

# SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Victoria Dom Spółka Akcyjna

za okres:

od 2021-01-01 do 2021-12-31

## SIEDZIBA PODMIOTU

Województwo: **Mazowieckie** Powiat: **M. St. Warszawa**  
Gmina: **M. St. Warszawa** Miejscowość: **Warszawa**

## DANE PODMIOTU

Dane ewidencyjne:

NIP: **7591554483**

KRS: **0000305793**

Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej: **4110Z**

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

Nazwa jednostki, siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Wzajemne powiązania kapitałowe
Victoria 2019 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100	100	jednostka zależna
Victoria 235 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100	100	jednostka zależna
Victoria Asset Managment sp z o.o., Warszawa	zarządzanie nieruchomościami	100	100	jednostka zależna
Równoległa Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100	100	jednostka zależna
Młodnicka Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100	100	jednostka zależna
Victoria Wohnungsbau GmbH, Zossen, Niemcy	działalność deweloperska	10	10	jednostka stowarzyszona
Victoria Construction sp. z o.o., Warszawa	działalność budowlana	100	100	jednostka zależna
Smok Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100	100	jednostka zależna
Kliny Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100	100	jednostka zależna
VG sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100	100	jednostka zależna
Nova Sfera sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100	100	jednostka zależna
VG Bis sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100	100	jednostka zależna
Fala Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100	100	jednostka zależna
Fala Development 2 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100	100	jednostka zależna
Morska sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100	100	jednostka zależna
Morska 2 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100	100	jednostka zależna

Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ,  
jeżeli są one różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem  
finansowym

Nazwa, siedziba jednostki powiązanej	Od dnia	Do dnia
Victoria Construction sp. z o.o., Warszawa	2021-02-19	2021-12-31
Smok Development sp. z o.o., Warszawa	2021-05-07	2021-12-31
Kliny Development sp. z o.o., Warszawa	2021-05-21	2021-12-31
VG sp. z o.o., Warszawa	2021-09-30	2021-12-31
Nova Sfera sp. z o.o., Warszawa	2021-10-18	2021-12-31
VG Bis sp. z o.o., Warszawa	2021-10-26	2021-12-31
Fala Development sp. z o.o., Warszawa	2021-11-08	2021-12-31
Fala Development 2 sp. z o.o., Warszawa	2021-11-15	2021-12-31
Morska sp. z o.o., Warszawa	2021-11-04	2021-12-31
Morska 2 sp. z o.o., Warszawa	2021-11-15	2021-12-31

Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzną jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: - **sprawozdanie nie zawiera danych łącznych**

#### **Założenie kontynuacji działalności**

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

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności **TAK**

#### **Zasady (polityka) rachunkowości**

##### **Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru**

Skonsolidowane SF oraz SJ przygotowywane przez spółki Grupy sporządzane są: RZiS w układzie kalkulacyjnym, RPP metodą pośrednią.

Spółki nie korzystają ze zwolnień przewidzianych w ustawie o rachunkowości.

Informacja dodatkowa w niniejszym sprawozdaniu zawiera informacje dotyczące łącznych danych Grupy; nie załączono not, które nie występują.

Spółki zależne konsoliduje się metodą pełną, zgodnie z art. 60 Ustawy.

#### **zasady grupowania operacji gospodarczych**

Wszystkie operacje gospodarcze występujące w Rachunku Zysków i Strat prezentowane są w szyku rozwartym, za wyjątkiem pozycji wynikających z powstałych różnic kursowych, które ujmowane są jako przychody finansowe bądź koszty finansowe.

Podobnie salda pozycji z Bilansu, np. rozrachunki - prezentowane są w zależności od swojej istoty jako aktywa (należności) lub pasywa (zobowiązania).

#### **metody wyceny aktywów i pasywów**

Aktywa trwałe

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

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne jak również ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazywane są według ceny nabycia po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty ich wartości.

Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego stanowią produkcja w toku, wyroby gotowe, towary oraz zaliczki na dostawy.

Produkcja w toku wyceniana jest wg niższej z dwóch wartości; cena nabycia / koszt wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku różnic dokonywany jest odpis aktualizacyjny

Wyroby gotowe to przede wszystkim lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez spółkę na podstawie cen rynkowych.

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

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie, w którym je poniesiono z wyłączeniem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów jako część kosztu wytworzenia.

Koszty 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.

Grupa 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 spółkom z Grupy środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz spółki, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane

Zgromadzone na rachunkach powierniczych środki stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania. W bilansie prezentowane są po stronie aktywów w pozycji inne środki pieniężne, a po stronie pasywów w pozycji inne zobowiązania.

Kapitał własny

Kapitał własny Jednostka Dominująca ujmuje w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje oraz według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu. Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Jednostka Dominująca Grupy obowiązana jest na pokrycie straty utworzyć kapitał zapasowy, którego minimalna wartość to co najmniej 1/3 kapitału zakładowego. Jednostka Dominująca z podziału zysku utworzyła kapitał zapasowy w wymaganej przepisami wysokości. Zgodnie ze statutem Jednostki Dominującej - po spełnieniu omówionego warunku - Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego dokonuje podziału zysku przekazując go między innymi na kapitał rezerwy.

Rezerwy

Rezerwy tworzy się na zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota się są pewne. Są to w dużym stopniu prawdopodobne przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować. Obciążają odpowiednio koszty operacyjne, pozostałe koszty operacyjne, koszty finansowe bądź straty nadzwyczajne - zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę zmniejszają rezerwę. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie, zwiększają na dzień, na który okazały się zbędne, odpowiednio pozostałe przychody operacyjne, przychody finansowe lub zyski nadzwyczajne

Ujmowanie przychodów

Podstawą działalności Grupy jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa lokali mieszkalnych i użytkowych, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę mieszkania. 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.

Grupa 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, Grupa 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 Grupy 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 przenoszenia 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 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 Grupę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na: i) aktywa finansowe przeznaczone do obrotu; ii) pożyczki udzielone i należności własne; iii) aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności; iv) aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na: i) zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu; ii) pozostałe zobowiązania finansowe.

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Grupę koszty transakcji.

Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia/ rozliczenia.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi

kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych. Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Grupa uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Grupę umowy sprzedaży krótkiej.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że Grupa zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi.

Pożyczki udzielone i należności własne, które Grupa przeznacza do sprzedaży w krótkim terminie, zalicza się do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Grupę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu 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.

Przeliczenie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Jednostki Dominującej Grupy i jej spółek zależnych. 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 odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerwy 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. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzone są przez Grupę 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/udział

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

#### Leasing

Jednostka Dominująca Grupy ani jej jednostki zależne nie występują jako leasingodawca ( finansujący).

#### Leasing - Grupa jako leasingobiorca ( korzystający)

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę 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 trwale 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 korzyści 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.

Grupa ustalając sposób rozliczenia umów leasingu uwzględniła art. 3 ust 4 ustawy o rachunkowości. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli jednostka przyjęła do używania m.in. obce środki trwałe na mocy umowy, zgodnie z którą jedna ze stron, zwana dalej „finansującym”, oddaje drugiej stronie, zwanej dalej „korzystającym”, środki trwałe do odpłatnego używania lub pobierania pożytków na czas oznaczony, środki te i wartości zalicza się do aktywów trwałych korzystającego, jeżeli umowa spełnia co najmniej jeden z następujących warunków:

1. przenosi własność jej przedmiotu na korzystającego, po zakończeniu okresu, na który została zawarta;
2. zawiera prawo do nabycia jej przedmiotu przez korzystającego, po zakończeniu okresu, na jaki została zawarta, po cenie niższej od wartości rynkowej z dnia nabycia;
3. okres, na jaki została zawarta, odpowiada w przeważającej części przewidywanemu okresowi ekonomicznej użyteczności środka trwałego lub prawa majątkowego, przy czym nie może być on krótszy niż  $\frac{3}{4}$  tego okresu. Prawo własności przedmiotu umowy może być, po okresie, na jaki umowa została zawarta, przeniesione na korzystającego;
4. suma opłat, pomniejszonych o dyskonto, ustalona w dniu zawarcia umowy i przypadająca do zapłaty w okresie jej obowiązywania, przekracza 90% wartości rynkowej przedmiotu umowy na ten dzień. W sumie opłat uwzględnia się wartość końcową przedmiotu umowy, którą korzystający zobowiązuje się zapłacić za przeniesienie na niego własności tego przedmiotu. Do sumy opłat nie zalicza się płatności na rzecz finansującego za świadczenia dodatkowe, podatków oraz składek na ubezpieczenia tego przedmiotu, jeżeli korzystający pokrywa je niezależnie od opłat za używanie;
5. zawiera 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;
6. przewiduje możliwość jej wypowiedzenia, z zastrzeżeniem, że wszelkie powstałe z tego tytułu koszty i straty poniesione przez finansującego pokrywa korzystający;
7. przedmiot umowy został dostosowany do indywidualnych potrzeb korzystającego. Może on być używany wyłącznie przez korzystającego, bez wprowadzenia w nim istotnych zmian.

Grupa zawarła umowy leasingu spełniające przynajmniej 3 pierwsze warunki z listy wymienionej powyżej.

Ponieważ ustawa o rachunkowości nie określa zagadnień dotyczących leasingu finansowego, Grupa 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”. Przedmiot umowy wykazywany jest w księgach rachunkowych jako składnik aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązanie finansowe. Grupa dokonuje odpisów amortyzacyjnych od leasingowanego przedmiotu.

#### **dokonywania amortyzacji**

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

#### **ustalenia wyniku finansowego**

Wynik finansowy Grupy za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożnej wyceny.

Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości są ujmowane w dacie przekazania lokalu na podstawie protokołu odbioru. Zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska” spółki z Grupy kwalifikują 100 % przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia przesłanek:

- nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu,
- na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp.

- nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Spółka z Grupy 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 z Grupy 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 z Grupy nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską / przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.
- Przychody ze sprzedaży towarów, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału i wystawienia faktury.
- Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową.

#### **zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych**

Sprawozdania finansowe spółek zostały sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. z 2021r., poz. 217, z późniejszymi zmianami). Informacje dodatkowe zgodne są z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości i zawierają informacje ich dotyczące. Sprawozdania finansowe zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi je wymogami prawa. Spółki sporządzają rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym, a rachunek przepływów pieniężnych - metodą pośrednią.

Przy sporządzeniu sprawozdania finansowego wykorzystuje się określone metody ( przepisy), pozwalające na uporządkowanie i logiczne działanie oraz zasady czyli wybrane i stosowane przez jednostkę , odpowiednio do profilu działalności jaką jest działalność deweloperska, rozwiązania dopuszczone przez ustawę i Krajowe Standardy Rachunkowości zapewniające wymaganą jakość sprawozdania ( KRS nr 8 „ Działalność deweloperska” ).

Sprawozdanie skonsolidowane sporządzono zgodnie z przepisami rozporządzenia MF z 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

#### **Pozostałe**

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

W roku bieżącym nie dokonano żadnych zmian zasad rachunkowości.

**Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego:**

Nie dotyczy.

## Bilans

	Bilans	Rok spr.	Rok poprz.
Aktywa	AKTYWA	1,192,158,226.09	868,447,338.99
A	AKTYWA TRWAŁE	143,188,705.65	123,114,294.85
I	Wartości niematerialne i prawne	149,877.15	203,390.60
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2	Wartość firmy		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	149,877.15	203,390.60
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2,682,367.00	3,629,084.77
1	Wartość firmy - jednostki zależne	2,682,367.00	3,629,084.77
2	Wartość firmy - jednostki współzależne		
III	Rzeczowe aktywa trwałe	45,415,721.39	46,183,544.49
1	środki trwałe	45,393,121.39	46,157,416.28
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	4,495,212.03	4,646,912.31
c	urządzenia techniczne i maszyny	906,902.09	867,682.74
d	środki transportu	38,523,596.25	39,164,237.67
e	inne środki trwałe	486,945.18	498,117.72
2	środki trwałe w budowie	22,600.00	26,128.21
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
IV	Należności długoterminowe	1,232,134.12	461,480.00
1	Od jednostek powiązanych		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Od pozostałych jednostek	1,232,134.12	461,480.00
V	Inwestycje długoterminowe	39,064,336.17	20,936,934.38
1	Nieruchomości	5,504,576.04	5,655,386.28
2	Wartości niematerialne i prawne		
3	długoterminowe aktywa finansowe	33,559,760.13	15,281,548.10
a	w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		
1	- udziały lub akcje		
2	- inne papiery wartościowe		
3	- udzielone pożyczki		
4	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b	w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	794,315.89	15,281,548.10

	Bilans	Rok spr.	Rok poprz.
1	- udziały lub akcje	794,315.89	708,984.61
2	- inne papiery wartościowe		
3	- udzielone pożyczki		14,572,563.49
4	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
1	- udziały lub akcje		
2	- inne papiery wartościowe		
3	- udzielone pożyczki		
4	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
d	w pozostałych jednostkach	32,765,444.24	
1	- udziały lub akcje		
2	- inne papiery wartościowe	32,765,444.24	
3	- udzielone pożyczki		
4	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe		
VI	długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	54,644,269.82	51,699,860.61
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54,643,967.44	51,459,787.49
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	302.38	240,073.12
B	Aktywa obrotowe	1,048,969,520.44	745,333,044.14
I	Zapasy	785,104,845.32	461,435,451.09
1	Materiały		
2	Półprodukty i produkty w toku	353,029,605.64	225,612,675.48
3	Produkty gotowe	67,847,083.69	51,756,520.46
4	Towary	351,797,768.49	161,122,515.10
5	Zaliczki na dostawy i usługi	12,430,387.50	22,943,740.05
II	Należności krótkoterminowe	46,063,148.74	71,883,158.80
1	Należności od jednostek powiązanych		
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
1	- do 12 miesięcy		
2	- powyżej 12 miesięcy		
B	inne		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
1	- do 12 miesięcy		
2	- powyżej 12 miesięcy		

	Bilans	Rok spr.	Rok poprz.
B	inne		
3	Należności od pozostałych jednostek	46,063,148.74	71,883,158.80
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	31,613,989.67	12,094,557.21
1	- do 12 miesięcy	31,530,248.40	12,094,557.21
2	- powyżej 12 miesięcy	83,741.27	
B	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	8,971,289.87	9,840,673.03
C	inne	5,477,869.20	49,947,928.56
D	dochodzone na drodze sądowej		
III	Inwestycje krótkoterminowe	215,842,988.41	210,637,246.98
1	krótkoterminowe aktywa finansowe	215,842,988.41	210,637,246.98
A	w jednostkach zależnych i współzależnych		
1	- udziały lub akcje		
2	- inne papiery wartościowe		
3	- udzielone pożyczki		
4	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
B	w jednostkach stowarzyszonych	15,548,952.55	
1	- udziały lub akcje		
2	- inne papiery wartościowe		
3	- udzielone pożyczki	15,548,952.55	
4	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
C	w pozostałych jednostkach	288,206.54	32,894,178.23
1	- udziały lub akcje		
2	- inne papiery wartościowe	288,206.54	32,894,178.23
3	- udzielone pożyczki		
4	>- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
D	- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	200,005,829.32	177,743,068.75
1	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	152,969,565.46	162,376,963.14
2	- inne środki pieniężne	47,036,263.86	15,366,105.61
3	- inne aktywa pieniężne		
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV	krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1,958,537.97	1,377,187.27
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
D	udziały (akcje) własne		
Pasywa	PASYWA	1,192,158,226.09	868,447,338.99
A	Kapitał (fundusz) własny	342,702,499.11	277,682,148.48
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	2,000,000.00	2,000,000.00

	Bilans	Rok spr.	Rok poprz.
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	667,000.00	667,000.00
1	- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	251,724,481.91	190,247,212.45
1	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
V	Różnice kursowe z przeliczenia	12,013.51	-9,340.07
VI	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-2,699,993.36	-3,954,257.48
VII	Zysk (strata) netto	90,998,997.05	88,731,533.58
VIII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B	Kapitały mniejszości		
C	Ujemna wartość jednostek podporządkowanych		
I	Ujemna wartość - jednostki zależne		
II	Ujemna wartość - jednostki współzależne		
D	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	849,455,726.98	590,765,190.51
I	Rezerwy na zobowiązania	88,226,159.52	85,560,151.82
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	81,141,456.70	75,505,394.67
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
1	- długoterminowa		
2	- krótkoterminowa		
3	Pozostałe rezerwy	7,084,702.82	10,054,757.15
1	- długoterminowe		
2	- krótkoterminowe	7,084,702.82	10,054,757.15
II	zobowiązania długoterminowe	374,964,650.20	214,327,966.85
1	Wobec jednostek powiązanych		
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Wobec pozostałych jednostek	374,964,650.20	214,327,966.85
A	kredyty i pożyczki	58,410,819.22	28,958,327.00
B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	263,237,562.31	134,261,991.73
C	inne zobowiązania finansowe	34,555,325.86	31,703,618.94
D	zobowiązania wekslowe		
E	inne	18,760,942.81	19,404,029.18
III	zobowiązania krótkoterminowe	180,959,320.96	131,507,456.47
1	zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		

	Bilans	Rok spr.	Rok poprz.
1	- do 12 miesięcy		
2	- powyżej 12 miesięcy		
B	inne		
2	zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
1	- do 12 miesięcy		
2	- powyżej 12 miesięcy		
B	inne		
3	zobowiązania wobec pozostałych jednostek	180,959,320.96	131,506,755.70
A	kredyty i pożyczki	10,437,243.60	20,112,531.99
B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	38,600,174.55	37,398,668.62
C	inne zobowiązania finansowe	3,262,936.17	2,940,941.70
D	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	50,887,069.87	40,689,205.64
1	- do 12 miesięcy	50,825,698.72	40,685,515.64
2	- powyżej 12 miesięcy	61,371.15	3,690.00
E	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
F	zobowiązania wekslowe		
G	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	12,262,198.63	6,409,183.03
H	z tytułu wynagrodzeń	82,072.95	103,563.42
I	inne	65,427,625.19	23,852,661.30
4	Fundusze specjalne		700.77
IV	Rozliczenia międzyokresowe	205,305,596.30	159,369,615.37
1	Ujemna wartość firmy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	205,305,596.30	159,369,615.37
1	- długoterminowe	58,546,026.22	57,116,958.99
2	- krótkoterminowe	146,759,570.08	102,252,656.38



## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)

	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)	Rok spr.	Rok poprz.
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	515,102,272.08	453,814,581.42
J	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	510,570,673.98	451,291,813.15
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	4,531,598.10	2,522,768.27
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	332,492,901.26	306,756,986.28
J	- jednostkom powiązanym		
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	327,959,439.87	305,476,685.54
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4,533,461.39	1,280,300.74
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	182,609,370.82	147,057,595.14
D	Koszty sprzedaży	13,274,339.93	9,429,859.50
E	Koszty ogólnego zarządu	34,632,589.88	21,848,336.92
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	134,702,441.01	115,779,398.72
G	Pozostałe przychody operacyjne	2,634,490.12	753,223.93
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1,508,985.25	283,110.41
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	4,472.80	
IV	Inne przychody operacyjne	1,121,032.07	470,113.52
H	Pozostałe koszty operacyjne	2,064,409.52	1,134,993.07
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	2,064,409.52	1,134,993.07
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	135,272,521.61	115,397,629.58
J	Przychody finansowe	2,652,176.52	5,060,640.23
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
A	od jednostek powiązanych, w tym:		
1	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
B	od jednostek pozostałych, w tym:		
1	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	2,652,176.52	2,508,285.15
J	- od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
J	- w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		463,143.16
V	Inne		2,089,211.92

	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)	Rok spr.	Rok poprz.
K	Koszty finansowe	24,553,180.09	13,969,973.11
I	Odsetki, w tym:	20,438,906.93	12,833,033.87
J	- dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	1,657.27	
J	- w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		57,177.13
IV	Inne	4,112,615.89	1,079,762.11
L	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		2,215,298.73
M	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J - K +/- L)	113,371,518.04	108,703,595.43
N	Odpis wartości firmy	946,717.77	157,786.30
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	946,717.77	157,786.30
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		
O	Odpis ujemnej wartości firmy		
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne		
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne		
P	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	63,977.70	786,372.15
R	Zysk (strata) brutto (M - N + O +/- P)	112,488,777.97	109,332,181.28
S	Podatek dochodowy	21,489,780.92	20,600,647.70
T	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
U	Zyski (straty) mniejszości		
W	Zysk (strata) netto (R - S - T +/- U)	90,998,997.05	88,731,533.58

## Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Rok spr.	Rok popr.
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	90,998,997.05	88,731,533.58
II	Korekty razem	-172,867,309.76	-30,070,869.83
1	Zyski (straty) mniejszości		
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-63,977.70	-786,372.15
3	Amortyzacja	8,020,743.84	6,197,354.13
4	Odpisy wartości firmy	946,717.77	157,786.30
5	Odpisy ujemnej wartości firmy		
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	160,111.53	-2,088,284.53
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14,908,316.14	10,223,226.22
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1,496,790.13	-1,738,995.25
9	Zmiana stanu rezerw	2,158,815.72	9,418,158.33
10	Zmiana stanu zapasów	-323,669,394.23	-74,857,689.69
11	Zmiana stanu należności	26,609,355.94	-32,734,973.59
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	56,960,566.11	713,129.92
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	42,917,413.00	55,054,141.46
14	Inne korekty z działalności operacyjnej	-319,187.75	371,649.02
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-81,868,312.71	58,660,663.75
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	1,499,989.40	2,363,537.88
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	195,000.00	
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3	Z aktywów finansowych, w tym:	1,304,989.40	2,363,537.88
A	w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
B	w pozostałych jednostkach	1,304,989.40	2,363,537.88
1	- zbycie aktywów finansowych		870,633.85
2	- dywidendy i udziały w zyskach		
3	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
4	- odsetki	1,304,989.40	1,492,904.03
5	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4	Inne wpływy inwestycyjne		
II	Wydatki	806,806.92	8,530,887.26

	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Rok spr.	Rok popr.
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	806,806.92	773,089.30
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3	Na aktywa finansowe, w tym:		7,757,797.96
A	w jednostkach wycenianych metodą praw własności		3,367,597.96
B	w pozostałych jednostkach		4,390,200.00
1	- nabycie aktywów finansowych		4,390,200.00
2	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
5	Inne wydatki inwestycyjne		
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	693,182.48	-6,167,349.38
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy	220,003,511.62	102,981,151.23
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2	Kredyty i pożyczki	50,003,511.62	32,500,000.00
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	170,000,000.00	64,585,000.00
4	Inne wpływy finansowe		5,896,151.23
II	Wydatki	116,565,620.81	76,416,766.08
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	26,000,000.00	25,500,000.00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4	Spląty kredytów i pożyczek	30,226,307.79	11,191,145.45
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	41,070,788.79	20,000,000.00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	3,326,298.61	8,536,821.22
8	Odsetki	15,942,225.62	11,188,799.41
9	Inne wydatki finansowe		
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	103,437,890.81	26,564,385.15
D	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)	22,262,760.58	79,057,699.52
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	22,262,760.57	79,057,699.52
1	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F	Środki pieniężne na początek okresu	177,743,068.75	98,685,369.23
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	200,005,829.33	177,743,068.75
1	- o ograniczonej możliwości dysponowania	47,224,443.32	15,393,443.35

## Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	Rok spr.	Rok popr.
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	277,682,148.48	214,504,131.72
1	- korekty błędów		
IA	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	277,682,148.48	214,504,131.72
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2,000,000.00	2,000,000.00
1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
A	zwiększenie (z tytułu)		
1	- wydania udziałów (emisji akcji)		
B	zmniejszenie (z tytułu)		
1	- umorzenia udziałów (akcji)		
2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2,000,000.00	2,000,000.00
4	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	667,000.00	667,000.00
1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		
A	zwiększenie (z tytułu)		
1	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
2	- podziału zysku (ustawowo)		
3	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
B	zmniejszenie (z tytułu)		
1	- pokrycia straty		
2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	667,000.00	667,000.00
5	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
A	zwiększenie (z tytułu)		
B	zmniejszenie (z tytułu)		
1	- zbycia środków trwałych		
2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
6	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	190,247,212.45	127,828,402.08
1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	61,477,269.46	62,418,810.37
A	zwiększenie (z tytułu)	61,477,269.46	62,418,810.37
B	zmniejszenie (z tytułu)		
2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	251,724,481.91	190,247,212.45
7	Różnice kursowe z przeliczenia	12,013.51	-9,340.07
8	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	84,777,276.10	84,008,729.64
1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	90,004,892.58	89,192,169.37

	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	Rok spr.	Rok poprz.
1	- korekty błędów		
2	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	90,004,892.58	89,192,169.37
A	zwiększenie (z tytułu)		
1	- podziału zysku z lat ubiegłych		
B	zmniejszenie (z tytułu)	87,477,269.46	87,918,810.37
3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	2,527,623.12	1,273,359.00
4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	5,227,616.48	5,183,439.73
1	- korekty błędów		
2	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5,227,616.48	5,183,439.73
A	zwiększenie (z tytułu)		-24,870.73
1	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
B	zmniejszenie (z tytułu)		-69,047.48
6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	5,227,616.48	5,227,616.48
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-2,699,993.36	-3,954,257.48
9	Wynik netto	90,998,997.05	88,731,533.58
A	zysk netto	90,998,997.05	89,916,201.52
B	strata netto		-1,184,667.94
C	odpisy z zysku		
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	342,702,499.11	277,682,148.48
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	342,702,499.11	277,682,148.48

## INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO

	INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO	Rok spr.	Rok poprz.
A	A. Zysk (strata) brutto za dany rok	112,488,777.97	109,332,181.28
B	B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	63,977.70	1,043,047.93
C	C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	501,320,932.14	452,474,668.20
D	D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	469,544,299.32	412,688,797.63
E	E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	4,960,269.43	-2,552,328.22
F	F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	329,544,959.11	303,071,166.41
G	G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	314,953,926.64	277,115,555.72
H	H. Strata z lat ubiegłych, w tym:		
I	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		-22,813.50
J	J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	100,199,469.35	91,883,731.75
K	K. Podatek dochodowy	19,037,899.00	17,457,909.00