

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

AKTYWA TRWAŁE - Wartości niematerialne i prawne

Nota nr 1: Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
BZ 31.12.2017 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.	0,00	0,00	238 572,80	0,00	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
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 wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2017 r.	980 465,84	4 512 110,69	2 642 622,07	18 570 625,71	808 673,78	27 514 498,09
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	18 537 486,70	1 107 134,61	28 905 817,01
Umorzenie						
BZ 31.12.2017 r.	0,00	915 033,68	1 506 103,90	3 745 268,62	426 635,25	6 593 041,45
Zwiększenia w tym:	0,00	119 912,88	161 762,44	2 677 991,85	268 952,04	3 228 619,21
- amortyzacja	0,00	119 912,88	161 762,44	2 677 991,85	268 952,04	3 228 619,21
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	5 420 338,33	695 587,29	8 818 738,52
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	14 825 357,09	382 038,53	20 721 456,64
BZ 31.12.2018 r.	980 465,84	4 502 865,23	875 051,73	13 117 148,37	411 547,32	19 887 078,49

Nota nr 3: Wartość netto amortyzowanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu finansowego

Wyszczególnienie	31.12.2018 r.		31.12.2017 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	0,00		0,00	
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00		0,00	
Urządzenia techniczne i maszyny	748 032,38		777 532,34	
Środki transportu	12 125 636,38		13 719 522,00	
Inne środki trwałe	0,00		0,00	
Razem	12 873 668,76		14 497 054,34	0,00

Nota nr 4: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
- poniesione w roku	7 881 464,34	1 085 472,52
- planowane na rok następy	500 000,00	1 000 000,00
w tym na ochronę środowiska:	0,00	0,00

Nota nr 5: Środki trwałe w budowie

31.12.2017 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				31.12.2018 r.
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	
1 035 701,10	7 871 464,34	7 074 611,48	0,00	0,00	1 409 003,96	423 550,00

AKTYWA TRWAŁE - Należności długoterminowe

Nota nr 6: Zmiana stanu należności długoterminowych

Wyszczególnienie	31.12.2018 r.			31.12.2017 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od pozostałych jednostek:						
1 Kaucja tytułem zabezpieczenia wykonania umowy	15 000 000,00		15 000 000,00			0,00
razem	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00	0,00	0,00	0,00

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					
31.12.2017 r.	0,00	0,00	19 402 087,51	0,00	19 402 087,51
Zwiększenia w tym:	5 957 006,76	0,00	14 327 483,53	0,00	20 284 490,29
- zakup	5 957 006,76	0,00	0,00	0,00	5 957 006,76
- przekwalifikowanie	0,00	0,00	14 327 483,53	0,00	14 327 483,53
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	19 402 087,51	0,00	19 402 087,51
- sprzedaż	0,00	0,00	41 709,00	0,00	41 709,00
- przekwalifikowanie	0,00	0,00	2 168,87	0,00	2 168,87
- spłata	0,00	0,00	19 358 209,64	0,00	19 358 209,64
31.12.2018 r.	5 957 006,76	0,00	14 327 483,53	0,00	20 284 490,29
Odpisy aktualizujące					
31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2017 r.	0,00	0,00	19 402 087,51	0,00	19 402 087,51
31.12.2018 r.	5 957 006,76	0,00	14 327 483,53	0,00	20 284 490,29

Nota nr 8: Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych - w jednostkach powiązanych i w pozostałych jednostkach

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną					
Wartość brutto					
31.12.2017 r.	0,00	0,00	19 358 209,64	0,00	19 358 209,64
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	19 358 209,64	0,00	19 358 209,64
- spłata	0,00	0,00	19 358 209,64	0,00	19 358 209,64
31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące					
31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2017 r.	0,00	0,00	19 358 209,64	0,00	19 358 209,64
31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
Wartość brutto					
31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	43 000,00	0,00	14 284 483,53	0,00	14 327 483,53
- przekwalifikowanie pożyczki do spółki, w której utracono kontrolę	0,00	0,00	14 284 483,53	0,00	14 284 483,53
- udziały w spółce wyłączonej z konsolidacji na skutek utraty kontroli	43 000,00	0,00	0,00	0,00	43 000,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2018 r.	43 000,00	0,00	14 284 483,53	0,00	14 327 483,53
Odpisy aktualizujące					
31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2018 r.	43 000,00	0,00	14 284 483,53	0,00	14 327 483,53
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
31.12.2017 r.	43 877,87	0,00	0,00	0,00	43 877,87
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	43 877,87	0,00	0,00	0,00	43 877,87
- sprzedaż	41 709,00	0,00	0,00	0,00	41 709,00
- wyłączenie z konsolidacji	2 168,87	0,00	0,00	0,00	2 168,87
31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące					
31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2017 r.	43 877,87	0,00	0,00	0,00	43 877,87
31.12.2018 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 9: Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 31.12.2018 r.

Lp.	Nazwa (siedziba)	Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Zysk lub strata netto za ostatni rok obrotowy
1	L Jet sp. zo.o.	46 000,00	100,00	4 600 514,00	0,00	2 205 285,97	-1 963 230,24
2	RAZEM	46 000,00	100,00	4 600 514,00			

Nota nr 10: Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 31.12.2018 r.

Lp.	Nazwa (siedziba)	Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Zysk lub strata netto za ostatni rok obrotowy
1	Victoria Wohnungsbaubau GmbH	10 000,00	0,00	43 000,00	10%	10%	-162 398,10
2	RAZEM	10 000,00	0,00	43 000,00			

AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 11: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	31.12.2018 r.			31.12.2017 r.		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU						
- odpis na należności	3 514,11	19%	667,68	22 287,77	19%	4 234,68
- odpis aktualizujący zapasy	1 200 000,00	19%	228 000,00	500 000,00	19%	95 000,00
- 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 umów	91 742 197,55	19%	17 431 017,53	106 968 788,37	19%	20 324 069,79
- program opcji menadżerskich	0,00	19%	0,00	629 000,00	19%	119 510,00
- badanie bilansu	41 084,00	19%	7 805,96	71 640,00	19%	13 611,60
- odsetki niezapłacone od obligacji	1 140 483,57	19%	216 691,88	994 384,80	19%	188 933,11
- wynagrodzenia nie wypłacone	25 100,00	19%	4 769,00	20 500,00	19%	3 895,00
- składki na ubezpieczenia społeczne niezapłacone	31 201,78	19%	5 928,34	31 308,37	19%	5 948,59
- inne	4 950,00	19%	940,50	4 250,00	19%	807,50
- różnice kursowe / wycena bilansowa	678,24	19%	128,87	1 227 688,13	19%	233 260,74
- różnice kursowe / wycena bilansowa	110,42	15%	16,56	2 734,65	15%	410,20
- strata podatkowa	4 166 809,43	15%	625 021,41	2 734 387,72	15%	410 158,16
- sprawy sporne	188 190,25	19%	35 756,15	178 377,74	19%	33 891,77
RAZEM	98 744 319,35	x	18 594 743,88	113 585 347,55	x	21 471 731,14
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitału własnego						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego						
OGÓLEM			18 594 743,88			21 471 731,14

Nota nr 12: Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Prowizje od obligacji	215 541,89	410 273,21
opłaty z tytułu najmu	29 814,93	0,00
pozostałe	22 894,61	0,00
RAZEM	268 251,43	410 273,21

Nota nr 13: Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych

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

AKTYWA OBROTOWE - Zapasy

Nota nr 14: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
31.12.2017 r.	0,00	142 327 317,91	4 518 226,10	41 338 287,79	4 097 962,00	192 281 793,80
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
Odpisy aktualizujące						
31.12.2017 r.	0,00	500 000,00	0,00	0,00	0,00	500 000,00
Zwiększenia	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	0,00	1 200 000,00
Wykorzystanie	0,00	500 000,00	0,00	0,00	0,00	500 000,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2018 r.	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	0,00	1 200 000,00
Wartość bilansowa						
31.12.2017 r.	0,00	141 827 317,91	4 518 226,10	41 338 287,79	4 097 962,00	191 781 793,80
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

Nota nr 15: Zapasy według okresów zalegania (wg stanu na 31.12.2018 r.)

Wyszczególnienie	Okres zalegania w dniach				Razem
	0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
Półprodukty i produkty w toku (brutto)	158 788 665,89				158 788 665,89
Półprodukty i produkty w toku (odpisy)	1 200 000,00				1 200 000,00
Półprodukty i produkty w toku (netto)	157 588 665,89	0,00	0,00	0,00	157 588 665,89
Produkty gotowe (brutto)	17 263 379,77				17 263 379,77
Produkty gotowe (odpisy)	0,00				0,00
Produkty gotowe (netto)	17 263 379,77	0,00	0,00	0,00	17 263 379,77
Towary (brutto)	90 195 625,49				90 195 625,49
Towary (odpisy)	0,00				0,00
Towary (netto)	90 195 625,49	0,00	0,00	0,00	90 195 625,49

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na obniżenie cen rynkowych (dotyczy sieci wodnokanalizacyjnej)

Nota nr 16: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
31.12.2017 r.		500 000,00			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		1 200 000,00			1 200 000,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
- wykorzystanie odpisów		500 000,00			500 000,00
31.12.2018 r.	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00

AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

Nota nr 17: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	31.12.2018 r.			31.12.2017 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1. Od jednostek powiązanych	79 829,81	0,00	79 829,81	293 616,66	0,00	293 616,66
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	79 829,81	0,00	79 829,81	82 946,66	0,00	82 946,66
- do 12 miesięcy	79 829,81	0,00	79 829,81	82 946,66	0,00	82 946,66
b) inne	0,00	0,00	0,00	210 670,00	0,00	210 670,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	7 953 974,76	3 514,11	7 950 460,65	10 474 496,01	22 287,77	10 452 208,24
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	1 419 433,19	3 514,11	1 415 919,08	9 633 076,46	22 287,77	9 610 788,69
- do 12 miesięcy	1 419 433,19	3 514,11	1 415 919,08	9 633 076,46	22 287,77	9 610 788,69
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 686 821,71	0,00	5 686 821,71	608 061,35	0,00	608 061,35
c) inne	847 719,86	0,00	847 719,86	233 358,20	0,00	233 358,20
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	8 033 804,57	3 514,11	8 030 290,46	10 768 112,67	22 287,77	10 745 824,90

Nota nr 18: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2018 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)	208,15	0,00	0,00	0,00	79 621,66	79 829,81
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	208,15	0,00	0,00	0,00	79 621,66	79 829,81
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	945 635,30	93 524,08	1 333,81	376 730,88	2 209,12	1 419 433,19
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	1 304,99	2 209,12	3 514,11
Z tytułu dostaw i usług (netto)	945 635,30	93 524,08	1 333,81	375 425,89	0,00	1 415 919,08
Pozostałe (brutto)	847 719,86	0,00	0,00	0,00	0,00	847 719,86
Pozostałe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (netto)	847 719,86	0,00	0,00	0,00	0,00	847 719,86

Nota nr 19: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	pozostałe należności od jednostek powiązanych	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
31.12.2017 r.	0,00	0,00	22 287,77	0,00	0,00	22 287,77
Zwiększenia 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
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	22 287,77	0,00	0,00	22 287,77
- Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Wykorzystanie	0,00	0,00	22 287,77	0,00	0,00	22 287,77
31.12.2018 r.	0,00	0,00	3 514,11	0,00	0,00	3 514,11

AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe

Nota nr 20: Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długotermin. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach stowarzyszonych					
Wartość brutto					
31.12.2017 r.	0,00	29 957 790,48	0,00	0,00	29 957 790,48
Zwiększenia w tym:	0,00	211 560,00	0,00	0,00	211 560,00
- odsetki naliczone	0,00	211 560,00	0,00	0,00	211 560,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	4 375 555,48	0,00	0,00	4 375 555,48
- sprzedaż obligacji	0,00	4 239 700,00	0,00	0,00	4 239 700,00
- odsetki zapłacone	0,00	135 855,48	0,00	0,00	135 855,48
31.12.2018 r.	0,00	25 793 795,00	0,00	0,00	25 793 795,00
Odpisy aktualizujące					
31.12.2017 r.					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	-862 765,00	0,00	0,00	-862 765,00
- wycena bilansowa / zmiana stanu	0,00	-862 765,00	0,00	0,00	-862 765,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2018 r.	0,00	-862 765,00	0,00	0,00	-862 765,00
Wartość netto					
31.12.2017 r.	0,00	29 957 790,48	0,00	0,00	29 957 790,48
31.12.2018 r.	0,00	26 656 560,00	0,00	0,00	26 656 560,00

Nota nr 21: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
1. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:		27 152 495,44	19 090 074,50
Środki na rachunkach bankowych		1 609 385,60	19 090 074,50
lokaty overnight		25 543 109,84	0,00
w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT		0,00	0,00
2. Inne środki pieniężne:		1 045 134,61	5 195 825,15
Środki pieniężne w drodze		1 045 134,61	5 195 825,15
3. Inne aktywa pieniężne:		0,00	0,00
4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		28 197 630,05	24 285 899,65
5. Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych		0,00	0,00
6. Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy		0,00	0,00
7. Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)		28 197 630,05	24 285 899,65

Nota nr 22: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	31.12.2017 r.	31.12.2018 r.
Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	115 031,32	75 975,16
Opłacone z góry prenumeraty	2 862,38	2 527,80
Opłaty z tytułu mediów	212 763,85	56 383,78
Reklama	10 884,93	18 221,02
Prowizja	194 731,32	244 731,42
Usługi obce	323 613,70	86 776,30
Czynsze z tytułu wynajmu pomieszczeń	146 008,49	0,00
Pozostałe	39 475,37	54 451,78
Razem	1 045 371,36	539 067,26

KAPITAŁY WŁASNE

Nota nr 23: Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej

Lp.	Serial/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	Zwykłe (nie uprzywilejowane)	x	19 000 000,00	1 900 000,00	przekształcenie	14.05.2008	14.05.2008
2	Zwykłe (nie uprzywilejowane)	x	1 000 000,00	100 000,00	emisja	14.03.2014	podział wyniku 2013
Kapitał razem			20 000 000,00	2 000 000,00	X	X	X

Nota nr 24: Struktura własnościowa kapitału jednostki dominującej oraz liczba i wartość nominalna akcji (udziałów) na 31.12.2018 r.

Lp.	Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	Udział %	Wartość udziałów/akcji	liczba głosów	Udział % w głosach
1	Victoria Dom Holding Sp. z o.o.	20 000 000	100,00%	2 000 000,00		100,00%
Razem		20 000 000	100,00%	2 000 000,00	0	100,00%

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 25: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	31.12.2018 r.			31.12.2017 r.		
	kwota dodatnia różnicy przejsiowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejsiowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odznaczonych na wynik finansowy bieżącego roku						
- środki trwałe w leasingu	869 076,59	19%	165 124,55	958 991,43	19%	182 208,37
- przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie zawarto	135 018 172,94	19%	25 653 452,86	157 733 030,43	19%	29 969 275,78
- wycena bilansowa środków na rachunkach walutowych	432 546,73	19%	82 183,88	0,00	19%	0,00
- koszty emisji obligacji własnych	410 273,21	19%	77 951,91	655 004,63	19%	124 450,88
- niezapłacone należne odsetki	951 902,20	19%	180 861,42	549 837,32	19%	104 469,09
- środki trwałe w leasingu (spółki zależne)	1 385 303,00	15%	207 795,45	2 249 418,47	15%	337 412,76
- art.16k ust 14-21 ustawy CIT / jednorazowy odpis	97 100,58	19%	18 449,11	95 833,87	19%	18 208,44
- różnica kursowa / wycena bilansowa	393,73	15%	59,06			0,00
RAZEM	139 164 768,98	x	26 385 878,24	162 242 116,15	x	30 736 025,32
- od zdarzeń odznaczonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- od zdarzeń odznaczonych na inne pozycje kapitałów						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
OGÓLEM			26 385 878,24			30 736 025,32

Nota nr 26: Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Opcje menadżerskie	Inne	Razem
31.12.2017, w tym:	178 377,74	113 349,00	629 000,00	753 475,39	1 674 202,13
- krótkoterminowe	178 377,74	113 349,00	629 000,00	753 475,39	1 674 202,13
Zwiększenia	188 190,25	41 084,00	0,00	3 083 410,39	3 312 684,64
Wykorzystanie	178 377,74	113 349,00	629 000,00	753 475,39	1 674 202,13
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2018, w tym:	188 190,25	41 084,00	0,00	3 083 410,39	3 312 684,64
- krótkoterminowe	188 190,25	41 084,00	0,00	3 083 410,39	3 312 684,64

Nota nr 27: Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne	Razem
- od pozostałych jednostek:					
31.12.2017 r.	0,00	81 060 000,00	9 601 526,92	6 488 659,01	97 150 185,93
powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	20 000 000,00	1 587 385,30	9 642 935,79	31 230 321,09
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	81 060 000,00	1 012 369,53	2 973 215,04	85 045 584,57
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	6 027 779,20	5 379 317,79	11 407 096,99
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2018 r.	0,00	101 060 000,00	8 627 534,03	17 995 468,62	127 683 002,65

Nota nr 28: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Kredyty i pożyczki	35 915,44	10 180,82
- zobowiązanie wobec banku	35 915,44	10 180,82
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 140 483,57	15 994 384,80
- odsetki z tytułu emisji obligacji	1 140 483,57	15 994 384,80
Inne zobowiązania finansowe	1 243 722,76	1 256 006,00
- zobowiązania z tytułu leasingu	1 243 722,76	1 256 006,00
Z tytułu dostaw i usług:	29 273 684,25	18 738 835,06
- do 12 miesięcy	29 273 684,25	18 738 835,06
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
Z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7 983 336,28	2 953 166,86
Urząd Skarbowy CIT	7 874 974,00	2 843 772,00
Urząd Skarbowy PIT	35 189,00	32 221,00
Zakład Ubezpieczeń Społecznych	73 173,28	77 173,86
Z tytułu wynagrodzeń	79 619,75	83 388,52
Z tytułu wynagrodzeń umowy o pracę	58 847,75	66 518,52
Z tytułu wynagrodzeń umowy o zlecenie	20 772,00	16 870,00
Inne	3 401 726,36	3 449 189,92
Kaucje gwarancyjne i pozostałe	3 333 002,54	3 348 918,52
Zobowiązania z tytułu zabezpieczeń i ubezpieczeń majątkowych	41 905,40	21 795,18
Pozostałe	26 818,42	78 476,22
Razem	43 158 488,41	42 485 151,98

Wyszczególnienie	31.12.2018 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	35 915,44	35 915,44				
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 140 483,57	1 140 483,57				
Inne zobowiązania finansowe	1 243 722,76	1 243 722,76				
Z tytułu dostaw i usług:	29 273 684,25	29 273 684,25				
Z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7 983 336,28	7 983 336,28				
Z tytułu wynagrodzeń	79 619,75	79 619,75				
Inne	3 401 726,36	3 401 726,36				
Razem	43 158 488,41	43 158 488,41	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 29: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
do 1 roku	1 545 305,61	1 593 923,33	1 243 722,76	1 256 006,00
od 1 roku do 3 lat	3 086 731,75	3 189 454,03	2 599 754,83	2 628 272,36
od 3 lat do 5 lat	6 326 379,23	2 303 158,89	6 027 779,20	1 921 172,96
powyżej 5 lat	0,00	5 174 799,79	0,00	5 052 081,62
Razem	10 958 416,59	12 261 336,04	9 871 256,79	10 857 532,94
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	-1 087 159,80	-1 403 803,10	X	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat	9 871 256,79	10 857 532,94	9 871 256,79	10 857 532,94
zobowiązania krótkoterminowe			1 243 722,76	1 256 006,00
zobowiązania długoterminowe			8 627 534,03	9 601 526,94

Nota nr 30: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie		31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
Ujemna wartość firmy			
Stan na BO:		0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:		0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:		0,00	0,00
Stan na BZ:		0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe			
1. Długoterminowe		49 270 002,37	26 781 760,13
a) opłacone z góry, nie wykonane świadczenia		49 270 002,37	26 781 760,13
2. Krótkoterminowe		26 962 246,51	14 328 862,52
a) opłacone z góry, nie wykonane świadczenia		26 962 246,51	14 328 862,52
RAZEM		76 232 248,88	41 110 622,65
OGÓŁEM		76 232 248,88	41 110 622,65

Nota nr 31: Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń)

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2018 r.			stan na dzień 31.12.2017 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	120 000 000,00	art. 777 § 1 pkt 5 KPC	97 054 384,80	niezabezpieczone i zabezpieczone seria F (20.000 tys.)	art. 777 § 1 pkt 5 KPC
Zobowiązania handlowe				2.880.000EUR	cesja z czarteru samolotu oraz weksel in blanco	umowa warunkowego przejęcia praw i obowiązków z umowy leasingu
RAZEM	80 000 000,00	120 000 000,00	X	97 054 384,80	0,00	X

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota nr 32: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się do siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczeń usług

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	
	r.	r.	r.	r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	237 478 752,45	219 084 134,33		
- Sprzedaż zapasów	233 430 790,36	216 939 289,48		
- Sprzedaż usług	4 047 962,09	2 144 844,85		
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	1 489 785,96	13 485 449,91		
- ze sprzedaży towarów	0,00	12 344 544,00		
- ze sprzedaży materiałów	1 489 785,96	1 140 905,91		
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	17 306,42	52 048,68		
- sprzedaż produktów	0,00	0,00		
- sprzedaż usług	10 200,00	14 375,48		
- sprzedaż towarów	7 106,42	37 673,20		
- sprzedaż materiałów	0,00	0,00		
RAZEM	238 968 538,41	232 569 584,24		

Struktura terytorialna	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	
	r.	r.	r.	r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	237 478 752,45	219 084 134,33		
Kraj	237 478 752,45	219 084 134,33		
Eksport	0,00	0,00		
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów razem w tym:	1 489 785,96	13 485 449,91		
Kraj	1 489 785,96	13 485 449,91		
Eksport	0,00	0,00		
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	17 306,42	52 048,68		
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	10 200,00	14 375,48		
Kraj	10 200,00	14 375,48		
Eksport	0,00	0,00		
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	7 106,42	37 673,20		
Kraj	7 106,42	37 673,20		
Eksport	0,00	0,00		
RAZEM	238 968 538,41	232 569 584,24		

Nota nr 34: Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2018 r. - 31.12.2018	01.01.2017 r. - 31.12.2017
	r.	r.
Koszty według rodzaju	223 239 816,52	190 123 635,20
amortyzacja	3 323 994,73	1 682 342,77
zuzycie materiałów i energii	38 599 379,00	48 016 562,43
usługi obce	170 504 963,88	128 066 575,09
podatki i opłaty	721 432,51	4 984 575,79
wynagrodzenia	4 584 120,55	3 721 848,68
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	2 382 142,13	1 451 121,61
pozostałe koszty rodzajowe	3 123 783,72	2 200 727,82
Koszty według rodzaju razem	223 239 816,52	190 123 635,20
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzykresowych	-40 913 705,62	-27 352 248,05
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-1 278 275,00	-3 969,53
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-5 197 570,44	-3 837 453,69
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-17 426 579,85	-11 504 088,21
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	158 423 685,61	147 425 875,72

Nota nr 35: Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2018 r. - 31.12.2018	01.01.2017 r. - 31.12.2017
	r.	r.
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	305 000,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	231 450,98	379 190,78
- Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	17 936,64	149 890,55
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	10 077,45	90 351,69
- Zwrot kosztów sądowych	1 974,29	5 056,39
- Zwrot opłat za wieczyste użytkowanie gruntów	107 762,92	0,00
- Najem	23 345,00	20 090,00
- Pozostałe	70 354,68	113 802,15
RAZEM	536 450,98	379 190,78

Nota nr 36: Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2018 r. - 31.12.2018	01.01.2017 r. - 31.12.2017
	r.	r.
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	3 743,37
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	1 619 759,34	2 867 241,60
Odszkodowania	52 730,08	238 973,89
Darowizny	106 903,60	2 232 868,30
Odpis aktualizujący	1 200 000,00	0,00
Spisane należności	0,00	12 587,37
Sprawy sporne	11 272,84	116 557,74
Pozostałe	248 652,82	266 254,30
RAZEM	1 619 759,34	2 870 984,97

Nota nr 37: Przychody finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2018 r. - 31.12.2018	01.01.2017 r. - 31.12.2017
	r.	r.
I. Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	379,82
a) od jednostek powiązanych	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych	0,00	379,82
bank spółdzielczy	0,00	379,82
II. Odsetki:	3 132 534,37	830 979,48
Pożyczki udzielone	1 778 763,27	422 613,82
Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu	1 330 102,88	260 008,82
Pozostałe aktywa	23 373,11	21 117,53
Odsetki bankowe	295,11	127 239,31
w tym od jednostek powiązanych	3 108 866,15	640 622,92
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych:	1 681 252,00	0,00
udziały w spółkach niemieckich nieobjętych konsolidacją	1 681 252,00	0,00
w tym od jednostek powiązanych	1 681 252,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne:	2 421 965,46	40 544,10
Opcje menadżerskie	0,00	3 751,00
Wycena transakcji pochodnych	0,00	32 878,98
Różnice kursowe	2 421 965,46	0,00
Pozostałe	0,00	3 914,12
RAZEM	7 235 751,83	871 903,40

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	
Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu	1 287 765,56	0,00	42 337,32	0,00	1 330 102,88
Pożyczki udzielone	1 419 035,71	0,00	0,00	359 727,56	1 778 763,27
Pozostałe aktywa i odsetki bankowe	23 668,22	0,00	0,00	0,00	23 668,22
RAZEM	2 730 469,49	0,00	42 337,32	359 727,56	3 132 534,37

Przychody odsetkowe za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu	90 786,14	163 222,68	0,00	0,00	260 008,82
Pożyczki udzielone i należności własne	24 450,00	17 549,18	0,00	380 614,64	422 613,82
Pozostałe aktywa i odsetki bankowe	148 356,84	0,00	0,00	0,00	148 356,84
RAZEM	263 592,98	186 771,86	0,00	380 614,64	830 979,48

Nota nr 38: Koszty finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2018 r. - 31.12.2018	01.01.2017 r. - 31.12.2017
	r.	r.
I. Odsetki	7 726 203,22	5 485 987,27
Dłużne instrumenty finansowe	7 370 068,81	5 363 888,04
Zobowiązania finansowe	341 953,36	121 200,13
odsetki od zobowiązań	14 181,05	899,10
w tym dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	184 634,66
zbycie udziałów	0,00	184 634,66
w tym w jednostkach powiązanych	0,00	184 634,66
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	139 761,92	2 337 450,51
różnice kursowe	15 557,16	1 962 872,06
pozostałe	124 204,76	374 578,45
RAZEM	7 865 965,14	8 008 072,44

Koszty 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	6 418 166,61	951 902,20			7 370 068,81
Pozostałe zobowiązania finansowe	341 953,36				341 953,36
Pozostałe pasywa	14 181,05				14 181,05
RAZEM	6 774 301,02	951 902,20	0,00	0,00	7 726 203,22

Koszty odsetkowe za okres 01.01.2017 r. - 01.01.2017 r.

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	4 814 050,72	549 837,32			5 363 888,04
Pozostałe zobowiązania finansowe	121 200,13				121 200,13
Pozostałe pasywa	899,10				899,10
RAZEM	4 936 149,95	549 837,32	0,00	0,00	5 485 987,27

Nota nr 39: Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku/straty) brutto

Wyszczególnienie	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	w tym działalność kapitałowa	w tym działalność pozostała	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
Wynika finansowy brutto	55 746 494,2	3 994 074,73	51 752 419,49	47 237 694,29
Przychody zwolnione z opodatkowania				
Korekty konsolidacyjne dotyczące sprzedaży udziałów	256 863,47	256 863,47		0,00
Razem	256 863,47	256 863,47	0,00	0,00
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym				
Przychody z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	233 441 480,92		233 441 480,92	214 824 347,98
Wycena bilansowa	1 659 556,62		1 659 556,62	543 595,91
Odsetki należne nie zapłacone	951 902,20		951 902,20	39 181,10
Odpisy aktualizujące	10 077,45		10 077,45	75 178,21
Razem	236 063 017,19	0,00	236 063 017,19	215 482 303,20
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych				
Przychody ze sprzedaży nieruchomości / przeniesienie własności	256 156 338,41		256 156 338,41	138 432 853,32
Odsetki należne zapłacone za lata ubiegłe	549 837,32		549 837,32	0,00
Razem	256 706 175,73	0,00	256 706 175,73	138 432 853,32
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów				
Składki na ubezpieczenia samochodów - powyżej 20 tys EUR	65 988,40		65 988,40	44 368,54
Amortyzacja - leasing finansowy środki trwałe	569 479,49		569 479,49	521 681,96
Koszty reprezentacji	41 070,58		41 070,58	19 371,85
Odsetki leasingowe / rozliczenie umów	51 821,72		51 821,72	50 739,02
Odsetki budżetowe	13 607,16		13 607,16	337,89
Kary i odszkodowania	40 671,55		40 671,55	58 709,74
Odsetki od obligacji	0,00		0,00	4 967 003,07
Dyskonto	0,00		0,00	4 250,00
Darowizny	106 903,60		106 903,60	33 725,00
Wynajem nieruchomości Hiszpania	138 775,73		138 775,73	0,00
Odpisy aktualizujące / zapasy i należności	0,00		0,00	123 901,76
Niezrealizowane różnice kursowe	0,00		0,00	1 228 341,74
Opłaty - obligacje Bertlux	102 490,16		102 490,16	537 219,90
Zapłata rat leasingu operacyjnego, amortyzacja wykupu	-539 786,62		-539 786,62	-531 573,99
Amortyzacja samochodów > 20 tys eur	51 212,05		51 212,05	0,00
Pozostałe	39 716,89		39 716,89	31 070,93
Razem	681 950,71	0,00	681 950,71	7 089 147,41
Koszty nieuwzględniane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku				
Zapłacone składki na ubezpieczenia społeczne za lata ubiegłe	31 201,78		31 201,78	31 308,37
TKW nieruchomości z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	156 931 935,29		156 931 935,29	144 677 334,17
Wypłata wynagrodzeń za lata ubiegłe	25 100,00		25 100,00	20 500,00
Rozwiązanie rezerwy z tytułu badania bilansu	0,00		0,00	71 640,00
Rozwiązanie rezerwy z tytułu premii dla Zarządu	0,00		0,00	629 000,00
Prowizja od obligacji	244 731,42		244 731,42	278 920,34
Amortyzacja środków trwałych	-1 266,71		-1 266,71	-104 784,60
Wykorzystanie odpisu na zapasy	1 200 000,00		1 200 000,00	0,00
Strata do rozliczenia w latach następnym	2 307 518,12		2 307 518,12	759 006,14
Razem	160 739 219,90	0,00	160 739 219,90	146 362 924,42
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych / Inne korekty kosztów podatkowych				
Składki na ubezpieczenia społeczne nie opłacone	31 308,37		31 308,37	30 953,09
Koszt wytworzenia lokali w latach ubiegłych bez przeniesienia własności	172 174 677,62		172 174 677,62	95 760 131,97
Wynagrodzenia z tytułu umów zlecenia	20 500,00		20 500,00	29 892,00
Zapłata odsetek od obligacji	503 644,72		503 644,72	4 095 103,20
Rozwiązanie rezerwy z tytułu badania bilansu	0,00		0,00	15 500,00
Rozwiązanie rezerwy z tytułu premii dla Zarządu	0,00		0,00	564 000,00
Prowizja od obligacji	0,00		0,00	578 924,93
Realizacja odsetek / instrumenty pochodne	0,00		0,00	32 879,98
Wierzytelności nieściągalne	6 520,83		6 520,83	0,00
Odpisy aktualizacyjne zapasy / wykorzystanie	500 000,00		500 000,00	600 000,00
Razem	173 236 651,54	0,00	173 236 651,54	101 707 385,17
Strata z lat ubiegłych				
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania				
Darowizny	8 825,00		-8 825,00	10 225,00
Razem	8 825,00	0,00	-8 825,00	10 225,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	64 308 483,36	3 737 211,26	60 571 272,10	21 922 706,07
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych		0,19	0,19	0,19
Podatek dochodowy	12 218 612,00	710 070,00	11 508 542,00	4 165 314,00
Podatek odroczony i inne, w tym:	-1 473 159,83			5 016 540,90
Przypis podatkowy				
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczony	2 876 987,25			-10 034 242,90
Zmiana rezerwy na podatek odroczony	-4 350 147,08			15 050 783,80
RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS	10 745 452,17			9 181 854,90

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota nr 40: Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych

Wyszczególnienie		01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
1	Zysk/strata mniejszości	0,00	0,00
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-256 863,47	0,00
	Wynik ze sprzedaży udziałów - zmiana stanu pozycji kapitałów własnych spółki zależnej za lata ub.	-256 863,47	
3	Amortyzacja	3 399 399,85	1 682 342,77
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	95 375,52	92 912,05
	amortyzacja środków trwałych	3 304 024,33	1 589 430,72
4	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	6 283 499,29	5 198 610,29
	odsetki zapłacone od umów leasingowych	341 953,36	121 200,13
	odsetki zapłacone od kredytów	697,84	327,74
	odsetki otrzymane	-1 443 252,42	-290 705,85
	odsetki od dłużnych papierów wartościowych	7 370 068,81	5 363 888,04
	odsetki inne	14 031,70	3 900,23
5	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-2 770 467,00	188 378,03
	przychody ze sprzedaży środków trwałych	-375 150,00	-10 873,57
	wartość netto sprzedanych środków trwałych	0,00	14 616,94
	zbycie aktywów finansowych	-2 854 116,00	-597 711,00
	zbycie aktywów finansowych	458 799,00	782 345,66
6	Zmiana stanu rezerw wyniku z następujących pozycji:	-2 669 955,57	15 658 866,94
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	-2 669 955,57	15 658 866,94
7	Zmiana stanu zapasów wyniku z następujących pozycji:	-100 269 744,72	-35 645 914,16
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	-100 269 744,72	-35 645 914,16
8	Zmiana należności wyniku z następujących pozycji:	47 900,97	-15 374 691,63
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	2 743 745,97	-3 070 536,63
	zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	-2 695 845,00	-12 304 155,00
9	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z	27 649 331,19	36 754 605,86
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	27 649 331,19	36 754 605,86
10	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wyniku z następujących pozycji:	37 634 331,16	-20 524 023,86
	zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	2 979 367,57	-10 269 516,03
	zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-466 662,64	-158 631,23
	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	35 121 626,23	-10 095 876,60
11	Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	-211 740,82	-17 427,19
	odsetki niezapłacone	-211 740,82	

INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

Nota nr 41: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą proporcjonalną

Grupy zawodowe		01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
1	Pracownicy produkcyjni	0,00	0,00
2	Pracownicy nieprodukcyjni	11,00	12,00
	Razem	11,00	12,00

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		Organy zarządzające	Organy administrujące	Organy nadzorujące	Razem
01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.					
1	wynagrodzenia	3 092 040,67	228 000,00	139 099,98	3 459 140,65
	Razem	3 092 040,67	228 000,00	139 099,98	
01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.					
1	wynagrodzenia	2 012 000,00	228 000,00	120 000,00	2 360 000,00
	Razem	2 012 000,00	228 000,00	120 000,00	

WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

Nota nr 43: Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej

Wyszczególnienie		01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
1	Obowiązkowe badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej	37 640,00	37 640,00
2	Dokumentacja cen transferowych	46 500,00	0,00
3	Usługi doradztwa podatkowego	4 000,00	0,00
4	Pozostałe usługi	7 000,00	66 200,00
	Razem	95 140,00	103 840,00

INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTAKI POWIĄZANYMI

Nota nr 44: Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

Wyszczególnienie	Należności	Zobowiązania	Przychody	Koszty
	31.12.2018 r.		01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.	
1 Victoria Dom Holding sp.z o.o.			5 400,00	
2 Victoria Games sp. z o.o.	79 621,66		4 800,00	
3 Victoria Wohnungsbau GmbH II			6 937,21	
4 Victoria Wohnungsbau GmbH (odsetki)			740 342,20	
5 Victoria Wohnungsbau GmbH II (odsetki)			125 847,98	
6 Victoria House S.A. (odsetki)			4 320 074,36	
7 Victoria House S.A. (sprzedaż udziałów)				
8				
9				
10				

Nota nr 45: Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład

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

Nota nr 46: Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny

Pozycja sprawozdawcza	Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
1 pozycje bilansu na dzień 31.12.2018	EUR	4,30	252/A/NBP/2018	31.12.2018
2 pozycje bilansu na dzień 31.12.2017	EUR	4,1709	251/A/NBP/2017	29.12.2017
3 pozycje RZIS	EUR	4,2447	ŚREDNIOROCZNY 2017	
4				
5				

Nota nr 47: Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (Ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:			
- instrumenty pochodne			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Obligacje BerLux (6 150 szt.)	26 656 560,00	brak
Pożyczki udzielone i należności własne	Pożyczka do podmiotu powiązanego	14 284 483,53	data wymagalności IX 2022
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności			
Środki pieniężne	środki na rachunkach	28 197 630,05	nie dotyczy
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	obligacje wyemitowane seria D, E, F, G, H, I, J	102 200 483,57	termin wykupu VI 2020 - XII 2021
- instrumenty pochodne			
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym			

Nota nr 48: Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wcześniej przypadający termin wykupu lub przeszacowania wartości	Wartość bilansowa	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Obligacje własne		102 200 483,57	WIBOR 6 m 3 m z kwotowania na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego, plus stała marża na poziomie 4,25- 5,60 %	Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

Nota nr 49: Informacje na temat ryzyka kredytowego

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Spółka nie wymaga zabezpieczenia majątkowego od swoich klientów w stosunku do aktywów finansowych. Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego, również pochodnych instrumentów finansowych, przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

Nota nr 50: Wybrane dane finansowe zawierające pozycje przeliczone na walutę euro (w tys. EUR)

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy			4,2669	4,2447
Przychody netto ze sprzedaży	238 969	232 570	56 005	54 791
EBITDA	58 594	56 056	13 732	13 206
EBIT	55 270	54 374	12 953	12 810
Zysk brutto ze sprzedaży	55 746	47 238	13 065	11 129
Zysk netto	45 001	37 645	10 547	8 869

Pozycje bilansu	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Średni kurs PLN / EUR na dzień bilansowy			4,3000	4,1709
Aktywa trwałe	74 799	63 421	17 395	15 205
Aktywa obrotowe	343 574	257 310	79 901	61 692
Kapitał własny	141 600	107 574	32 930	25 792
Zobowiązania i rezerwy w tym:	276 773	213 157	64 366	51 106
Zobowiązania długoterminowe	127 683	97 150	29 694	23 292
Zobowiązania krótkoterminowe	43 159	42 486	10 037	10 186
Rozliczenia międzyokresowe	76 232	41 111	17 728	9 857

Miejscowość: Warszawa
Data: 17.04.2019

Michał Jasiński Waldemar Wasiliuk Anna Mamcarz

Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe: Paweł Spiechowicz