

Historyczne informacje finansowe

Victoria Dom Spółka Akcyjna



za lata obrotowe 2019 i 2018

Spis treści

Wprowadzenie do historycznych informacji finansowych zawiera w szczególności:.....	6
1) nazwę (firmę) i siedzibę, wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności emitenta według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zwanej dalej „PKD”, a w przypadku gdy papiery wartościowe emitenta znajdują się w obrocie na rynku regulowanym – także wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek;.....	6
2) wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony;.....	6
3) wskazanie okresów, za które prezentowane są historyczne informacje finansowe;	6
4) informacje dotyczące składu osobowego zarządu oraz rady nadzorczej emitenta;.....	6
5) wskazanie, czy historyczne informacje finansowe zawierają dane łączne – jeżeli w skład przedsiębiorstwa emitenta wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe;.....	7
6) wskazanie, czy emitent jest jednostką dominującą lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane historyczne informacje finansowe;	7
7) w przypadku historycznych informacji finansowych sporządzonych za okres, w czasie którego nastąpiło połączenie spółek – wskazanie, że są to.....	7
8) wskazanie, czy historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez emitenta w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności;	8
10) wskazanie, czy w przedstawionych historycznych informacjach finansowych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach firmy audytorskiej, które zostały zamieszczone w sprawozdaniach z badania sprawozdań finansowych za lata, za które sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie;	9
11) opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia historycznych informacji finansowych;	9
12) wskazanie średnich kursów wymiany złotego, w okresach objętych historycznymi informacjami finansowymi, w stosunku do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski, w szczególności:	18
13) wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych z historycznych informacji finansowych, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia;	18
BILANS	19
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	23
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	24
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	26
INFORMACJA DODATKOWA	28
Nota nr 1. Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych.....	28

Nota nr 2. Zmiana stanu środków trwałych	30
Nota nr 3. Wartości netto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów	32
Nota nr 4. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	32
Nota nr 5. Środki trwałe w budowie	32
Nota nr 6. Zmiana stanu należności długoterminowych.....	33
Nota nr 7. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych	33
Nota nr 8. Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach	35
Nota nr 9. Udziały i akcje w jednostkach zależnych wg stanu na 31.12.2019 roku	36
Nota nr 10. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36
Nota nr 11. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	37
Nota nr 12. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych	37
Nota nr 13. Zapasy.....	37
Nota nr 14. Zapasy według okresów zalegania wg stanu na 31.12.2019 roku	38
Nota nr 15. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku oraz od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku.....	39
Nota nr 16. Należności krótkoterminowe	40
Nota nr 17. Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2019 r.	41
Nota nr 18. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności).....	42
Nota nr 19. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)	42
Nota nr 20. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków.....	43
Nota nr 21. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe.....	44
Nota nr 22. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego.....	44
Nota nr 23. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 31.12.2019 r.	45
Nota nr 24. Propozycja podziału zysku lub pokryci straty za rok obrotowy 2019	45
Nota nr 25. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	45
Nota nr 26. Pozostałe rezerwy	46
Nota nr 27. Zobowiązania długoterminowe, o pozostałych od dni bilansowego okresie spłaty.....	46
Nota nr 28. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek.....	47
Nota nr 29. Rozliczenia międzyokresowe przychodów	48

Nota nr 30. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniem między tymi pozycjami.....	49
Nota nr 31. Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy zabezpieczeń.....	49
Nota nr 32. Zobowiązania warunkowe	50
Nota nr 33. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	50
Nota nr 34. Koszty według rodzaju	51
Pozycja usługi obce obejmuje min. : usługi budowlane, usługi reklamy, utrzymania czystości, bankowe, najem i dzierżawę, ochrony mienia, usługi transportu.	52
Nota nr 35. Pozostałe przychody operacyjne.....	52
Nota nr 36. Pozostałe koszty operacyjne	52
Nota nr 37. Przychody finansowe	53
Nota nr 38. Koszty finansowe.....	54
Nota nr 39. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/ stratą) brutto	55
Nota nr 40. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych.....	57
Nota nr 41. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe (liczby rzeczywiste w zaokrągleniu do dwóch miejsc ułamkowych	58
Nota nr 42. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.....	59
Nota nr 43. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.....	59
Nota nr 44. 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	59
Nota nr 45. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej wypłaconych lub należnych za rok obrotowy	60
Nota nr 46. Informacje o transakcjach zawartych przez emitenta na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi.....	60

Nota nr 47. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi	60
Nota nr 48. Zwolnienia lub wyłączenia z konsolidacji. Dla jednostek nie sporządzających skonsolidowanego sprawozdania finansowego informacje o jednostkach wyłączonych z konsolidacji.....	60
Nota nr 49. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane historyczne informacje finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne.....	62
Nota nr 50. Dla pozycji historycznych danych finansowych, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny	62
Nota nr 51. Charakterystyka instrumentów finansowych	62
Nota nr 52. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej	63
Nota nr 53. Informacja na temat ryzyka kredytowego	64
Nota nr 54. Ryzyko utraty płynności finansowej.....	64
Nota nr 55. Zdarzenia po dniu bilansowym	65
Nota nr 56. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Emitenta umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Emitenta.	66

Wprowadzenie do historycznych informacji finansowych zawiera w szczególności:

1) nazwę (firmę) i siedzibę, wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności emitenta według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zwanej dalej „PKD”, a w przypadku gdy papiery wartościowe emitenta znajdują się w obrocie na rynku regulowanym – także wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek;

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Adres:
Przedmiot działalności:

Warszawa, ul. Katy Grodziskie 105

- | | | |
|----|---------|--|
| 1. | 41.10.Z | Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków |
| 2. | 41.20.Z | Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych |
| 3. | 42.11.Z | Roboty związane z budową dróg i autostrad |
| 4. | 68.10.Z | Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek |
| 5. | 68.32.Z | Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie |
| 6. | 68.20.Z | Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |
| 7. | 69.20.Z | Działalność rachunkowo – księgową (z wyłączeniem doradztwa podatkowego i działalności biegłych rewidentów) |
| 8. | 82.11.Z | Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura |

Rejestr sądowy:

Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w
warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru
Sądowego
Nr KRS 0000305793
NIP 7591554483
REGON 551186334

2) wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony;

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

3) wskazanie okresów, za które prezentowane są historyczne informacje finansowe;

Historyczne informacje finansowe obejmują dane finansowe za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 oraz od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

4) informacje dotyczące składu osobowego zarządu oraz rady nadzorczej emitenta;

Zarząd:

Michał Jasiński	Prezes
Waldemar Wasiluk	Wiceprezes
Anna Piotrowska	Członek Zarządu

8) wskazanie, czy historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez emitenta w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności;

Historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień prezentacji historycznych informacji finansowych nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

W związku z rozprzestrzenieniem się wirusa COVID-19 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, jak również odstępowania klientów od zawartych już umów z obawy co do obecnej i przyszłej sytuacji gospodarczej. Zarząd Spółki ocenia, że wprowadzone ograniczenia wynikające z ogłoszenia stanu epidemii w Polsce nie będą miały istotnego wpływu na wyniki bieżącego roku, biorąc pod uwagę, że większość planowanych odbiorów lokali zaplanowana jest na drugą połowę roku oraz obecny stan wyprzedzaży oferty w prowadzonych inwestycjach oddawanych w 2020 wynosi ponad 90% lokali.

Ponadto istnieje poważne zagrożenie, że na skutek sytuacji pandemii nastąpi globalne spowolnienie gospodarcze, które może wpłynąć na obniżenie się popytu na mieszkania, spadek dostępności finansowania mieszkań dla klientów i zakupu ziemi przez deweloperów w ramach kredytów bankowych, jak również ograniczenie możliwości emisji obligacji, co przełoży się może na konieczność rewizji planów rozwojowych Spółki i skalę jej działania. W średniej i długiej perspektywie – ograniczenie przemieszczania się oraz obawy z tym związane mogą wpłynąć na istotne zmniejszenie popytu na mieszkania nabywane w celu wynajmu. Ogólne pogorszenie się sytuacji gospodarczej spowodować może problemy finansowe najemców oraz rezygnację z zawierania kolejnych umów przez obecnych klientów Spółki.

Zarząd Spółki podjął działania mające na celu zapewnienie podtrzymania działalności w stopniu jak najmniej ograniczonym zaistniałą sytuacją, przy jednoczesnym wprowadzeniu procesów wewnętrznych mających zapewnić bezpieczeństwo klientów, kontrahentów oraz pracowników. Zarząd na bieżąco analizuje przepływy środków pieniężnych oraz zadłużenie Spółki, uwzględniając wpływ epidemii koronawirusa na działalność Spółki oraz jej potrzeby finansowe. W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Spółki oraz jej zadłużenia utrzymują się na bezpiecznym poziomie. Ponadto, Zarząd na bieżąco monitoruje rozwój wydarzeń w celu podjęcia stosownych działań zmierzających do zabezpieczenia interesów wszystkich interesariuszy, poprzez renegocjację obecnych umów z dostawcami oraz zaoferowanie odpowiednich warunków zakupu mieszkań klientom.

Spółka podkreśla, iż z uwagi na dynamicznie zmieniające się okoliczności, Spółka obecnie nie jest w stanie w wiarygodny sposób oszacować rozmiaru wpływu epidemii na sytuację operacyjną i finansową Spółki.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągame wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

9) stwierdzenie, że historyczne informacje finansowe podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych, a zestawienie i objaśnienie różnic, będących wynikiem

korekt z tytułu zmian zasad (polityki) rachunkowości lub korekt błędów podstawowych, zostało zamieszczone w dodatkowej nocie objaśniającej;

Historyczne informacje finansowe nie podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych z tytułu zmian zasad rachunkowości lub błędów– podstawowych wobec tego nie wystąpiła adekwatna nota objaśniająca. Historyczne informacje finansowe zostały sporządzone na podstawie statutowych rocznych sprawozdań finansowych.

10) wskazanie, czy w przedstawionych historycznych informacjach finansowych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach firmy audytorskiej, które zostały zamieszczone w sprawozdaniach z badania sprawozdań finansowych za lata, za które sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie;

Zastrzeżenia nie wystąpiły.

11) opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia historycznych informacji finansowych;

Niniejsze Historyczne informacje finansowe zostały sporządzone w celu zamieszczenia w prospekcie emisyjnym. Dane finansowe w niniejszych Historycznych informacjach finansowych zostały przygotowane na podstawie rocznych sprawozdań finansowych Victoria Dom S.A. za lata 2018 i 2019 sporządzonych w formacie XML. Roczne sprawozdania finansowe za te lata zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie odpowiednio za rok 2018 r. w dniu 18 czerwca 2019 i za rok 2019 r. w dniu 03 czerwca 2020 roku.

Historyczne informacje finansowe zostały przygotowane zgodnie z ramowymi założeniami zasad rachunkowości określonych w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Nie wystąpiły korekty danych w stosunku do rocznych sprawozdań finansowych za lata 2018 i 2019 sporządzonych zgodnie z Ustawą o rachunkowości. Dodatkowe informacje i ujawnienia zostały zamieszczone w Informacji dodatkowej w zakresie not od nr 1 do nr 55.

Rzeczowe aktywa trwałe

Aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia 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. 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%

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych

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

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

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 na podstawie cen rynkowych.

Towary

Towary to przede wszystkim grunty. Wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Zaliczki na dostawy i usługi

Są to wpłacone zaliczki na dostawy, które zostaną zrealizowane w kolejnych okresach sprawozdawczych.

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 finansowania 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 Narodowy Bank Polski.

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 pieniężne 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.

Emitent korzysta z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Należący do niego rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Bank wypłaca Emitentowi 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 Emitenta, 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. W bilansie prezentowane są jako różnica środków pieniężnych na rachunkach bankowych i środków pieniężnych w drodze.

Kapitał własny

Kapitał własny ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Emitenta. Pozostawione w spółce zyski zwiększają kapitały rezerwowe.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przyszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność zapłaty oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania wartości. . Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę, zmniejsza rezerwę. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie, zwiększają na dzień, na który okazały się zbędne, odpowiednio pozostałe przychody operacyjne lub przychody finansowe .

Ujmowanie przychodów

Podstawą działalności Emitenta 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. Proces realizacji takich kontraktów przekracza 12 miesięcy. Wpłacone przez nabywców zaliczki z tytułu zawartych umów ewidencjonowane są w rozliczeniach

międzyokresowych przychodów. Przeniesienie kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania lub lokalu użytkowego następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Emitent przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości ujmuje w dacie przekazania lokalu / domu na podstawie technicznego protokołu odbioru. W zakresie rozpoznawania momentu zaliczania przychodów ze sprzedaży nieruchomości, Emitent wykorzystuje definicje zawarte w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 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

Podstawową działalnością Emitenta jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Ich cechą charakterystyczną jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie trwania całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przeniesienia prawa własności na nabywcę nieruchomości. 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 w poniższej nocie 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 stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- 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 otrzymanych 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 Spółka 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 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 Spółka 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 Spółka 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 Spółkę 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 metody 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

Historyczne informacje finansowe zostały przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Spółki. Transakcje wyrażone w walutach obcych są

początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującej na dzień zawarcia transakcji. 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 część bieżącą i część odroczoną. 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 Emitenta zgodnie z art.37 ust 1 ustawy o rachunkowości.

Dywidendy

Zobowiązania z tytułu dywidendy ujmowane są w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania.

Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję obliczany jest poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

Leasing - Spółka jako leasingobiorca

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Spółkę 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 umów 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.

Emitent ustalając sposób rozliczenia umów leasingu uwzględnił 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:

- przenosi własność jej przedmiotu na korzystającego, po zakończeniu okresu, na który została zawarta;
- zawiera prawo do nabycia jej przedmiotu przez korzystającego, po zakończeniu okresu, na jaki została zawarta, po cenie niższej od wartości rynkowej z dnia nabycia;
- 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 $\frac{3}{4}$ tego okresu. Prawo własności przedmiotu umowy może być, po okresie, na jaki umowa została zawarta, przeniesione na korzystającego;
- 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;
- zawiera przyrzeczenie 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;
- przewiduje możliwość jej wypowiedzenia, z zastrzeżeniem, że wszelkie powstałe z tego tytułu koszty i straty poniesione przez finansującego pokrywa korzystający;
- przedmiot umowy został dostosowany do indywidualnych potrzeb korzystającego. Może on być używany wyłącznie przez korzystającego, bez wprowadzenia w nim istotnych zmian.

Ponieważ ustawa o rachunkowości nie określa zagadnień dotyczących leasingu finansowego, Emitent dla ujęcia w księgach rachunkowych oraz kryteriów prezentacji i ujawnień w sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań oraz kosztów i przychodów wynikających z umów leasingowych wykorzystuje zasady określone w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”

Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Przy sporządzeniu sprawozdania finansowego wykorzystuje się odpowiednie przepisy, pozwalające na uporządkowanie i logiczne działanie oraz zasady czyli wybrane i stosowane przez jednostkę, odpowiednio do profilu działalności jaką jest działalność deweloperska Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym, rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

12) wskazanie średnich kursów wymiany złotego, w okresach objętych historycznymi informacjami finansowymi, w stosunku do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski, w szczególności:

kursu obowiązującego na ostatni dzień każdego okresu,

kursu średniego w każdym okresie, obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, a w uzasadnionych przypadkach – obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień danego okresu i ostatni dzień okresu go poprzedzającego,

najwyższego i najniższego kursu w każdym okresie;

Stan na	Średni kurs w okresie	Kurs na koniec okresu	Najwyższy kurs w okresie	Najniższy kurs w okresie
31.12.2018	4,2669	4,3000	4,3978	4,1423
31.12.2019	4,3018	4,2585	4,3891	4,2406

13) wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych z historycznych informacji finansowych, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia;

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
<i>Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy</i>			4,3018	4,2669
Przychody netto ze sprzedaży	439 438	236 535	102 152	55 435
EBITDA	119 853	58 979	27 861	13 822
EBIT	118 021	57 379	27 435	13 448
Zysk brutto ze sprzedaży	108 688	57 797	25 266	13 545
Zysk netto	87 919	46 708	20 438	10 947

Zarząd Spółki informuje, że w prezentowanym sprawozdaniu informacje EBITDA, EBIT stanowią Alternatywne Pomiary Wyników w rozumieniu wytycznych ESMA/2015/1415.

EBIT – zysk z działalności operacyjnej.

EBITDA – zysk z działalności operacyjnej, powiększony o amortyzację.

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

Pozycje bilansu	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<i>Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy</i>			4,2585	4,3000
Aktywa trwałe	102 359	68 613	24 037	15 956
Aktywa obrotowe	512 990	343 069	120 463	79 783
Kapitał własny	218 414	143 995	51 289	33 487
Zobowiązania i rezerwy w tym:	396 936	267 686	93 210	62 253
Zobowiązania długoterminowe	155 390	119 794	36 489	27 859
Zobowiązania krótkoterminowe	67 947	42 169	15 956	9 807
Rozliczenia międzyokresowe	97 558	76 232	22 909	17 728

BILANS

Wszystkie prezentowane kwoty w PLN.

AKTYWA		Nota	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
A.	AKTYWA TRWAŁE		102 359 467,18	68 612 552,84
I.	Wartości niematerialne i prawne	1	324 219,17	340 877,12
1.	<i>Koszty zakończonych prac rozwojowych</i>		0,00	0,00
2.	<i>Wartość firmy</i>		0,00	0,00
3.	<i>Inne wartości niematerialne i prawne</i>		324 219,17	340 877,12
4.	<i>Zaliczki na wartości niematerialne i prawne</i>		0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe		9 549 058,77	10 148 714,09
1.	<i>Środki trwałe</i>	2	9 204 161,14	9 725 164,09
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		980 465,84	980 465,84
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		4 448 685,18	4 502 865,23
	c) urządzenia techniczne i maszyny		720 333,82	875 051,73
	d) środki transportu		2 669 894,08	2 955 233,97
	e) inne środki trwałe		384 782,22	411 547,32
2.	<i>Środki trwałe w budowie</i>	5	344 897,63	423 550,00
3.	<i>Zaliczki na środki trwałe w budowie</i>		0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	6	23 000 000,00	15 000 000,00
1.	<i>Od jednostek powiązanych</i>		0,00	0,00
2.	<i>Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>		0,00	0,00

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

3.	Od pozostałych jednostek		23 000 000,00	15 000 000,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	7	23 744 550,09	24 885 004,29
1.	Nieruchomości		5 806 196,52	5 957 006,76
2.	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	8	17 938 353,57	18 927 997,53
	a) w jednostkach powiązanych		17 938 353,57	18 927 997,53
	- udziały lub akcje		5 379 740,00	4 643 514,00
	- udzielone pożyczki		12 558 613,57	14 284 483,53
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		45 741 639,15	18 237 957,34
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	45 730 144,80	17 969 705,91
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	11	11 494,35	268 251,43
B.	AKTYWA OBROTOWE		512 990 409,27	343 068 626,08
I.	Zapasy	13	385 533 533,90	279 644 334,55
1.	Materiały		0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku		183 182 423,57	157 588 665,89
3.	Produkty gotowe		24 953 288,01	17 263 379,77
4.	Towary		168 698 680,96	90 195 625,49
5.	Zaliczki na dostawy i usługi		8 699 141,36	14 596 663,40
II.	Należności krótkoterminowe	16	16 583 553,21	7 700 460,26
1.	Należności od jednostek powiązanych		627 910,51	79 829,81
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		74 305,51	79 829,81
	- do 12 miesięcy		74 305,51	79 829,81
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) inne		553 605,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek		15 955 642,70	7 620 630,45
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		3 764 728,88	1 198 442,28
	- do 12 miesięcy		3 764 728,88	1 198 442,28
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń tytułów publicznoprawnych		11 820 302,96	5 686 821,71
	c) inne		370 610,86	735 366,46

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

	d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe		110 320 690,07	54 718 101,37
1.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>		<i>110 320 690,07</i>	<i>54 718 101,37</i>
	a) w jednostkach powiązanych	19	26 128 047,88	26 656 560,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		26 128 047,88	26 656 560,00
	b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20	84 192 642,19	28 061 541,37
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		1 638 921,16	1 473 296,92
	- inne środki pieniężne		82 553 721,03	26 588 244,45
2.	<i>Inne inwestycje krótkoterminowe</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		552 632,09	1 005 729,90
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne		0,00	0,00
AKTYWA RAZEM			615 349 876,45	411 681 178,92

PASywa		Nota	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		218 414 212,45	143 995 402,08
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	22	2 000 000,00	2 000 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		667 000,00	667 000,00
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		0,00	0,00
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		127 828 402,08	94 620 733,26
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		127 828 402,08	94 620 733,26
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00	0,00
VI.	Zysk (strata) netto		87 918 810,37	46 707 668,82
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		396 935 664,00	267 685 776,84
I.	Rezerwy na zobowiązania		76 040 623,63	29 490 708,37
1.	<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	25	<i>66 757 404,86</i>	<i>26 178 023,73</i>
2.	<i>Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
3.	<i>Pozostałe rezerwy</i>	26	<i>9 283 218,77</i>	<i>3 312 684,64</i>
	- długoterminowe		0,00	0,00

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

	- krótkoterminowe		9 283 218,77	3 312 684,64
II.	Zobowiązania długoterminowe	27	155 390 495,05	119 794 222,25
1.	<i>Wobec jednostek powiązanych</i>		0,00	0,00
2.	<i>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>		0,00	0,00
3.	<i>Wobec pozostałych jednostek</i>		155 390 495,05	119 794 222,25
	a) kredyty i pożyczki		19 836 438,66	0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		120 555 246,21	101 060 000,00
	c) inne zobowiązania finansowe		438 087,89	738 753,63
	d) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
	e) inne		14 560 722,29	17 995 468,62
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	28	67 946 657,32	42 168 597,34
1.	<i>Wobec jednostek powiązanych</i>		0,00	0,00
2.	<i>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>		0,00	0,00
3.	<i>Wobec pozostałych jednostek</i>		67 945 956,55	42 167 896,57
	a) kredyty i pożyczki		7 507 055,81	35 915,44
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		1 158 618,29	1 140 483,57
	c) inne zobowiązania finansowe		300 772,38	355 891,76
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		51 033 506,91	29 170 923,41
	- do 12 miesięcy		51 033 506,91	29 170 923,41
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		0,00	0,00
	f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		4 231 872,47	7 983 336,28
	h) z tytułu wynagrodzeń		91 989,26	79 619,75
	i) inne		3 622 141,43	3 401 726,36
4.	<i>Fundusze specjalne</i>		700,77	700,77
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	29	97 557 888,00	76 232 248,88
1.	<i>Ujemna wartość firmy</i>		0,00	0,00
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>		97 557 888,00	76 232 248,88
	- długoterminowe		47 549 088,78	49 270 002,37
	- krótkoterminowe		50 008 799,22	26 962 246,51
PASYWA RAZEM			615 349 876,45	411 681 178,92

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		Nota	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	33	439 438 280,13	236 534 515,03
	- od jednostek powiązanych		22 172,58	22 706,42
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów		437 505 880,23	235 044 729,07
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 932 399,90	1 489 785,96
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		294 424 765,39	159 882 841,70
	- jednostkom powiązanym		672,58	0,00
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	34	291 751 124,33	158 423 685,61
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		2 673 641,06	1 459 156,09
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)		145 013 514,74	76 651 673,33
D.	Koszty sprzedaży		7 951 456,54	5 197 570,44
E.	Koszty ogólnego zarządu		15 497 057,40	13 058 014,47
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		121 565 000,80	58 396 088,42
G.	Pozostałe przychody operacyjne	35	307 404,26	602 753,84
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	305 000,00
II.	Dotacje		0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne		307 404,26	297 753,84
H.	Pozostałe koszty operacyjne	36	3 850 978,59	1 619 497,09
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		67 308,90	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		2 430 815,09	0,00
III.	Inne koszty operacyjne		1 352 854,60	1 619 497,09
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		118 021 426,47	57 379 345,17
J.	Przychody finansowe	37	2 827 879,41	7 977 906,32
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:		0,00	0,00
b)	od jednostek pozostałych, w tym:		0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:		2 749 916,46	3 133 082,86
	- od jednostek powiązanych		0,00	548,49
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	2 422 858,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		77 962,95	0,00

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

V.	Inne		0,00	2 421 965,46
K.	Koszty finansowe	38	12 161 326,27	7 560 102,62
I.	Odsetki, w tym:		9 968 160,64	7 435 897,86
	- dla jednostek powiązanych		0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		1 779 989,80	0,00
IV.	Inne		413 175,83	124 204,76
L.	Zysk (strata) brutto (I+J-K)		108 687 979,61	57 797 148,87
M.	Podatek dochodowy		20 769 169,24	11 089 480,05
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
O.	Zysk (strata) netto (L-M-N)		87 918 810,37	46 707 668,82

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	143 995 402,08	108 287 733,26
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
I. a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	143 995 402,08	108 287 733,26
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	667 000,00	667 000,00
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	667 000,00	667 000,00
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	94 620 733,26	66 879 043,33
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	33 207 668,82	27 741 689,93
a)	zwiększenie (z tytułu)	33 207 668,82	27 741 689,93
	- dopłaty wspólników	0,00	0,00
	- podział wyniku	33 207 668,82	27 741 689,93
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	127 828 402,08	94 620 733,26
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	46 707 668,82	38 741 689,93
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	46 707 668,82	38 741 689,93
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	46 707 668,82	38 741 689,93
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	46 707 668,82	38 741 689,93
	- przeznaczenie zysku na kapitał rezerwowy	33 207 668,82	27 741 689,93
	- wypłata dywidendy	13 500 000,00	11 000 000,00
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Wynik netto	87 918 810,37	46 707 668,82
a)	Zysk netto	87 918 810,37	46 707 668,82
b)	Strata netto	0,00	0,00
c)	Odpisy z zysku	0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	218 414 212,45	143 995 402,08
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	192 414 212,45	130 995 402,08

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:	
		01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r.- 31.12.2018 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	87 918 810,37	46 707 668,82
II.	Korekty razem	-58 336 170,79	-33 341 213,09
1.	Amortyzacja	1 832 038,37	1 674 953,77
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	364 982,16	-862 765,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	7 361 958,88	5 992 645,44
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	67 308,90	-2 770 467,00
5.	Zmiana stanu rezerw	46 549 915,26	-2 540 397,31
6.	Zmiana stanu zapasów	-105 889 199,35	-91 944 744,72
7.	Zmiana stanu należności	-16 354 580,83	-49 111,40
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	13 203 117,90	19 481 790,89
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-5 724 944,88	37 888 442,24
10.	Inne korekty	253 232,80	-211 560,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	29 582 639,58	13 366 455,73
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	4 278 063,65	26 963 031,12
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	64 545,00	375 150,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	4 213 518,65	26 587 881,12
a)	w jednostkach powiązanych	4 213 518,65	26 587 881,12
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	3 207 004,76	23 599 207,87
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 196 768,76	7 871 464,34
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	2 010 236,00	15 727 743,53
a)	w jednostkach powiązanych	2 010 236,00	15 727 743,53
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 071 058,89	3 363 823,25

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	66 027 000,00	20 000 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	30 000 000,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	36 027 000,00	20 000 000,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	40 549 597,65	32 524 031,81
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	13 500 000,00	11 000 000,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Spląty kredytów i pożyczek	2 500 000,00	0,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	15 000 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	355 785,12	531 386,37
8.	Odsetki	9 193 812,53	5 992 645,44
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	25 477 402,35	-12 524 031,81
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	56 131 100,82	4 206 247,17
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	56 131 100,82	4 206 247,17
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	28 061 541,37	23 855 294,20
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	84 192 642,19	28 061 541,37
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	4 072,30	0,00

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 31.12.2018 r.	0,00	0,00	674 825,44	0,00	674 825,44
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	129 161,76	0,00	129 161,76
- zakup	0,00	0,00	129 161,76	0,00	129 161,76
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	803 987,20	0,00	803 987,20
Umorzenie					
BZ 31.12.2018 r.			333 948,32		333 948,32
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	145 819,71	0,00	145 819,71
- amortyzacja	0,00	0,00	145 819,71	0,00	145 819,71
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	479 768,03	0,00	479 768,03
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	340 877,12	0,00	340 877,12
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	324 219,17	0,00	324 219,17

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	617 862,94	0,00	617 862,94
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	56 962,50	0,00	56 962,50
- zakup	0,00	0,00	56 962,50	0,00	56 962,50
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	674 825,44	0,00	674 825,44
Umorzenie					
BZ 31.12.2017 r.			238 572,80		238 572,80
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	95 375,52	0,00	95 375,52
- amortyzacja	0,00	0,00	95 375,52	0,00	95 375,52
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	333 948,32	0,00	333 948,32
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	379 290,14	0,00	379 290,14
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	340 877,12	0,00	340 877,12

AKTYWA TRWAŁE – Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 2. Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale, prawa lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2018 r.	980 465,84	5 537 811,79	2 742 918,07	6 220 014,70	1 107 134,61	16 588 345,01
Zwiększenia w tym:	0,00	87 400,00	145 638,10	655 295,94	257 925,33	1 146 259,37
- zakup	0,00	87 400,00	145 638,10	655 295,94	257 925,33	1 146 259,37
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	369 811,89	0,00	0,00	369 811,89
BZ 31.12.2019 r.	980 465,84	5 625 211,79	2 518 744,28	6 875 310,64	1 365 059,94	17 364 792,49
Umorzenie						
BZ 31.12.2018 r.	0,00	1 034 946,56	1 667 866,34	3 264 780,73	695 587,29	6 663 180,92
Zwiększenia w tym:	0,00	141 580,05	168 502,11	940 635,83	284 690,43	1 535 408,42
- amortyzacja	0,00	141 580,05	168 502,11	940 635,83	284 690,43	1 535 408,42
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	237 957,99	0,00	0,00	237 957,99
- sprzedaż	0,00	0,00	237 957,99	0,00	0,00	237 957,99
BZ 31.12.2019 r.	0,00	1 176 526,61	1 598 410,46	4 205 416,56	980 277,72	7 960 631,35
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2018 r.	980 465,84	4 502 865,23	875 051,73	2 955 233,97	411 547,32	9 725 164,09
BZ 31.12.2019 r.	980 465,84	4 448 685,18	720 333,82	2 669 894,08	384 782,22	9 204 161,14

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale, prawa lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2017 r.	980 465,84	4 512 110,69	2 642 622,07	6 253 153,71	808 673,78	15 197 026,09
Zwiększenia w tym:	0,00	1 025 701,10	100 296,00	969 783,13	298 460,83	2 394 241,06
- zakup	0,00	1 025 701,10	100 296,00	616 164,00	298 460,83	2 040 621,93
- leasing	0,00	0,00	0,00	353 619,13	0,00	353 619,13
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	1 002 922,14	0,00	1 002 922,14
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	1 002 922,14	0,00	1 002 922,14
BZ 31.12.2018 r.	980 465,84	5 537 811,79	2 742 918,07	6 220 014,70	1 107 134,61	16 588 345,01
Umorzenie						
BZ 31.12.2017 r.	0,00	915 033,68	1 506 103,90	3 314 157,10	426 635,25	6 161 929,93
Zwiększenia w tym:	0,00	119 912,88	161 762,44	953 545,77	268 952,04	1 504 173,13
- amortyzacja	0,00	119 912,88	161 762,44	953 545,77	268 952,04	1 504 173,13
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	1 002 922,14	0,00	1 002 922,14
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	1 002 922,14	0,00	1 002 922,14
BZ 31.12.2018 r.	0,00	1 034 946,56	1 667 866,34	3 264 780,73	695 587,29	6 663 180,92
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2017 r.	980 465,84	3 597 077,01	936 518,17	2 938 996,61	382 038,53	8 835 096,16
BZ 31.12.2018 r.	980 465,84	4 502 865,23	875 051,73	2 955 233,97	411 547,32	9 725 164,09

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

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

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2019 r.		BZ 31.12.2018 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
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	748 032,38	0,00
Środki transportu	804 293,62	0,00	1 215 689,60	0,00
Razem	1 405 587,28	0,00	1 963 721,98	0,00

Nota nr 4. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	BZ 31.12.2019 r.	BZ 31.12.2018 r.
- poniesione w roku	1 196 768,76	7 881 464,34
- planowane na rok następy	42 500 000,00	500 000,00

Emitent po zakończeniu 2018 roku planował ponieść wydatki w 2019 roku na urządzenia techniczne w kwocie 500 tys., natomiast po zakończeniu 2019 roku, wydatki w kwocie 42.500 tys. na zakup środka transportu lotniczego.

Nota nr 5. Środki trwałe w budowie

BZ 31.12.2018 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				BZ 31.12.2019 r.
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	
423 550,00	1 196 768,76	0,00	0,00	0,00	1 275 421,13	344 897,63

AKTYWA TRWAŁE – Należności długoterminowe

Nota nr 6. Zmiana stanu należności długoterminowych

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019 r.			Stan na 31.12.2018 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	Kaucja tytułem zabezpieczenia wykonania umowy	23 000 000,00	0,00	23 000 000,00	15 000 000,00	15 000 000,00
razem		23 000 000,00	0,00	23 000 000,00	15 000 000,00	15 000 000,00
Ogółem		23 000 000,00	0,00	23 000 000,00	15 000 000,00	15 000 000,00

AKTYWA TRWAŁE – Inwestycje długoterminowe

Nota nr 7. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
BZ 31.12.2018 r.	5 957 006,76	0,00	18 927 997,53	0,00	24 885 004,29
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	2 954 485,61	0,00	2 954 485,61
- podwyższenie udziałów	0,00	0,00	2 000 236,00	0,00	2 000 236,00
- zakup	0,00	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00
- odsetki od pożyczki	0,00	0,00	944 249,61	0,00	944 249,61
Zmniejszenia w tym:	150 810,24	0,00	2 670 534,57	0,00	2 821 344,81
- umorzenie	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
- spłata	0,00	0,00	2 381 665,00	0,00	2 381 665,00
- wycena udziałów i pożyczki	0,00	0,00	288 869,57	0,00	288 869,57
BZ 31.12.2019 r.	5 806 196,52	0,00	19 211 948,57	0,00	25 018 145,09

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2018 r.					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	1 273 595,00	0,00	1 273 595,00
odpis aktualizujący	0,00	0,00	1 273 595,00	0,00	1 273 595,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	-1 273 595,00	0,00	-1 273 595,00
Wartość bilansowa					
BZ 31.12.2018 r.	5 957 006,76	0,00	18 927 997,53	0,00	24 885 004,29
BZ 31.12.2019 r.	5 806 196,52	0,00	17 938 353,57	0,00	23 744 550,09

Przyczyny dokonania aktualizacji wyceny, w tym odpisów aktualizujących:

W przypadku gdy zachodzi duże prawdopodobieństwo, że posiadane przez Emitenta długoterminowe aktywa finansowe nie przyniosą w przyszłości oczekiwanych korzyści ekonomicznych, Emitent dokonuje odpisów aktualizujących, nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego.

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na utratę wartości udziałów spółki zależnej L Jet sp. z o.o. – wycena do cen sprzedaży netto.

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

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

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2018 r.	4 643 514,00		14 284 483,53		18 927 997,53
Zwiększenia w tym:	2 010 236,00	0,00	944 249,61	0,00	2 954 485,61
- zakup	10 000,00	0,00	0,00	0,00	10 000,00
-podniesienie kapitału	2 000 236,00	0,00	0,00	0,00	2 000 236,00
-odsetki od pożyczki	0,00	0,00	944 249,61		944 249,61
Zmniejszenia w tym:	415,00	0,00	2 512 408,75	0,00	2 512 823,75
- spłata	0,00	0,00	2 381 665,00	0,00	2 381 665,00
- wycena bilansowa pozycji wyrażonych w walutach obcych	415,00	0,00	130 743,75	0,00	131 158,75
BZ 31.12.2019 r.	6 653 335,00	0,00	12 716 324,39	0,00	19 369 659,39
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+" / zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2018 r.					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	1 273 595,00	0,00	157 710,82	0,00	1 431 305,82
- odpis aktualizujący udziały	1 273 595,00	0,00	0,00	0,00	1 273 595,00
- wycena SCN	0,00	0,00	157 710,82	0,00	157 710,82
BZ 31.12.2019 r.	-1 273 595,00	0,00	-157 710,82	0,00	-1 431 305,82
Wartość netto					
BZ 31.12.2018 r.	4 643 514,00	0,00	14 284 483,53	0,00	18 927 997,53
BZ 31.12.2019 r.	5 379 740,00	0,00	12 558 613,57	0,00	17 938 353,57

Przyczyny dokonania aktualizacji wyceny, w tym odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na utratę wartości – wycena do cen sprzedaży netto.

Nota nr 9. Udziały i akcje w jednostkach zależnych wg stanu na 31.12.2019 roku

Lp.	Nazwa (siedziba)	Ilość udziałów/akcji	Udział w kapitale (%)	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Wartość aktualizacji wyceny w stosunku do ceny nabycia	Kapitał własny jednostki na koniec roku obrotowego	Zysk/strata netto na rok obrotowy
1	L JET SP. Z O.O.	60 000	100	5 327 155,00	-1 273 595,00	6 600 000,00	-2 741 314,57
2	VICTORIA 2019 SP. Z O.O.	50	100	5 000,00	0,00	5 000,00	-2 205,63
3	VICTORIA 235 SP. Z O.O.	50	100	5 000,00	0,00	5 000,00	-2 106,38
	RAZEM			5 379 740,00	-1 273 595,00	6 653 000,00	

Emitent nie posiada udziałów w jednostce dominującej.

Emitent posiada tylko jednostki zależne.

Nota zawiera pełną listę jednostek zależnych.

AKTYWA TRWAŁE- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 10. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2019 r.			BZ 31.12.2018 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	14 574,15	19%	2 769,09	3 514,11	19%	667,68
-odpis aktualizujący zapasy, udziały	4 904 410,09	19%	931 837,92	1 200 000,00	19%	228 000,00
-odpis aktualizujący środki trwałe	200 000,00	19%	38 000,00	200 000,00	19%	38 000,00
-TKW ze sprzedaży lokali, dla których nie zawarto	230 556 837,10	19%	43 805 799,05	91 742 197,55	19%	17 431 017,53
-koszt opłat sądowych	700,00	19%	133,00	700,00	19%	133,00
-badanie bilansu	27 000,00	19%	5 130,00	41 084,00	19%	7 805,96
-odsetki niezapłacone od obligacji, wycena scn	1 665 013,09	19%	316 352,49	1 140 483,57	19%	216 691,88
-wynagrodzenia niezapłacone	21 500,00	19%	4 085,00	25 100,00	19%	4 769,00
-składki na ubezpieczenia społeczne niezapłacone	34 614,86	19%	6 576,82	31 201,78	19%	5 928,34

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

-dyskonto/obligacji serii E	4 250,00	19%	807,50	4 250,00	19%	807,50
-różnice kursowe/wycena bilansowa	83 771,00	19%	15 916,49	678,24	19%	128,87
-sprawy sporne, opłata adiacencka , premia	3 172 302,34	19%	602 737,44	188 190,25	19%	35 756,15
RAZEM			45 730 144,80			17 969 705,91

Nota nr 11. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
provizja od obligacji	0,00	215 541,89
opłaty z tytułu najmu	0,00	29 814,93
Pozostałe	11 494,35	22 894,61
RAZEM	11 494,35	268 251,43

Nota nr 12. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące na BO	kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym	Odpisy aktualizujące na BZ
1	długoterminowe aktywa niefinansowe	200 000,00	0,00	0,00	0,00	200 000,00
2	długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1 273 595,00	0,00	1 273 595,00

AKTYWA OBROTOWE – Zapasy

Nota nr 13. Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
BZ 31.12.2018 r.	0,00	158 788 665,89	17 263 379,77	90 195 625,49	14 596 663,40	280 844 334,55
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
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2018 r.	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00		1 200 000,00
Zwiększenia	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia		1 200 000,00	0,00	0,00	0,00	1 200 000,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
Wartość bilansowa						
BZ 31.12.2018 r.	0,00	157 588 665,89	17 263 379,77	90 195 625,49	14 596 663,40	279 644 334,55
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

Na wzrost zapasów wyrobów gotowych wpływ na systematyczny wzrost realizowanych i sprzedawanych lokali mieszkaniowych i użytkowych. W 2018 roku spółka ukończyła realizację 7 inwestycji, zrealizowana powierzchnia użytkowa wyniosła 35.997 m kw. W 2019 roku spółka ukończyła realizację 11 inwestycji, zrealizowana powierzchnia użytkowa wyniosła 59.174 m kw.

Nota nr 14. Zapasy według okresów zalegania wg stanu na 31.12.2019 roku

Wyszczególnienie	Okres zalegania w dniach				Razem
	0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
Materiały (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materiały (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materiały netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku (brutto)	183 182 423,57	0,00	0,00	0,00	183 182 423,57
Półprodukty i produkty w toku (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku (netto)	183 182 423,57	0,00	0,00	0,00	183 182 423,57
Produkty gotowe (brutto)	28 584 103,10	0,00	0,00	0,00	28 584 103,10
Produkty gotowe (odpisy)	3 630 815,09	0,00	0,00	0,00	3 630 815,09
Produkty gotowe (netto)	24 953 288,01	0,00	0,00	0,00	24 953 288,01
Towary (brutto)	168 698 680,96	0,00	0,00	0,00	168 698 680,96
Towary (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Towary (netto)	168 698 680,96	0,00	0,00	0,00	168 698 680,96

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Utrata wartości następuje, jeżeli wartość odzyskiwalna (handlowa lub użytkowa) danego składnika jest niższa niż wartość wynikająca z ksiąg rachunkowych. Ustalenie wartości handlowej i wartości użytkowej wymaga analizy wszystkich przesłanek pozwalających obiektywnie ustalić zdolność danego obiektu do przynoszenia korzyści ekonomicznych jednostce, w przypadku gdyby obiekt ten stał się przedmiotem zbycia.

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na:

- obniżenie cen rynkowych sieci wodociągowo kanalizacyjnej w stosunku do kosztu wytworzenia.

Nota nr 15. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku oraz od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku

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

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
BZ 31.12.2018 r.	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi	0,00	0,00	2 430 815,09	0,00	2 430 815,09
- przemieszczenia (przesunięcie z półproduktów do wyrobów gotowych)	0,00	0,00	1 200 000,00	0,00	1 200 000,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
- 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 (przesunięcie z półproduktów do wyrobów gotowych)	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09

AKTYWA OBROTOWE – Należności krótkoterminowe

Nota nr 16. Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2019 r.			Stan na 31.12.2018 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
<i>- od jednostek powiązanych</i>	627 910,51	0,00	627 910,51	79 829,81	0,00	79 829,81
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	74 305,51	0,00	74 305,51	79 829,81	0,00	79 829,81
- do 12 miesięcy	74 305,51	0,00	74 305,51	79 829,81	0,00	79 829,81
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	553 605,00	0,00	553 605,00	0,00	0,00	0,00
<i>- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2019 r.			Stan na 31.12.2018 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
<i>- należności od pozostałych jednostek, w tym:</i>	15 970 216,85	14 574,15	15 955 642,70	7 624 144,56	3 514,11	7 620 630,45
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	3 779 303,03	14 574,15	3 764 728,88	1 201 956,39	3 514,11	1 198 442,28
- do 12 miesięcy	3 779 303,03	14 574,15	3 764 728,88	1 201 956,39	3 514,11	1 198 442,28
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	11 820 302,96	0,00	11 820 302,96	5 686 821,71	0,00	5 686 821,71
c) inne	370 610,86	0,00	370 610,86	735 366,46	0,00	735 366,46
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	16 598 127,36	14 574,15	16 583 553,21	7 703 974,37	3 514,11	7 700 460,26

Pozycja w zakresie jednostek powiązanych:

c) inne, obejmuje udzielone poręczenie dla spółki Arcadia 85A Ltd Malta

Pozycja w zakresie należności od pozostałych jednostek:

c) inne, obejmuje

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

- 2019 rok : wpłacone kaucje zabezpieczające w kwocie 369.513,25 zł. oraz należności od pracowników w kwocie 1.097,61
- 2018 rok: wpłacone kaucje zabezpieczające w kwocie 346.470,00 zł., należności od pracowników w kwocie 13.746,46 zł. oraz należność w kwocie 375.150,00 zł z tytułu sprzedanego środka trwałego.

Nota nr 17. Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2019 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)	74 305,51	0,00	0,00	0,00	0,00	74 305,51
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	74 305,51	0,00	0,00	0,00	0,00	74 305,51
Inne (brutto)	553 605,00	0,00	0,00	0,00	0,00	553 605,00
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	553 605,00	0,00	0,00	0,00	0,00	553 605,00
- 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
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	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 (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności)				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	3 235 512,02	521 485,04	7 897,90	11 595,72	2 812,35	3 779 303,03
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	14 574,15	0,00	0,00	0,00	0,00	14 574,15
Z tytułu dostaw i usług (netto)	3 220 937,87	521 485,04	7 897,90	11 595,72	2 812,35	3 764 728,88
Należności podatkowe (brutto)	11 820 302,96	0,00	0,00	0,00	0,00	11 820 302,96
Należności podatkowe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności podatkowe (netto)	11 820 302,96	0,00	0,00	0,00	0,00	11 820 302,96
Inne (brutto)	370 610,86	0,00	0,00	0,00	0,00	370 610,86
Inne (netto)	370 610,86	0,00	0,00	0,00	0,00	370 610,86

Nota nr 18. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności od jednostek powiązanych	należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
BZ 31.12.2018 r.	0,00	0,00	3 514,11	0,00	0,00	3 514,11
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	14 574,15	0,00	0,00	14 574,15
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	14 574,15	0,00	0,00	14 574,15
Zmniejszenia:	0,00	0,00	3 514,11	0,00	0,00	3 514,11
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	3 514,11	0,00	0,00	3 514,11
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	3 514,11	0,00	0,00	3 514,11
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	14 574,15	0,00	0,00	14 574,15

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

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

AKTYWA OBROTOWE – Inwestycje krótkoterminowe

Nota nr 19. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	25 793 795,00	0,00	0,00	25 793 795,00
Zwiększenia w tym:	0,00	209 518,20	0,00	0,00	209 518,20
- odsetki naliczone	0,00	209 518,20		0,00	209 518,20
Zmniejszenia w tym:	0,00	211 560,00	0,00	0,00	211 560,00
- odsetki zapłacone	0,00	211 560,00	0,00	0,00	211 560,00

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

BZ 31.12.2019 r.	0,00	25 791 753,20	0,00	0,00	25 791 753,20
Aktualizacja wyceny (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2018 r.		862 765,00			862 765,00
Zwiększenia w tym:	0,00	115 620,00	0,00	0,00	115 620,00
- wycena bilansowa		115 620,00			115 620,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	642 090,32	0,00	0,00	642 090,32
- wycena bilansowa	0,00	370 845,00	0,00	0,00	370 845,00
- wycena bilansowa w scn	0,00	271 245,32	0,00	0,00	271 245,32
BZ 31.12.2019 r.	0,00	336 294,68	0,00	0,00	336 294,68
Wartość netto					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	26 656 560,00	0,00	0,00	26 656 560,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	26 128 047,88	0,00	0,00	26 128 047,88

Wycena zgodnie z art.28 ust 8a ustawy o rachunkowości.

Spółka dokonuje wyceny bilansowej oraz wyceny w skorygowanej cenie nabycia (scn) zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości.

Brak zmiany ceny rynkowej inwestycji wskazuje na brak przesłanek do tworzenia odpisów aktualizujących.

Pozycja inne papiery wartościowe dotyczy obligacji wyemitowanych przez spółkę z Luksemburga Berlux S.A. łączna wartość nominalna obligacji 18.500 tys EUR, z czego posiada 6.150 tys EUR. Data emisji 20 października 2017 r., data wykupu 19 października 2022 r. Oprocentowanie stałe 4 % Emitent rocznie, płatne co pół roku (19 kwietnia i 19 października).

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

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	1 638 921,16	1 473 296,92
	Rachunek w banku	1 638 921,16	1 473 296,92
	w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	4 072,30	0,00
2.	Inne środki pieniężne:	82 553 721,03	26 588 244,45
	Środki pieniężne w drodze (dotyczy nie zaliczonych przez bank środków na rachunku powierniczym na konto indywidualne klienta)	-82 627,55	26 588 244,45
	lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 m-cy	82 636 348,58	0,00
	naliczone odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 m-cy	0,00	0,00
3.	Inne aktywa pieniężne:	0,00	0,00

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

4.	<i>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne ujęte w bilansie</i>	84 192 642,19	28 061 541,37
5.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych</i>	0,00	0,00
6.	<i>Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy</i>	0,00	0,00
7.	<i>Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)</i>	84 192 642,19	28 061 541,37

Nota nr 21. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe

Rodzaje krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów:	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
Ubezpieczenia majątkowe i osobowe	113 859,77	75 389,86
Czynsze z tytułu wynajmu pomieszczeń	24 000,00	146 008,49
Opłacone z góry prenumeraty	3 771,00	2 862,38
Opłaty z tytułu mediów	251 077,66	212 763,85
Reklama	88 142,03	10 884,93
Prowizja	0,00	194 731,32
Usługi obce	68 469,21	323 613,70
Pozostałe	3 312,42	39 475,37
Razem	552 632,09	1 005 729,90

KAPITAŁY WŁASNE

Nota nr 22. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

Lp.	Seria/emisja Rodzaj akcji (udziałów)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji (udziałów)	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
1	A	nie uprzywilejowane	19 000 000	1 900 000,00	przekształcenie	14.05.2008	14.05.2008
2	B	nie uprzywilejowane	1 000 000	100 000,00	emisja	14.03.2014	podział wyniku 2013
Kapitał razem		X	20 000 000	2 000 000,00	X	X	X

Nota nr 23. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 31.12.2019 r.

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

Nota nr 24. Propozycja podziału zysku lub pokryci straty za rok obrotowy 2019

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	87 918 810,37
II	Podział zysku / pokrycie straty	87 918 810,37
1	wypłata dywidendy	26 000 000,00
2	zwiększenie kapitału rezerwowego	61 918 810,37
III	Nie podzielony zysk / nie pokryta strata	0,00

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 25. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2019 r.			BZ 31.12.2018 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	666 727,01	19%	126 678,13	868 076,59	19%	164 934,55
przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie przeniesiono własności	346 775 630,55	19%	65 887 369,81	135 018 172,94	19%	25 653 452,86
koszty emisji obligacji własnych	1 531 753,79	19%	291 033,22	410 273,21	19%	77 951,91
niezapłacone należne odsetki	1 869 965,01	19%	355 293,35	951 902,20	19%	180 861,42
art..16k ust14-21 ustawy CIT/jednorazowy odpis	154 066,06	19%	29 272,55	97 100,58	19%	18 449,11
różnice kursowe/wycena bilansowa	115 620,00	19%	21 967,80	432 546,73	19%	82 183,88
pro wizja od kredytu / rmk	241 000,00	19%	45 790,00	0,00	19%	0,00
RAZEM			66 757 404,86			26 177 833,73

Nota nr 26. Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Usługi atestacyjne	Inne	Koszty budowy	Razem
BZ 31.12.2018, w tym:	188 190,25	41 084,00	0,00	3 083 410,39	3 312 684,64
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	188 190,25	41 084,00	0,00	3 083 410,39	3 312 684,64
Zwiększenia	55 112,09	27 000,00	2 929 000,00	4 187 314,97	7 198 427,06
Wykorzystanie	0,00	41 084,00	0,00	1 186 808,93	1 227 892,93
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2019, w tym:	243 302,34	27 000,00	2 929 000,00	6 083 916,43	9 283 218,77
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	243 302,34	27 000,00	2 929 000,00	6 083 916,43	9 283 218,77

Podstawę tworzenia rezerw stanowi art.3 ust.1 pkt 21 ustawy o rachunkowości.

Na koszty budowy składają się wydatki do poniesienia w przyszłości. Są to dodatkowe koszty związane z wykonywanym przedsięwzięciem deweloperskim, a dzień zakończenia całego przedsięwzięcia deweloperskiego jest późniejszy od dnia sprzedaży pojedynczych części tego przedsięwzięcia.

Nota nr 27. Zobowiązania długoterminowe, o pozostałych od dni bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne	Razem
- od pozostałych jednostek:					
BZ 31.12.2018 r.	0,00	101 060 000,00	738 753,63	17 995 468,62	119 794 222,25
powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	65 970 255,42	425 816,62	7 974 633,73	74 370 705,77
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	54 584 990,79	12 271,27	2 955 622,21	57 552 884,27
powyżej 3 lat do 5 lat	19 836 438,66	0,00	0,00	3 229 481,28	23 065 919,94
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	400 985,07	400 985,07
BZ 31.12.2019 r.	19 836 438,66	120 555 246,21	438 087,89	14 560 722,29	155 390 495,05

Na dzień 31 grudnia 2019 r. aktywne były następujące serie obligacji:

seria D w wysokości 20,0 mln złotych z terminem spłaty w marcu 2022r.

seria E w wysokości 6,06 mln złotych z terminem spłaty w lutym 2021r.

seria F w wysokości 20,0 mln złotych z terminem spłaty w marcu 2021r.

seria I w wysokości 20,0 mln złotych z terminem spłaty w październiku 2021r.

seria J w wysokości 20,0 mln złotych z terminem spłaty w grudniu 2021r.

seria K w wysokości 19,4 mln złotych z terminem spłaty w czerwcu 2022r.

seria L w wysokości 6,0 mln złotych z terminem spłaty w czerwcu 2022r.

seria M w wysokości 10,0 mln złotych z terminem spłaty w listopadzie 2022r.

Nota nr 28. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2019 r.	BZ 31.12.2018 r.
Kredyty i pożyczki	7 507 055,81	35 915,44
zobowiązania wobec banku	0,00	35 915,44
kredyty krótkoterminowe	7 507 055,81	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 158 618,29	1 140 483,57
z tytułu emisji obligacji	1 158 618,29	1 140 483,57
Inne zobowiązania finansowe	300 772,38	355 891,76
zobowiązania z tytułu leasingu	300 772,38	355 891,76
Z tytułu dostaw i usług:	51 033 506,91	29 170 923,41
- do 12 miesięcy	51 033 506,91	29 170 923,41
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	4 231 872,47	7 983 336,28
Urząd skarbowy PIT	31 708,00	35 189,00
Urząd skarbowy CIT	4 114 437,00	7 874 974,00
Zakład Ubezpieczeń Społecznych	85 727,47	73 173,28
Z tytułu wynagrodzeń	91 989,26	79 619,75
z tytułu umowy o pracę	74 018,26	58 847,75
z tytułu umowy zlecenie	17 971,00	20 772,00
Inne	3 622 141,43	3 401 726,36
kaucje i gwarancje i pozostałe	3 550 891,67	3 333 002,54
zobowiązania z tytułu zobowiązań i ubezpieczeń majątkowych	18 322,49	41 905,40
Pozostałe	52 927,27	26 818,42
Razem	67 945 956,55	42 167 896,57

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2019 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	7 507 055,81	7 507 055,81	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 158 618,29	1 158 618,29	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	300 772,38	300 772,38	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług:	51 033 506,91	51 033 506,91	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	4 231 872,47	4 231 872,47	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	91 989,26	91 989,26	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	3 622 141,43	3 622 141,43	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	67 945 956,55	67 945 956,55	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 29. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie		BZ 31.12.2019 r.	BZ 31.12.2018 r.
Inne rozliczenia międzyokresowe			
1.	Długoterminowe	47 549 088,78	49 270 002,37
	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	47 549 088,78	49 270 002,37
	Pozostałe	0,00	0,00
2.	Krótkoterminowe	50 008 799,22	26 962 246,51
	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	50 008 799,22	26 962 246,51
	Pozostałe	0,00	0,00
	RAZEM	97 557 888,00	76 232 248,88
OGÓŁEM		97 557 888,00	76 232 248,88

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

Nota nr 30. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniem między tymi pozycjami

Wyszczególnienie	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Rozliczenia międzyokresowe	Aktywa B.IV.	552 632,09	Aktywa A.V.2	11 494,35	564 126,44
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa B.III.3a	7 507 055,81	Pasywa B.II.3a	19 836 438,66	27 343 494,47
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa B.III.3b	1 158 618,29	Pasywa B.II.3b	120 555 246,21	121 713 864,50
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa B.III.3c	300 772,38	Pasywa B.II.3c	438 087,89	738 860,27

Nota nr 31. Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy zabezpieczeń

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2019 r.			stan na dzień 31.12.2018 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D,F,I,J	80 000 000,00 PLN	120 000 000,00 PLN	poddanie się Emitenta egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	80 000 000,00 PLN	120 000 000,00 PLN	poddanie się Emitenta egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania warunkowe	1.009.709 EUR 4.299.845,78 PLN	cesja z czarteru samolotu oraz weksel in blanco	umowy warunkowego przejęcia praw i obowiązków z umowy leasingu	1.278.694 EUR 5.498.384,20 PLN	cesja z czarteru samolotu oraz weksel in blanco	umowy warunkowego przejęcia praw i obowiązków z umowy leasingu
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	27 500 000,00 PLN	44 000 000,00 PLN	umowa nr 000/18/789 o kredyt deweloperski zabezpieczenie zg.z § 9 i aneksem			
RAZEM	111.799.845,78 PLN	120 000.000,00 PLN	X	85.498.384,20 PLN	120 000.000,00 PLN	X

Nota nr 32. Zobowiązania warunkowe

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2019 r.		stan na dzień 31.12.2018 r.	
	kwota	% aktywów	kwota	% aktywów
Dotyczące jednostek powiązanych/ dotyczące jednostek stowarzyszonych				
- udzielone poręczenia	7 888 780,35	0,01	8 776 611,43	0,02
- umowa poręczenia umowy leasingu / L Jet sp. zoo	7 888 780,35	1,28%	8 776 611,43	2,13%
- udzielone gwarancje	0,00	0,00	0,00	0,00
- emerytury i podobne świadczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	7 888 780,35	0,01	8 776 611,43	0,02

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

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

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	437 505 880,23	235 044 729,07
- sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych	435 228 253,75	233 430 790,36
- usługi	2 277 626,48	1 613 938,71
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	1 932 399,90	1 489 785,96
- ze sprzedaży towarów	38 455,30	0,00
- ze sprzedaży materiałów	1 893 944,60	1 489 785,96
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	22 172,58	22 706,42
- sprzedaż produktów	0,00	0,00
- sprzedaż usług	21 500,00	15 600,00
- sprzedaż towarów	672,58	7 106,42
- sprzedaż materiałów	0,00	0,00
RAZEM	439 438 280,13	236 534 515,03

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

Struktura terytorialna	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	437 505 880,23	235 044 729,07
Kraj	437 505 880,23	235 044 729,07
Eksport	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów razem w tym:	1 932 399,90	1 489 785,96
Kraj	1 932 399,90	1 489 785,96
Eksport	0,00	0,00
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	22 172,58	22 706,42
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	21 500,00	15 600,00
Kraj	21 500,00	15 600,00
Eksport	0,00	0,00
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	672,58	7 106,42
Kraj	0,00	7 106,42
Eksport	672,58	0,00
RAZEM	439 438 280,13	236 534 515,03

Nota nr 34. Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2019 r.- 31.12.2019 r.	01.01.2018 r.- 31.12.2018 r.
Koszty według rodzaju:	350 910 219,36	218 871 251,14
Amortyzacja	1 681 228,13	1 599 548,65
zużycie materiałów i energii	66 552 800,01	38 599 379,00
usługi obce	269 424 374,97	168 382 065,52
podatki i opłaty	1 052 441,47	713 370,51
Wynagrodzenia	4 221 036,24	4 584 120,55
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	3 249 062,61	2 382 142,13
pozostałe koszty rodzajowe	4 729 275,93	2 610 624,78
Koszty według rodzaju razem	350 910 219,36	218 871 251,14
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-33 283 665,92	-40 913 705,62
Odpis aktualizacyjny, przekazanie gruntu	-2 426 915,17	-1 278 275,00
Koszty sprzedaży (-)	-7 951 456,54	-5 197 570,44
Koszty ogólnego zarządu (-)	-15 497 057,40	-13 058 014,47
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	291 751 124,33	158 423 685,61

Pozycja usługi obce obejmuje min. : usługi budowlane, usługi reklamy, utrzymania czystości, bankowe, najem i dzierżawę, ochrony mienia, usługi transportu.

Nota nr 35. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie		01.01.2019 r.- 31.12.2019 r.	01.01.2018 r.- 31.12.2018 r.
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	305 000,00
	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		305 000,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	307 404,26	297 753,84
	Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	25 686,05	17 936,64
	Poręczenia	60 010,98	66 303,73
	Rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	672,92	10 077,45
	Zwrot opłat za wieczyste użytkowanie gruntu	82 579,89	107 762,92
	Zwrot kosztów sądowych	0,00	1 974,29
	Pozostałe	138 454,42	70 353,81
	Najem	0,00	23 345,00
RAZEM		307 404,26	602 753,84

Nota nr 36. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie		01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	67 308,90	0,00
a.	Koszt zbycia środków trwałych	131 853,90	0,00
b.	Przychód ze zbycia środków trwałych wykazanych w poz. I.a.	-64 545,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 430 815,09	0,00
	odpis aktualizacyjny zapasy wyrobów gotowych	2 430 815,09	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	1 352 854,60	1 619 497,09
	odszkodowania	37 588,72	52 730,08
	Darowizny	320 292,67	106 903,60
	Pozostałe (opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, koszt amortyzacji nieruchomości inwestycyjnej)	310 688,41	248 590,57
	sprawy sądowe	56 112,09	11 272,84

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

	wycena do wartości rynkowej	0,00	1 200 000,00
	opłata adiacencka / rmk *	628 172,71	0,00
RAZEM		3 850 978,59	1 619 497,09

Opłata adiacencka – opłata dotycząca właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek następujących zdarzeń:

- podział nieruchomości,
- scalenie i podział nieruchomości,
- budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

Nota nr 37. Przychody finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
II.	Odsetki:	2 749 916,46	3 133 082,86
	Odsetki	2 749 916,46	3 133 082,86
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych:	0,00	2 422 858,00
	Sprzedaż udziałów	0,00	2 422 858,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	77 962,95	0,00
	Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	77 962,95	0,00
V.	Inne:	0,00	2 421 965,46
	Różnice kursowe	0,00	2 421 965,46
RAZEM		2 827 879,41	7 977 906,32

*Przychody odsetkowe za okres**01.01.2019 r. 31.12.2019 r.*

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	1 051 908,30	0,00	0,00	0,00	1 051 908,30
Pożyczki udzielone i należności własne	1 623 825,20	0,00	0,00	0,00	1 623 825,20
Pozostałe aktywa	74 182,96	0,00	0,00	0,00	74 182,96
RAZEM	2 749 916,46	0,00	0,00	0,00	2 749 916,46

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

Przychody odsetkowe za okres**01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.**

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

Nota nr 38. Koszty finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
I.	Odsetki	9 968 160,64	7 435 897,86
	odsetki	9 968 160,64	7 435 897,86
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	1 779 989,80	0,00
IV.	Inne	413 175,83	124 204,76
	Pozostałe	413 175,83	124 204,76
RAZEM		12 161 326,27	7 560 102,62

Koszty odsetkowe za okres**01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.**

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Odsetki bankowe i pozostałe zobowiązania	9 930 296,65	0,00	0,00	0,00	9 930 296,65
Odsetki od zobowiązań finansowych	37 863,99	0,00	0,00	0,00	37 863,99
Długoterminowe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe pasywa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	9 968 160,64	0,00	0,00	0,00	9 968 160,64

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

Koszty odsetkowe za okres
01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.

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

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

Wyszczególnienie	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	w tym działalność kapitałowa	w tym działalność pozostała	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
Wynika finansowy brutto	108 687 979,61	1 053 950,10	107 634 029,51	57 797 148,87
Przychody zwolnione z opodatkowania				
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym				
Wycena bilansowa/ scn	77 962,95	0,00	77 962,95	1 659 556,62
Przychody z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	434 842 665,47	0,00	434 842 665,47	233 441 480,92
Odsetki należne nie zapłacone	918 062,81	0,00	918 062,81	951 902,20
Odpis aktualizujący	-54,87	0,00	-54,87	10 077,45
Razem	435 838 636,36	0,00	435 838 636,36	236 063 017,19
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych				
Odsetki należne zapłacone za lata ubiegłe	0,00	0,00	0,00	549 837,32
Przychody ze sprzedaży nieruchomości/przeniesienie własności	223 085 207,86	0,00	223 085 207,86	256 156 338,41
Razem	223 085 207,86	0,00	223 085 207,86	256 706 175,73
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów				
Składki na ubezpieczenia samochodów - powyżej 150 tys.	40 649,26	0,00	40 649,26	65 988,40
Amortyzacja - leasing środków trwałych	433 521,35	0,00	433 521,35	569 479,49
Koszty reprezentacji	89 867,23	0,00	89 867,23	41 070,58

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

Odsetki leasingowe / rozliczenie umów	160 887,91	0,00	160 887,91	51 821,72
Odsetki budżetowe	128,13	0,00	128,13	13 607,16
Kary i odszkodowania	11 474,70	0,00	11 474,70	40 671,55
Darowizny	19 751,34	0,00	0,00	106 903,60
Wynajem nieruchomości Hiszpania	231 115,17	0,00	231 115,17	138 775,73
Opłaty - obligacji Berlux	48 158,87	0,00	48 158,87	102 490,16
Zapłata rat leasingu operacyjnego, amortyzacja	-392 059,68	0,00	-392 059,68	-539 786,62
Amortyzacja samochodów - powyżej 150 tys	84 698,69	0,00	84 698,69	51 212,05
Pozostałe	108 130,80	0,00	108 130,80	39 716,89
Razem	836 323,77	0,00	816 572,43	681 950,71

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/ stratą) brutto c.d.

Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku				
Zapłacone składki na ubezpieczenia społeczne za lata ubiegłe	34 614,86	0,00	34 614,86	31 201,78
TKW nieruchomości z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	289 364 830,04	0,00	289 364 830,04	156 931 935,29
Wypłata wynagrodzeń za lata ubiegłe	2 335 500,00	0,00	2 335 500,00	25 100,00
Prowizja od obligacji	-1 284 517,63	0,00	-1 284 517,63	244 731,42
Amortyzacja Środków trwałych	-56 965,48	0,00	-56 965,48	-1 266,71
Wykorzystanie odpisu za zapasy	2 430 815,09	0,00	2 430 815,09	1 200 000,00
odsetki od obligacji	18 134,72	0,00	18 134,72	0,00
Wycena bilansowa/ scn	2 180 017,01	0,00	2 180 017,01	0,00
rezerwa na sprawy sądowe, opłata adiacencka	670 112,09	0,00	670 112,09	0,00
Wierzytelności nieściągalne	11 060,04	0,00	11 060,04	0,00
Razem	295 703 600,74	0,00	295 703 600,74	158 431 701,78
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych				
Koszty wytworzenia lokali w latach ubiegłych bez przeniesienia własności	150 550 190,49	0,00	150 550 190,49	172 174 677,62
Wynagrodzenie z tytułu umów zlecenia	25 100,00	0,00	25 100,00	20 500,00
Składki na ubezpieczenia społeczne nie opłacane	31 201,78	0,00	31 201,78	31 308,37
Odpis aktualizujący zapasy / wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	500 000,00
Wierzytelności nieściągalne	0,00	0,00	0,00	6 520,83

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

Zapłata odsetek od obligacji	0,00	0,00	0,00	503 644,72
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	14 084,00	0,00	0,00	0,00
Razem	150 620 576,27	0,00	150 606 492,27	173 236 651,54
Strata z lat ubiegłych				
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania				
Darowizny	10 600,00	0,00	0,00	8 825,00
Razem	10 600,00	0,00	0,00	8 825,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym				
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	41 843 299,35	1 053 950,10	40 794 281,91	64 308 483,36
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych	0,19	0,19	0,19	0,19
Podatek dochodowy	7 950 227,00	200 251,00	7 750 914,00	12 218 612,00

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/ stratą) brutto c.d.

Podatek odroczony i inne, w tym:	12 818 942,24	0,00	12 818 942,24	-1 129 131,95
Przypis podatkowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	-27 760 438,89	0,00	-27 760 438,89	-4 220 588,82
Zmiana rezerwy na podatek odroczony	40 579 381,13	0,00	40 579 381,13	3 091 456,87
RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS	20 769 169,24			11 089 480,05

Nota nr 40. Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych

Wyszczególnienie		01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
1.	Amortyzacja	1 832 038,37	1 674 953,77
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	145 819,71	95 375,52
	amortyzacja środków trwałych	1 686 218,66	1 579 578,25
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych obejmują:	364 982,16	-862 765,00
	różnice kursowe	364 982,16	-862 765,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	7 361 958,88	5 992 645,44
	odsetki zapłacone od umów leasingowych	37 863,99	51 821,72
	odsetki zapłacone od kredytów	1 259 074,28	0,03
	odsetki otrzymane	-1 831 853,65	-1 443 252,42

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

	odsetki od dłużnych papierów wartościowych	7 889 249,55	7 370 068,81
	odsetki zapłacone zobowiązań, lokat	7 624,71	14 007,30
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	67 308,90	-2 770 467,00
	przychody ze sprzedaży środków trwałych	-64 545,00	-375 150,00
	wartość netto sprzedanych środków trwałych	131 853,90	0,00
	zbycie aktywów finansowych	0,00	-2 854 116,00
	zbycie aktywów finansowych	0,00	458 799,00
5.	Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	46 549 915,26	-2 540 397,31
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	46 549 915,26	-2 540 397,31
6.	Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-105 889 199,35	-91 944 744,72
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	-105 889 199,35	-91 944 744,72
7.	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-16 354 580,83	-49 111,40

Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych c.d.

	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-8 883 092,95	2 646 733,60
	zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	-8 000 000,00	-2 695 845,00
	korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	528 512,12	0,00
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	13 203 117,90	19 481 790,89
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu i długoterminowe	13 203 117,90	19 481 790,89
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	-5 724 944,88	37 888 442,24
	zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-27 503 681,81	3 233 478,65
	zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	453 097,81	-466 662,64
	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	21 325 639,12	35 121 626,23
10.	Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	253 232,80	-211 560,00
	pozostałe finansowe	253 232,80	-211 560,00

INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

Nota nr 41. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe (liczby rzeczywiste w zaokrągleniu do dwóch miejsc ułamkowych)

Grupy zawodowe w etatach		01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
1	Pracownicy produkcyjni	0,00	0,00
2	Pracownicy nieprodukcyjni	11,81	11,05
Razem		11,81	11,05

Nota nr 42. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Wyszczególnienie	2018	2019
Organy nadzorujące razem	161 699,98	195 600,00
Organy zarządzające razem	3 297 440,67	366 000,00

Nota nr 43. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Nie występują

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

Nota nr 44. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2018 r.	zwiększenia w okresie	spłaty	umorzenie	stan na dzień 31.12.2019 r.
Zaliczki w tym:					
Michał Jasiński 1 200 000,00 zł	0,00	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Waldemar Wasiluk 800 000,00 zł					
Razem	0,00	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00

Zaliczka z tytułu zawarcia przedwstępnej umowy zakupu przez Emitenta 100 % udziałów spółki Młodnicka Development sp. z o.o., której podstawowym przedmiotem działalności jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Wspólnikami spółki są P. Michał Jasiński posiadający 60 udziałów o łącznej wartości 3 tys. zł i P. Waldemar Wasiluk posiadający 40 udziałów o łącznej wartości 2 tys. zł.

Kwotę zaliczki Emitent zaprezentował w należnościach długoterminowych od pozostałych jednostek.

WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA

Nota nr 45. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej wypłaconych lub należnych za rok obrotowy

Wyszczególnienie	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	45 000,00	37 640,00
inne usługi atestacyjne	0,00	46 500,00
Usługi doradztwa podatkowego	20 000,00	4 000,00
Pozostałe usługi	3 700,00	7 000,00
Razem	68 700,00	95 140,00

INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Nota nr 46. Informacje o transakcjach zawartych przez emitenta na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi

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

Nota nr 47. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Wyszczególnienie	Należności	Zobowiązania	Przychody	Koszty
	stan na 31.12.2019 r.		za okres 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	
L JET SP. Z O.O. – spółka zależna	73 813,51	0,00	65 410,98	0,00
VICTORIA 2019 SP. Z O.O. – spółka zależna	246,00	0,00	1 200,00	0,00
VICTORIA 235 SP. Z O.O. – spółka zależna	246,00	0,00	1 100,00	0,00
VICTORIA DOM HOLDING SP. Z O.O. – spółka dominująca	0,00	0,00	5 400,00	0,00

Nota nr 48. Zwolnienia lub wyłączenia z konsolidacji. Dla jednostek nie sporządzających skonsolidowanego sprawozdania finansowego informacje o jednostkach wyłączonych z konsolidacji.

Podstawa prawna wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji:

Podstawa prawna: art. 58 ust 1 ustawy o rachunkowości

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno - finansowe, charakteryzujące działalność jednostek zależnych

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

Emitenta w danym i ubiegłym roku obrotowym:

Nazwa i siedziba jednostki wyłączonej z konsolidacji	Kapitał własny ogółem		Kapitał podstawowy		Kapitał zapasowy	
	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły
L Jet Sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodziskie 105	6 600 000,00	4 600 000,00	6 600 000,00	4 600 000,00	0,00	0,00
Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodziskie 105	5 000,00	0,00	5 000,00	0,00	0,00	0,00
Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodziskie 105	5 000,00	0,00	5 000,00	0,00	0,00	0,00

Nazwa i siedziba jednostki wyłączonej z konsolidacji	Nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		Kapitał z aktualizacji wyceny		Pozostałe kapitały rezerwowe	
	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły
L Jet Sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodziskie 105	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodziskie 105	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodziskie 105	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nazwa i siedziba jednostki wyłączonej z konsolidacji	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Wynik finansowy netto		Wartość aktywów	
	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły
L Jet Sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodziskie 105	-2 394 714,03	-431 483,79	-2 741 314,57	-1 963 230,00	9 539 770,31	11 292 512,72
Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodziskie 105	0,00	0,00	-2 106,38	0,00	3 139,62	0,00
Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodziskie 105	0,00	0,00	-2 205,63	0,00	3 040,34	0,00

Nazwa i siedziba jednostki wyłączonej z konsolidacji	Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		Przychody finansowe		Przeciętne roczne zatrudnienie	
	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły
L Jet Sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	2 512 603,58	2 439 423,38	31 999,09	28 562,03	0,00	0,00
Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

Rodzaj stosowanych przepisów o rachunkowości (krajowe czy międzynarodowe) przez jednostki powiązane:

Nazwa i siedziba jednostki wyłączonej z konsolidacji	Stosowane zasady rachunkowości
L Jet Sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	Ustawa o Rachunkowości
Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	Ustawa o Rachunkowości
Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105	Ustawa o Rachunkowości

Nota nr 49. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane historyczne informacje finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne

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

DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr 50. Dla pozycji historycznych danych finansowych, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny

Pozycja sprawozdawcza	Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
1 Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe	EUR	4,2585	251/A/NBP/2019	31.12.2019

Nota nr 51. Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa Stan na 31.12.2019 r.	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Obligacje Berlux (6.150 szt.) Obligacje nie zabezpieczone, publiczne, notowane na rynku nieregulowanym.	26 128 047,88	Dzień emisji: 20.10.2017 r Dzień wykupu: 19.10.2022 r. Oprocentowanie stałe 4% rocznie, płatne co pół roku (19 kwietnia i 19 października).
Pożyczki udzielone i należności własne	Pożyczka do podmiotu powiązanego	12 786 631,81	data wymagalności 09.2022 rok

HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2019 I 2018

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności			
Środki pieniężne	Środki na rachunkach bankowych		nie dotyczy
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	Obligacje wyemitowane przez spółkę seria D, E, F, I, J, K, L, M	122 009 037,05	termin wykupu II.2021 - VI.2022
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym			
- kredyty	oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M + stała marża na poziomie 3,0 p.p.)	27 584 494,47	termin spłaty 30.12.2022

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa Stan na 31.12.2018 r.	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Obligacje Berlux (6.150 szt.) Obligacje nie zabezpieczone, publiczne, notowane na rynku nieregulowanym.	28 183 716,02	Dzień emisji: 20.10.2017 r Dzień wykupu: 19.10.2022 r. Oprocentowanie stałe 4% rocznie, płatne co pół roku (19 kwietnia i 19października).
Pożyczki udzielone i należności własne	Pożyczka do podmiotu powiązanego	14 284 483,33	data wymagalności 09.2022 rok
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności			
Środki pieniężne	Środki na rachunkach bankowych		nie dotyczy
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	Obligacje wyemitowane przez spółkę seria D, E, F, I, J	102 200 483,57	termin wykupu II.2021 - VI.2022

Nota nr 52. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
obligacje	121 713 864,50	WIBOR 6m, 3 m z kwotowania na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego plus stała marża na poziomie 4,25-5 % oraz stała stopa procentowa w wysokości 7%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

Nota nr 53. Informacja na temat ryzyka kredytowego

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Spółka nie wymaga zabezpieczenia majątkowego od swoich klientów w stosunku do aktywów finansowych.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego, również pochodnych instrumentów finansowych, przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe i wynosiło na koniec roku 2018 - 63 mln złotych oraz na koniec roku 2019 – 78 mln złotych.

Emitent narażony jest na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę.

Nota nr 54. Ryzyko utraty płynności finansowej

Emitent realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Spółka może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Spółka może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Spółkę z jej zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Spółkę podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług. Na Spółce, jako deweloperze, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Spółki, co może mieć negatywny wpływ na jej płynność finansową.

Spółkę stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Spółkę zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Spółki. W przeszłości Spółka nie miała problemów z płynnością finansową, a osiągnęte nadwyżki z tytułu przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej przeznacza na działalność finansową, w tym wspierając rozwój grupy kapitałowej na rynkach europejskich.

Na chwilę obecną nie obserwujemy, aby COVID 19 wpływał znacząco na utrzymanie ciągłości działalności Spółki. Po niewielkim spadku sprzedaży w kwietniu 2020 r. działamy w normalnym trybie, zasadniczo bez zakłóceń. Klienci codziennie podpisują umowy u notariuszy zgodnie z planem. Sporadycznie zdarzają się rezygnacje z podpisania umów deweloperskich, ale są to pojedyncze

przypadki. Po przejściowym zaostrzeniu polityki kredytowej banków finansujących nabywców i ograniczeniach w przyjmowaniu nowych wniosków, z uwagi na pracę zdalną części pracowników, wszystko wydaje się wracać do normy. Prace na budowach realizowane są bez opóźnień

Deweloperski biznes ma długie procesy przygotowawcze i realizacji projektów. Zasadniczo wszystkie mieszkania które oddajemy w 2020 są już sprzedane w 2019 i 1 Q 2020. Aktualnie sprzedajemy mieszkania na kolejne lata. Opóźniamy rozpoczęcie nowych budów, aż osiągniemy większą przedsprzedaż na rozpoczynanych nowych projektach, aby utrzymać dużą dynamikę przepływów pieniężnych. Przesuwamy terminy zakupu nowych gruntów do momentu ustabilizowania sytuacji. Trudno oszacować jak będą zachowywać się w średnim terminie klienci kupujący mieszkania, jak banki będą oceniać zdolność kredytową i jaką będą miały politykę. Wydaje się, bazując na aktualnej sytuacji, iż zmiany nie będą znaczące. Nasi główni dostawcy to polskie firmy budowlane, które pracują bez zmian w oparciu o swoje zespoły pracownicze z dużym doświadczeniem. Aktualnie nie ma opóźnień w pracach budowlanych i wykonujemy je zgodnie z harmonogramami. Aktualnie nie widzimy również problemów w zaopatrzeniu. Większość surowców budowlanych naszych generalnych wykonawców pochodzi z Polski lub Unii Europejskiej. Sytuacja epidemiczna może spowodować mniejszą kontraktację mieszkań które oddawane będą w 2021. Na wynik 2020 koronawirus nie powinien mieć wpływu ze względu na fakt iż ponad 90% mieszkań oddawanych w tym roku jest już objętych umowami deweloperskimi z 2019 i 2020 roku. Z punktu widzenia wyników na 2021 i dalsze ważne będzie jakie konsekwencje dla gospodarki będzie miał wirus i jak wpłynie on na system bankowy i zachowania konsumentów. Spółka przy spadku sprzedaży o 50% w stosunku do zakładanych powinna mieć przychody na poziomie ok. 500 mln. PLN i około 80 do 100 mln. PLN zysku netto przy zachowaniu dużej płynności finansowej. Zakładamy, że na przychody ze sprzedaży wpływ mogą mieć raczej makroekonomiczne trendy niż bezpośrednie zagrożenie wirusem. Rentowność biznesu zakładamy na poziomie 15 do 20% na poziomie zysku netto. Jeśli sytuacja będzie się przedłużać Spółka przesunie zakupy kolejnych gruntów na dalszy horyzont czasowy w celu utrzymania dobrej płynności oraz gotowości zakupów kolejnych gruntów w dobrej cenie. W celu zabezpieczenia się przed krótkotrwałą utratą płynności staramy się utrzymywać odpowiedni poziom dostępnej gotówki, pozwalający - w razie krótkotrwałych wahań i opóźnień w spływie należności od klientów - na uregulowanie zobowiązań

Nota nr 55. Zdarzenia po dniu bilansowym

W związku z rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19 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, jak również odstępowania klientów od zawartych już umów z obawy co do obecnej i przyszłej sytuacji gospodarczej. Emitent odnotował spadek liczby zawartych umów sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego tj. w okresie marzec – kwiecień 2019 i marzec kwiecień 2020 o 19,06 % lokali

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą również negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na lokale oferowane przez Emitenta. Zarząd Spółki ocenia, że wprowadzone ograniczenia wynikające z ogłoszenia stanu epidemii w Polsce nie będą miały istotnego wpływu na wyniki bieżącego roku, biorąc pod uwagę, że większość planowanych odbiorów lokali zaplanowana

jest na drugą połowę roku oraz obecny stan wyprzedza oferty w prowadzonych inwestycjach wynosi ponad 80% lokali.

W sierpniu 2020 roku Emitent podjął uchwałę w sprawie utworzenia spółki Victoria Asset Management sp. z o.o.

Wysokość kapitału zakładowego 100 tys. złotych. Podstawowy zakres działalności zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Emitent zawarł umowy kredytowe:

- w dniu 28 stycznia 2020 r. z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej umowę o kredyt deweloperski do kwoty 32,5 mln złotych,
- w dniu 30 czerwca 2020 r. z Alor Bankiem w Warszawie umowę o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 30 mln złotych,
- w dniu 07 lipca 2020 r. z PKO BP S.A. w Warszawie umowę limitu kredytowego do kwoty 100 mln złotych.

Nota nr 56. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Emitenta umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Emitenta.

Umowy takie nie wystąpiły.

Miejscowość: Warszawa

Data: 31.10.2020 roku

Michał Jasiński

Waldemar Wasiluk

Anna Piotrowska

Bożena Subda

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek zarządu

Członek zarządu

Sprawozdanie sporządziła: Bożena Subda