 000,00	667 000,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	190 247 212,45	127 828 402,08
- tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	-9 340,07	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-3 954 257,48	-2 437 813,03
Zysk (strata) netto	88 731 533,58	86 446 542,67
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Kapitały mniejszości	0,00	0,00
Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	0,00
Ujemna wartość - jednostki współzależne	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	590 765 190,51	419 235 999,30
Rezerwy na zobowiązania	85 560 151,82	76 090 011,43
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	75 505 394,67	66 806 792,66
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	10 054 757,15	9 283 218,77
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	10 054 757,15	9 283 218,77
Zobowiązania długoterminowe	214 327 966,85	162 363 749,57
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	214 327 966,85	162 363 749,57

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
kredyty i pożyczki	28 958 327,00	19 836 438,66
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	134 261 991,73	120 555 246,21
inne zobowiązania finansowe	31 703 618,94	7 411 342,41
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	19 404 029,18	14 560 722,29
Zobowiązania krótkoterminowe	131 507 456,47	83 224 350,30
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	131 506 755,70	83 223 649,53
kredyty i pożyczki	20 112 531,99	7 507 055,81
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37 398 668,62	1 158 618,29
inne zobowiązania finansowe	2 940 941,70	1 216 298,21
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	40 689 205,64	51 097 068,16
- do 12 miesięcy	40 685 515,64	51 097 068,16
- powyżej 12 miesięcy	3 690,00	0,00
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	6 409 183,03	4 232 128,47

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
z tytułu wynagrodzeń	103 563,42	91 989,26
inne	23 852 661,30	17 920 491,33
Fundusze specjalne	700,77	700,77
Rozliczenia międzyokresowe	159 369 615,37	97 557 888,00
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	159 369 615,37	97 557 888,00
- długoterminowe	57 116 958,99	47 549 088,78
- krótkoterminowe	102 252 656,38	50 008 799,22

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	453 814 581,42	441 943 083,71
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	451 291 813,15	440 010 683,81
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 522 768,27	1 932 399,90
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	306 756 986,28	294 424 765,39
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	305 476 685,54	291 751 124,33
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 280 300,74	2 673 641,06
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)	147 057 595,14	147 518 318,32
Koszty sprzedaży	9 429 859,50	7 951 456,54
Koszty ogólnego zarządu	21 848 336,92	20 486 054,13
Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)	115 779 398,72	119 080 807,65
Pozostałe przychody operacyjne	753 223,93	247 395,64
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	283 110,41	0,00
Dotacje	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	470 113,52	247 395,64
Pozostałe koszty operacyjne	1 134 993,07	3 850 980,19
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	67 308,90
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	2 430 815,09
Inne koszty operacyjne	1 134 993,07	1 352 856,20
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G - H)	115 397 629,58	115 477 223,10
Przychody finansowe	5 060 640,23	2 859 878,50
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	2 508 285,15	2 749 916,46
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	463 143,16	77 962,95
Inne	2 089 211,92	31 999,09
Koszty finansowe	13 969 973,11	11 207 959,09
Odsetki, w tym:	12 833 033,87	10 232 554,55
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	57 177,13	506 394,80
Inne	1 079 762,11	469 009,74
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	2 215 298,73	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J - K +/- L)	108 703 595,43	107 129 142,51
Odpis wartości firmy	157 786,30	0,00
Odpis wartości firmy - jednostki zależne	157 786,30	0,00
Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	786 372,15	0,00
Zysk (strata) brutto (M - N + O +/- P)	109 332 181,28	107 129 142,51
Podatek dochodowy	20 600 647,70	20 682 599,84
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (R - S - T +/- U)	88 731 533,58	86 446 542,67

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	88 731 533,58	86 446 542,67
Korekty razem	-30 070 869,83	-43 341 689,80
Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-786 372,15	0,00
Amortyzacja	6 197 354,13	3 556 484,45
Odpisy wartości firmy	157 786,30	0,00
Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-2 088 284,53	388 816,98

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	10 223 226,22	7 626 103,94
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 738 995,25	67 308,90
Zmiana stanu rezerw	9 418 158,33	46 391 448,55
Zmiana stanu zapasów	-74 857 689,69	-105 889 199,35
Zmiana stanu należności	-32 734 973,59	-16 280 629,91
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	713 129,92	27 462 524,21
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	55 054 141,46	-5 644 185,37
Inne korekty z działalności operacyjnej	371 649,02	-1 020 362,20
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	58 660 663,75	43 104 852,87
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	2 363 537,88	4 278 063,65
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	64 545,00
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Z aktywów finansowych, w tym	2 363 537,88	4 213 518,65
w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	4 213 518,65
w pozostałych jednostkach	2 363 537,88	0,00
- zbycie aktywów finansowych	870 633,85	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	1 492 904,03	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Wydatki	8 530 887,26	1 196 768,76
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	773 089,30	1 196 768,76
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Na aktywa finansowe, w tym	7 757 797,96	0,00
w jednostkach wycenianych metodą praw własności	3 367 597,96	0,00
w pozostałych jednostkach	4 390 200,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	4 390 200,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-6 167 349,38	3 081 294,89
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	102 981 151,23	66 027 000,00
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	32 500 000,00	30 000 000,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	64 585 000,00	36 027 000,00
Inne wpływy finansowe	5 896 151,23	0,00
Wydatki	76 416 766,08	41 725 408,58
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	25 500 000,00	13 500 000,00
Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
Spłaty kredytów i pożyczek	11 191 145,45	2 500 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	20 000 000,00	15 000 000,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	8 536 821,22	1 243 616,17
Odsetki	11 188 799,41	9 457 957,59
Inne wydatki finansowe	0,00	23 834,82
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	26 564 385,15	24 301 591,42
Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	79 057 699,52	70 487 739,18

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	79 057 699,52	70 487 739,18
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne na początek okresu	98 685 369,23	28 197 630,05
Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	177 743 068,75	98 685 369,23
- o ograniczonej możliwości dysponowania	15 393 443,35	14 302 422,20

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	214 504 131,72	141 557 589,06
- korekty błędów	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	214 504 131,72	141 557 589,06
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	667 000,00	667 000,00
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	667 000,00	667 000,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	127 828 402,08	94 620 733,26
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	62 418 810,37	33 207 668,82
zwiększenie (z tytułu)	62 418 810,37	33 207 668,82
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	190 247 212,45	127 828 402,08
Różnice kursowe z przeliczenia	-9 340,07	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	84 008 729,64	44 269 855,80
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	89 192 169,37	46 707 668,83
- korekty błędów	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	89 192 169,37	46 707 668,83
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	87 918 810,37	46 707 668,83
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 273 359,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	5 183 439,73	2 437 813,03
- korekty błędów	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 183 439,73	2 437 813,03
zwiększenie (z tytułu)	-24 870,73	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	-69 047,48	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	5 227 616,48	2 437 813,03
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-3 954 257,48	-2 437 813,03
Wynik netto	88 731 533,58	86 446 542,67
zysk netto	89 916 201,52	89 192 169,37
strata netto	-1 184 667,94	-2 745 626,70
odpisy z zysku	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	277 682 148,48	214 504 131,72
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	277 682 148,48	214 504 131,72

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nazwa jednostki
Grupa Victoria Dom

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis
IndoDodatkowa

Załączony plik
SSF_Grupa_Victoria_DOM_2020_ID.pdf

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto. Wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane.

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	109 332 181,28	107 129 142,51
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	91 883 731,75	41 843 299,35
K. Podatek dochodowy	17 457 909,00	7 950 227,00