

DODATKOWE INFORMACJE I OBJASNIENIA

Aktywa trwale- 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					
B.Z. 31.12.2016	0,00	0,00	435 260,58	32 000,00	467 260,58
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	182 602,36	0,00	182 602,36
- zakup	0,00	0,00	182 602,36	0,00	182 602,36
Zmniejszenia w tym: przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	32 000,00	32 000,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	0,00	617 862,94	0,00	617 862,94
Umorzenie					
B.Z. 31.12.2016	0,00	0,00	145 660,75	0,00	145 660,75
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	92 912,05	0,00	92 912,05
- amortyzacja	0,00	0,00	92 912,05	0,00	92 912,05
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	0,00	238 572,80	0,00	238 572,80
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2016	0,00	0,00	289 599,83	32 000,00	321 599,83
B.Z. 31.12.2017	0,00	0,00	379 290,14	0,00	379 290,14



Aktywa trwale- Rzeczowe aktywa trwale**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						
B.Z. 31.12.2016	902 933,44	4 216 500,67	2 450 865,92	5 169 502,03	626 166,01	13 365 968,07
Zwiększenia w tym:	77 532,40	295 610,02	244 019,09	1 083 651,68	224 733,04	1 925 546,23
- zakup	77 532,40	295 610,02	244 019,09	60 975,61	224 733,04	902 870,16
- leasing	0,00	0,00	0,00	1 022 676,07	0,00	1 022 676,07
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	52 262,94	0,00	42 225,27	94 488,21
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	35 144,12	35 144,12
- likwidacja	0,00	0,00	52 262,94	0,00	7 081,15	59 344,09
B.Z. 31.12.2017	980 465,84	4 512 110,69	2 642 622,07	6 253 153,71	808 673,78	15 197 026,09
Umorzenie						
B.Z. 31.12.2016	0,00	809 621,24	1 451 104,43	2 488 492,02	334 264,31	5 083 482,00
Zwiększenia w tym:	0,00	105 412,44	106 458,93	825 665,08	120 782,75	1 158 319,20
- amortyzacja	0,00	105 412,44	106 458,93	825 665,08	120 782,75	1 158 319,20
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	51 459,46	0,00	28 411,81	79 871,27
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	21 330,66	21 330,66
- likwidacja		0,00	51 459,46	0,00	7 081,15	58 540,61
B.Z. 31.12.2017	0,00	915 033,68	1 506 103,90	3 314 157,10	426 635,25	6 161 929,93
Odpisy aktualizujące						
B.Z. 31.12.2016	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Wartość netto						
B.Z. 31.12.2016	902 933,44	3 406 879,43	799 761,49	2 681 010,01	291 901,70	8 082 486,07
B.Z. 31.12.2017	980 465,84	3 597 077,01	936 518,17	2 938 996,61	382 038,53	8 835 096,16

Nota nr 3: Wartość brutto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2017		B.Z. 31.12.2016	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	0,00	0,00	0,00	0,00
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Urządzenia techniczne i maszyny	777 532,34	0,00	807 032,30	0,00
Środki transportu	1 402 050,00	0,00	871 555,93	0,00
Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	2 179 582,34	0,00	1 678 588,23	0,00



Nota nr 4: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	B.Z. 31.12.2017	B.Z. 31.12.2016
poniesione w roku	1 085 472,52	652 836,00
planowane na rok następy	1 000 000,00	500 000,00

Aktywa trwałe – Inwestycje długoterminowe**Nota nr 5: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych**

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2016	0,00	0,00	440 850,00	0,00	440 850,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	23 174 339,64	0,00	3 816 130,00
- zakup	0,00	0,00	3 816 130,00	0,00	3 816 130,00
- pożyczki			19 358 209,64		
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	597 927,00	0,00	597 927,00
- sprzedaż	0,00	0,00	597 927,00	0,00	597 927,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	0,00	23 017 262,64	0,00	23 017 262,64
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2016	0,00	0,00	440 850,00	0,00	440 850,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	0,00	23 017 262,64	0,00	23 017 262,64

Nota nr 6: Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych - w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2016	440 850,00	0,00	0,00	0,00	440 850,00
Zwiększenia w tym:	3 816 130,00	0,00	19 358 209,64	0,00	23 174 339,64
- zakup	5 000,00	0,00	0,00	0,00	5 000,00
- objęcie nowych udziałów	3 811 130,00	0,00	0,00	0,00	3 811 130,00
- udzielenie pożyczki	0,00	0,00	19 358 209,64	0,00	19 358 209,64
Zmniejszenia w tym:	639 636,00	0,00	0,00	0,00	639 636,00
- sprzedaż	597 927,00	0,00	0,00	0,00	597 927,00
- przesunięcie	41 709,00	0,00	0,00	0,00	41 709,00
B.Z. 31.12.2017	3 617 344,00	0,00	19 358 209,64	0,00	22 975 553,64



Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2016	440 850,00	0,00	0,00	0,00	440 850,00
B.Z. 31.12.2017	3 617 344,00	0,00	19 358 209,64	0,00	22 975 553,64

- w jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe					
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2016					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2016					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2016					0,00
Zwiększenia w tym:	41 709,00	0,00	0,00	0,00	41 709,00
- zakup					0,00
- zmiana udziałów	41 709,00				41 709,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2017	41 709,00	0,00	0,00	0,00	41 709,00
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2016					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2017	41 709,00	0,00	0,00	0,00	41 709,00



Nota nr 7: Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 31.12.2017

Lp.	Nazwa (siedziba)	Ilość udziałów/akcji	Udział w kapitale (%)	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Kapitał własny jednostki na koniec roku obrotowego	Zysk/strata netto za ostatni rok obrotowy
1	L Jet sp. z o. o.	50	100,00%	3 200 254,00	2 357 947,85	-837 226,45
2	Victoria Wohnungsbau GmbH	100 000	100,00%	417 090,00	12 440 347,56	-254 686,04
RAZEM				3 617 344,00	14 798 295,41	-1 091 912,49

Nota nr 8: Udziały i akcje w jednostkach pozostałych wg stanu na 31.12.2017

Lp.	Nazwa (siedziba)	Ilość udziałów/akcji	Udział w kapitale (%)	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Kapitał własny jednostki na koniec roku obrotowego	Zysk/strata netto za ostatni rok obrotowy
1	Victoria Wohnungsbau GmbH II	10 000,00	10,00%	41 709,00	119 914,54	-302 433,69

Aktywa trwałe – Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**Nota nr 9: Aktywa z tytułu podatku odroczonego**

Tytuł zdarzenia	B.Z. 31.12.2017			B.Z. 31.12.2016		
	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	22 287,77	19%	4 234,68	35 497,08	19%	6 744,45
- odpis aktualizujący zapasy	500 000,00	19%	95 000,00	1 100 000,00	19%	209 000,00
- 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 przenoszących własność / przekazanie na podstawie protokołu odbioru	106 968 788,37	19%	20 324 069,79	58 051 586,15	19%	11 029 801,36
- program opcji menadżerskich	629 000,00	19%	119 510,00	564 000,00	19%	107 160,00
- instrumenty pochodne	0,00	19%	0,00	32 879,98	19%	6 247,20
- badanie bilansu	71 640,00	19%	13 611,60	15 500,00	19%	2 945,00
- odsetki niezapłacone od obligacji	994 384,80	19%	188 933,11	0,00	19%	0,00
- wynagrodzenia nie wypłacone	20 500,00	19%	3 895,00	29 892,00	19%	5 679,48
- składki na ubezpieczenia społeczne niezapłacone	31 308,37	19%	5 948,59	30 953,09	19%	5 881,09
- dyskonto / obligacje seria E	4 250,00	19%	807,50	0,00	19%	0,00
- różnice kursowe / wycena bilansowa	1 227 688,13	19%	233 260,74	0,00	19%	0,00
- sprawy sporne	178 377,74	19%	33 891,77	136 998,21	19%	26 029,66
RAZEM	110 848 225,18	x	21 061 162,78	60 197 306,51	x	11 437 488,24



Nota nr 10: Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	B.Z. 31.12.2017	B.Z. 31.12.2016
Prowizja od obligacji	410 273,21	175 000,08
RAZEM	410 273,21	175 000,08

Aktywa obrotowe – Zapasy

Nota nr 11: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
B.Z. 31.12.2016	0,00	113 716 171,96	5 526 100,84	35 093 458,09	2 303 150,00	156 638 880,89
B.Z. 31.12.2017	0,00	129 920 113,94	4 518 226,10	41 338 287,79	4 097 962,00	179 874 589,83
Odpisy aktualizujące						
B.Z. 31.12.2016	0,00	1 100 000,00	0,00	0,00	0,00	1 100 000,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	600 000,00	0,00	0,00	0,00	600 000,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	500 000,00	0,00	0,00	0,00	500 000,00
Wartość bilansowa						
B.Z. 31.12.2016	0,00	112 616 171,96	5 526 100,84	35 093 458,09	2 303 150,00	155 538 880,89
B.Z. 31.12.2017	0,00	129 420 113,94	4 518 226,10	41 338 287,79	4 097 962,00	179 374 589,83

Nota nr 12: Zapasy według okresów zalegania na 31.12.2017 roku

Wyszczególnienie	Okres zalegania w dniach				Razem
	bieżące	90-180	180-360	powyżej 360	
Materiały (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materiały (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materiały netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku (brutto)	129 920 113,94	0,00	0,00	0,00	129 920 113,94
Półprodukty i produkty w toku (odpisy)	500 000,00	0,00	0,00	0,00	500 000,00
Półprodukty i produkty w toku (netto)	129 420 113,94	0,00	0,00	0,00	129 420 113,94
Produkty gotowe (brutto)	4 518 226,10	0,00	0,00	0,00	4 518 226,10
Produkty gotowe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Produkty gotowe (netto)	4 518 226,10	0,00	0,00	0,00	4 518 226,10
Towary (brutto)	41 338 287,79	0,00	0,00	0,00	41 338 287,79
Towary (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Towary (netto)	41 338 287,79	0,00	0,00	0,00	41 338 287,79



Nota nr 13: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
B.Z. 31.12.2016	0,00	1 100 000,00	0,00	0,00	1 100 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	600 000,00	0,00	0,00	600 000,00
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- wykorzystanie odpisów	0,00	600 000,00	0,00	0,00	600 000,00
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00

Aktywa obrotowe – należności krótkoterminowe

Nota nr 14: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	B.Z. 31.12.2017			B.Z. 31.12.2016		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	odpisy aktualizujące	odpisy aktualizujące	odpisy aktualizujące	odpisy aktualizujące
Od jednostek powiązanych	127 963,04	0,00	127 963,04	13 094,14	0,00	13 094,14
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	127 963,04	0,00	127 963,04	13 094,14	0,00	13 094,14
- do 12 miesięcy	127 963,04	0,00	127 963,04	13 094,14	0,00	13 094,14
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	10 241 518,59	22 287,77	10 219 230,82	8 081 560,88	29 036,65	8 052 524,23
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	9 297 191,15	22 287,77	9 274 903,38	2 578 081,65	29 036,65	2 549 045,00
- do 12 miesięcy	9 297 191,15	22 287,77	9 274 903,38	2 578 081,65	29 036,65	2 549 045,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	517 104,09	0,00	517 104,09	5 459 067,02	0,00	5 459 067,02
c) inne	427 223,35	0,00	427 223,35	44 412,21	0,00	44 412,21
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	10 369 481,63	22 287,77	10 347 193,86	8 094 655,02	29 036,65	8 065 618,37



Nota nr 15: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2017

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności)				Razem
		bieżące	90-180	180-360	powyżej 360	
- od jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	127 963,04	0,00	0,00	0,00	0,00	127 963,04
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	127 963,04	0,00	0,00	0,00	0,00	127 963,04
Inne (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	8 864 649,12	409 908,22	1 009,08	9 510,47	12 114,26	9 297 191,15
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00		663,04	9 510,47	12 114,26	22 287,77
Z tytułu dostaw i usług (netto)	8 864 649,12	409 908,22	346,04	0,00	0,00	9 274 903,38
Należności podatkowe (brutto)	517 104,09	0,00	0,00	0,00	0,00	517 104,09
Należności podatkowe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności podatkowe (netto)	517 104,09	0,00	0,00	0,00	0,00	517 104,09
Inne (brutto)	427 223,35	0,00	0,00	0,00	0,00	427 223,35
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	427 223,35	0,00	0,00	0,00	0,00	427 223,35
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Nota 16 : Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności od jednostek powiązanych	należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
B.Z. 31.12.2016	0,00	0,00	29 036,65	0,00	0,00	29 036,65
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	22 287,77	0,00	0,00	22 287,77
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	22 287,77	0,00	0,00	22 287,77
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	29 036,65	0,00	0,00	29 036,65
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	29 036,65	0,00	0,00	29 036,65
Przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	0,00	22 287,77	0,00	0,00	22 287,77

Aktywa obrotowe – inwestycje krótkoterminowe

Nota nr 17: Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych) i innych aktywów pieniężnych)

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe/obligacje	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2016					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	29 957 790,48	0,00	0,00	29 957 790,48
- zakup	0,00	29 957 790,48	0,00		29 957 790,48
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	29 957 790,48	0,00	0,00	29 957 790,48
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2016					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FAŁSZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	29 957 790,48	0,00	0,00	29 957 790,48



SB

Nota nr 18: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		B.Z. 31.12.2017	B.Z. 31.12.2016
1	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	18 659 469,05	11 334 271,76
	Środki na rachunkach bankowych	18 659 469,05	11 290 124,22
2	Inne środki pieniężne:	5 195 825,15	13 001 215,12
	Środki pieniężne w drodze	5 195 825,15	13 001 215,12
3	Inne aktywa pieniężne:	0,00	0,00
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	23 855 294,20	24 335 486,88
5	Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	0,00	0,00
6	Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)	23 855 294,20	24 335 486,88

Nota nr 19: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	B.Z. 31.12.2017	B.Z. 31.12.2016
Oплаcone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	75 975,16	59 274,10
Oплаcone z góry prenumeraty	2 527,80	2 341,14
Oplaty z tytułu mediów	56 383,78	75 615,03
Reklama	18 221,02	10 975,64
Prowizja	244 731,42	179 999,96
Usługi obce	86 776,30	36 780,30
Pozostałe	54 451,78	15 449,86
Razem	539 067,26	380 436,03

Kapitały własne

Nota nr 20: Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

Lp.	Seria/emisja Rodzaj akcji (udziałów)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji (udziałów)	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
1	A	nie uprzywilejowane	19 000 000,00	1 900 000,00	przekształcenie	14-05-2008	14-05-2008
2	B	nie uprzywilejowane	1 000 000,00	100 000,00	EMISJA	14-03-2014	podział wyniku 2013
Kapitał razem		x	20 000 000,00	2 000 000,00	x	x	x

Nota nr 21: Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 31.12.2017

Lp.	Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	Wartość udziałów/akcji	Udział %
1	Victoria Holding Sp. z o.o. (dawniej Polastar sp. z o.o.)	20 000 000	2 000 000,00	100,00%



Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

Nota nr 22: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	B.Z. 31.12.2017			B.Z. 31.12.2016		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- środki trwale w leasingu	958 991,43	19%	182 208,37	960 657,32	19%	182 524,89
- przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie zawarto umów przenoszących własność / przekazanie na podstawie protokołu odbioru	157 733 030,43	19%	29 969 275,78	81 341 527,51	19%	15 454 890,24
- wycena bilansowa środków na rachunkach walutowych	0,00	19%	0,00	653,61	19%	124,19
- koszty emisji obligacji własnych	655 004,63	19%	124 450,88	232 515,11	19%	44 177,87
- niezapłacone należne odsetki	549 837,32	19%	104 469,09	18 549,18	19%	3 524,34
- art. 16k ust 14-21 ustawy CIT/ jednorazowy odpis amortyzacyjny	95 833,87	19%	18 208,43		19%	0,00
RAZEM	159 992 697,68	x	30 398 612,55	82 553 902,73	x	15 685 241,53

Nota nr 23: Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Badanie bilansu/ transakcje pochodne	Opcje menadżerskie	Koszty budowy	Razem
B.Z. 31.12.2016	136 998,21	48 379,98	564 000,00	302 500,00	1 051 878,19
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	136 998,21	48 379,98	564 000,00	302 500,00	1 051 878,19
Zwiększenia	178 377,74	71 640,00	629 000,00	753 475,39	1 632 493,13
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	136 998,21	48 379,98	564 000,00	302 500,00	1 051 878,19
B.Z. 31.12.2017	178 377,74	71 640,00	629 000,00	753 475,39	1 632 493,13
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	178 377,74	71 640,00	629 000,00	753 475,39	1 632 493,13

Nota nr 24: 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:					
B.Z. 31.12.2016	0,00	35 000 000,00	406 444,12	4 422 323,21	23 509 416,77
powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00	524 603,67	610 776,64	1 135 380,31
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	20 000 000,00	300 311,84	1 043 068,59	21 343 380,43
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	61 060 000,00	0,00	4 795 087,30	65 855 087,30
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2017	0,00	81 060 000,00	824 915,51	6 448 932,53	88 333 848,04



Nota nr 25: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2017	B.Z. 31.12.2016
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 994 384,80	122 484,93
- z tytułu emisji obligacji	15 994 384,80	122 484,93
Inne zobowiązania finansowe	395 675,40	311 486,79
- zobowiązania z tytułu leasingu	395 675,40	311 486,79
Z tytułu dostaw i usług:	18 507 090,50	16 638 143,60
- do 12 miesięcy	18 507 090,50	16 638 143,60
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	2 953 166,86	4 166 393,32
- Urząd Skarbowy CIT	2 843 772,00	4 059 379,00
- Urząd Skarbowy PIT	32 221,00	33 698,00
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych	77 173,86	73 316,32
Z tytułu wynagrodzeń	83 388,52	86 065,57
- z tytułu umowy o pracę	66 518,52	62 542,20
- z tytułu umowy zlecenia	16 870,00	23 523,37
Inne	3 379 433,70	2 184 141,79
- kaucje gwarancyjne i pozostałe	3 348 918,52	2 159 934,99
- zobowiązania z tytułu zabezpieczeń i ubezpieczeń majątkowych	21 795,18	21 688,02
- pozostałe	8 720,00	2 518,78
Razem	41 313 139,78	23 508 716,00

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2017	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			poniżej 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 994 384,80	15 994 384,80	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	395 675,40	395 675,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług:	18 507 090,50	18 507 090,50	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	2 953 166,86	2 953 166,86	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	83 388,52	83 388,52	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	3 379 433,70	3 379 433,70	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	41.313.139,78	41.313.139,78	0,00	0,00	0,00	0,00



Nota nr 26: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Zobowiązania leasingowe płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	B.Z. 31.12.2017	B.Z. 31.12.2016	B.Z. 31.12.2017	B.Z. 31.12.2016
do 1 roku	349 006,92	271 630,15	395 675,40	311 487,79
od 1 roku do 3 lat	763 535,89	316 352,01	824 915,51	350 718,34
od 3 lat do 5 lat	0,00	53 704,51	0,00	55 725,78
Razem	1 112 542,81	641 686,67	1 220 590,91	717 931,91
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:	1 112 542,81	641 686,67	1 220 590,91	717 931,91
zobowiązania krótkoterminowe			395 675,40	311 487,79
zobowiązania długoterminowe			824 915,51	406 444,12

Nota nr 27: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie		B.Z. 31.12.2017	B.Z. 31.12.2016
Inne rozliczenia międzyokresowe			
1.	Długoterminowe	26 781 760,13	0,00
a)	Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych	0,00	0,00
b)	Otrzymane nieodpłatnie środki trwale w budowie, środki trwale, wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
c)	Opłacone z góry, nie wykonane świadczenia	26 781 760,13	0,00
d)	Pozostałe	0,00	0,00
2.	Krótkoterminowe	14 328 862,52	51 206 499,25
a)	Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych	0,00	0,00
b)	Otrzymane nieodpłatnie środki trwale w budowie, środki trwale, wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
c)	Opłacone z góry, nie wykonane świadczenia	14 328 862,52	51 206 499,25
d)	Pozostałe	0,00	0,00
	RAZEM	41 110 622,65	51 206 499,25
	OGÓŁEM	41 110 622,65	51 206 499,25



Nota nr 28: Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2017			B.Z. 31.12.2016		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych	97 054 384,80	niezabezpieczone i zabezpieczone seria D, F, I (60.000 tys.)	art. 777 § 1 pkt 5 KPC	35 000 000,00	niezabezpieczone	X
Zobowiązania warunkowe	2.880.000 EUR	cesja z czarteru samolotu oraz weksel in blanco	umowa warunkowego przejęcia praw i obowiązków z umowy leasingu	0,00	X	X
RAZEM	97 054 384,80 pln 2 880 000 EUR	0,00	X	35 000 000,00	0,00	X

Rachunek zysków i strat

Nota nr 29: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	218 533 283,45	166 029 834,57
Sprzedaż nieruchomości	216 939 289,48	164 410 790,05
Usługi	1 593 993,97	1 619 044,52
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	13 519 075,70	1 268 563,55
- ze sprzedaży towarów	12 344 544,00	110 251,00
- ze sprzedaży materiałów	1 174 531,70	1 158 312,55
RAZEM	232 052 359,15	167 298 398,12

Struktura terytorialna	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	218 533 283,45	166 029 834,57
Kraj	218 533 283,45	166 029 834,57
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów razem w tym:	13 519 075,70	1 268 563,55
Kraj	13 519 075,70	1 268 563,55
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	85 674,47	5 398,12
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	14 375,48	5 398,12
Kraj	14 375,48	5 398,12
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	71 298,99	0,00
Kraj	71 298,99	0,00
Eksport	0,00	5 398,12
RAZEM	232 052 359,15	167 298 398,12



SAJ

Nota nr 30: Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
Koszty według rodzaju	177 349 891,39	143 490 468,56
- amortyzacja	1 251 231,25	1 078 168,15
- zużycie materiałów i energii	36 206 416,56	38 991 455,51
- usługi obce	127 838 044,56	96 827 431,96
- podatki i opłaty	4 984 575,79	872 269,44
- wynagrodzenia	3 721 848,69	3 372 610,97
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	1 451 121,61	638 559,67
- pozostałe koszty rodzajowe	1 896 652,93	1 709 972,86
Koszty według rodzaju razem	177 349 891,39	143 490 468,56
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-15 796 067,24	-13 159 376,06
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	-3 969,53	0,00
Koszty sprzedaży (-)	-3 837 453,69	-3 042 900,80
Koszty ogólnego zarządu (-)	-10 571 901,59	-7 484 214,46
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	147 140 499,34	119 803 977,24

Nota nr 31: Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	106 381,22
- zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	106 381,22
II. Dotacje	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	379 189,06	195 867,86
- Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	149 890,55	59 390,02
- Darowizny	0,00	0,00
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	90 351,69	6 460,43
- Rozwiązane rezerwy na przewidywane straty	0,00	0,00
-zwrot kosztów sądowych	5 056,39	1 461,29
-pozostałe	113 800,43	118 122,12
-najem	20 090,00	10 434,00
RAZEM	379 189,06	302 249,08



Nota nr 32: Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	3 743,37	0,00
	- strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3 743,37	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	700 000,00
	- aktualizacja wartości zapasów	0,00	500 000,00
	- aktualizacja wartości środków trwałych	0,00	200 000,00
III.	Inne koszty operacyjne	2 612 221,64	178 848,33
	odszkodowania	238 973,89	70 651,57
	darowizny	2 232 868,30	18 644,70
	spisane należności	12 587,37	47 348,03
	pozostałe	11 234,34	0,00
	sprawy sądowe	116 557,74	0,00
RAZEM		2 615 965,01	878 848,33

Nota nr 33: Przychody finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II.	Odsetki	834 301,76	339 320,29
	odsetki	834 301,76	287 220,41
V.	Inne	36 630,98	95 098,69
	opcje menadżerskie	3 751,00	3 204,00
	wycena transakcji pochodnych	32 879,98	91 241,08
	wycena bilansowa	0,00	653,61
RAZEM		870 932,74	434 418,98

Przychody odsetkowe za okres 01-01-2017 do 31-12-2017

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Lokaty bankowe	172 560,77	0,00	0,00	0,00	172 560,77
Pożyczki udzielone i należności własne	21 117,53	0,00	0,00	380 614,64	401 732,17
Pozostałe aktywa	90 786,14	169 222,68	0,00	0,00	260 008,82
RAZEM	284 464,44	169 222,68	0,00	380 614,64	834 301,76



CAW

Przychody odsetkowe za okres 01-01-2016 do 31-12-2016

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Lokaty bankowe	287 220,41	0,00	0,00	0,00	287 220,41
Pożyczki udzielone i należności własne	34 550,70	17 549,18	0,00	0,00	52 099,88
Pozostałe aktywa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	321 771,11	17 549,18	0,00	0,00	339 320,29

Nota nr 34: Koszty finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
I.	Odsetki	5 415 341,74	2 737 100,58
	odsetki	5 415 341,74	2 737 100,58
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	184 634,66	5 860,54
	- w tym od jednostek powiązanych	184 634,66	0,00
IV.	Inne	2 318 099,02	2 465,14
	różnice kursowe	1 945 809,35	2 465,14
	pozostałe	372 289,67	0,00
RAZEM		7 918 075,42	2 745 426,26

Koszty odsetkowe za okres 01-01-2017 do 31-12-2017

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
odsetki bankowe i poz. zobowiązań	5 331 722,74	0,00	0,00	0,00	5 331 722,74
odsetki od zobowiązań finansowych	50 739,02	0,00	0,00	0,00	50 739,02
odsetki od pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe pasywa	32 879,98	0,00	0,00	0,00	32 879,98
RAZEM	5 415 341,74	0,00	0,00	0,00	5 415 341,74



Koszty odsetkowe za okres 01-01-2016 do 31-12-2016

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
odsetki bankowe i poz. zobowiązań	2 695 535,70	0,00	0,00	0,00	2 695 535,70
odsetki od zobowiązań finansowych	41 564,88	0,00	0,00	0,00	41 564,88
RAZEM	2 737 100,58	0,00	0,00	0,00	2 737 100,58

Nota nr 35: Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych

Wyszczególnienie		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
1.	Amortyzacja	1 251 231,25	1 278 168,15
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	92 912,05	38 608,23
	amortyzacja środków trwałych	1 158 319,20	1 239 559,92
2.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	5 124 635,89	2 737 100,58
	odsetki zapłacone od umów leasingowych	50 739,02	41 564,88
	odsetki zapłacone od kredytów	146,91	2 510,34
	odsetki otrzymane	-290 705,85	0,00
	odsetki od dłużnych papierów wartościowych	5 363 888,04	2 693 025,36
	odsetki od zobowiązań	567,77	0,00
3.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	188 378,03	-105 600,29
	przychody ze sprzedaży środków trwałych	-10 873,57	-109 034,96
	wartość netto sprzedanych środków trwałych	14 616,94	3 434,67
	- zbycie aktywów finansowych	-597 711,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	782 345,66	0,00
4.	Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	15 293 985,97	10 179 801,53
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	15 293 985,97	10 179 801,53
5.	Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-23 835 708,94	-33 260 024,45
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	-23 835 708,94	-33 260 024,45
6.	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-14 585 730,49	-4 982 920,73
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-2 281 575,49	-4 982 920,73
	zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	-12 304 155,00	0,00
7.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	34 375 121,58	625 108,77
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	34 375 121,58	625 108,77
8.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	-20 113 455,50	-4 509 874,44
	zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-9 858 947,67	-4 668 298,00
	zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-158 631,23	158 423,56
	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	-10 095 876,60	0,00
9.	Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	0,00	0,00



Nota nr 36: Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym (zyskiem/ stratą) brutto

Wyszczególnienie		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
Przychody bilansowe			
1	Sprzedaż produktów i usług	232 052 359,15	167 298 398,12
2	Pozostałe przychody operacyjne	390 062,63	302 249,08
3	Pozostałe przychody finansowe	1 519 944,21	434 418,98
Razem		233 962 365,99	168 035 066,18
Przychody zwiększające podstawę opodatkowania			
1	Przychody z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	138 432 853,32	130 501 291,05
Razem		138 432 853,32	130 501 291,05
Przychody wyłączone z podstawy opodatkowania			
1	Przychody z tytułu protokoły odbioru nieruchomości	214 824 347,98	163 788 409,79
2	Różnice kursowe/odsetki naliczone/niezapłacone	543 595,91	18 202,79
3	Rozliczenie leasingu	39 181,10	91 241,08
4	Korekta odpisu aktualizującego należności	75 178,21	6 460,43
Razem		215 482 303,20	163 904 314,09
PRZYCHODY PODLEGAJĄCE OPODATKOWANIU		156 912 916,11	134 632 043,14

Koszty bilansowe			
1	Koszty podstawowej działalności operacyjnej	174 771 740,10	131 617 756,65
2	Koszty pozostałej działalności operacyjnej	2 626 838,58	878 848,33
3	Koszty działalności finansowej	8 567 086,89	2 745 426,26
Razem		185 965 665,57	135 242 031,24
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów			
1	Składki na ubezpieczenia samochodów - powyżej 20 tys EUR	44 368,54	28 025,53
2	Amortyzacja-leasing finansowy środków trwałych	521 681,96	483 869,16
3	Koszty reprezentacji	19 371,85	45 078,90
4	TKW nieruchomości z tytułu protokołów odbioru nieruchomości	144 677 334,17	117 581 105,56
5	Odpis aktualizujący środki trwałe	0,00	200 000,00
6	Należności nieściągalne	0,00	18 256,13
7	Niezapłacone składki na ubezpieczenia społeczne	31 308,37	30 953,09
8	Odsetki leasingowe / rozliczenie umów	50 739,02	41 564,88
9	Rezerwa na badanie bilansu	71 640,00	15 500,00
10	Premia dla Zarządu / opcje pracownicze	629 000,00	564 000,00
11	Niewypłacone wynagrodzenia	20 500,00	29 892,00
12	Odsetki budżetowe	337,89	852,36
13	Kary i odszkodowania	58 709,74	5 907,00
14	Odsetki od obligacji	4 967 003,07	214 482,19
15	Pozostałe koszty nkup	0,00	1 398,92
16	Dyskonto	4 250,00	0,00
17	Darowizny	33 725,00	18 644,70
18	Sprawy sporne	0,00	0,00
19	Prowizja od obligacji	278 920,34	459 329,28
20	Odpisy aktualizujące / zapasy i należności	123 901,76	500 000,00
21	Niezrealizowane różnice kursowe	1 228 341,74	0,00
22	Opłaty - obligacje Berlux	537 219,90	0,00
23	Instrumenty pochodne	0,00	29 036,65
24	Pozostałe	31 070,93	1 500,00
Razem		153 329 424,28	120 269 396,35



Inne korekty kosztów podatkowych			
1	Raty leasingowe zapłacone / leasing operacyjny	531 573,99	387 479,01
2	Zapłacone składki na ubezpieczenia. społeczne za lata ubiegłe	30 953,09	35 728,92
3	TKW nieruchomości z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	95 760 131,97	93 390 628,57
4	Amortyzacja środków trwałych poleasingowych	8 950,80	8 531,12
5	Wypłata wynagrodzeń za lata ubiegłe	29 892,00	30 204,00
6	Prowizje odsetki / obligacje	4 095 103,20	349 932,66
7	Rozwiązanie rezerwy z tytułu badania bilansu	15 500,00	24 500,00
8	Rozwiązanie rezerwy z tytułu premii dla Zarządu	564 000,00	315 000,00
9	Prowizja od obligacji	578 924,93	355 000,04
10	Realizacja odsetek/ instrumenty pochodne	32 879,98	0,00
11	Pozostałe	0,00	1 988,32
12	Amortyzacja środków trwałych (do 100 tys.)	95 833,80	0,00
13	Wykorzystanie odpisu na zapasy	600 000,00	0,00
Razem		102 343 743,76	94 898 992,64
RAZEM KOSZTY PODATKOWE		134 979 985,05	109 871 627,53

Zmniejszenia podstawy opodatkowania			
1	Darowizny	10 225,00	16 695,70
Razem		10 225,00	16 695,70

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych	21 922 706,00	24 743 720,00
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych	19%	19%
Podatek dochodowy (zobowiązanie)	4 165 314,00	4 701 307,00

Podatek odroczony i inne, w tym:	5 089 696,49	1 547 016,56
1 Przepis podatkowy	0,00	0,00
2 Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-9 623 674,54	-4 695 707,90
3 Rezerwy na podatek odroczony	14 713 371,03	6 242 724,46

RAZEM PODATEK DOCHODOWY	9 255 010,49	6 248 323,56
--------------------------------	---------------------	---------------------



Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, wynagrodzeniu

Nota nr 37: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Grupy zawodowe	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
Pracownicy produkcyjni	0,00	0,00
Pracownicy nieprodukcyjni	12,33	12,74
Razem	12,33	12,74

Nota nr 38: 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
01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.					
1	wynagrodzenia	2 012 000,00	228 000,00	120 000,00	2 360 000,00
2	wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3	emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
4	zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		0,00	0,00	0,00	0,00

01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.					
1	wynagrodzenia	1 942 400,00	228 000,00	120 000,00	2 290 400,00
2	wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3	emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
4	zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		0,00	0,00	0,00	0,00



Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania**Nota nr 39: Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

Wyszczególnienie	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
Obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego	37 640,00	15 500,00
Przegląd podatkowy	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	66 200,00	1 200,00
Razem	103 840,00	16 700,00

Informacje o znaczących zdarzeniach

Nie dotyczy.

Informacje o zmianach zasad rachunkowości

Nie dotyczy

Informacje o połączeniach jednostek gospodarczych

Nie dotyczy

Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Nie dotyczy

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi**Nota nr 40: Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi**

Lp.	Wyszczególnienie	Należności	Zobowiązania	Przychody	Koszty
		Stan na dzień 31.12.2017		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	
1	L JET Sp. z o. o.	29 648,42	0,00	25 489,41	6 565,93
2	Victoria Dom Holding Sp. z o. o.	0,00	0,00	5 400,00	0,00
3	Victoria Games Sp. z o. o.	79 621,66	0,00	69 533,06	64 733,06
4	Victoria Wohnungsbau GmbH	15 367,96	0,00	(534,52)	0,00
5	Victoria Wohnungsbau GmbH II	3 325,00	0,00	3 325,00	3 325,00

Wycena transakcji na poziomie cen rynkowych.



Dodatkowe informacje

Nota nr 41: Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny

Lp.	Pozycja sprawozdawcza	Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
1	Środki pieniężne na rachunku walutowym	EUR	4,1709	251/A/NBP/2017	29-12-2017

Nota nr 42: Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	x	29 957 790,48
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży / obligacje	x	29 957 790,48
Pożyczki udzielone	x	19 358 209,64
Środki pieniężne		23 855 294,30
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	obligacje	
- obligacje		97 054 384,80

Instrumenty finansowe wyceniono w wartości godziwej. Obligacje zaprezentowano w bilansie bez pomniejszania ich wartości o prowizje – zaprezentowane w rozliczeniach międzyokresowych uznając, że kwokta 655 004,63 zł jest wartością nieistotną.

Nota nr 43: Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Obligacje	97 054 384,80	WIBOR 6 M i 3 Mz kwotowania na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego, plus stała marża na poziomie 4,25 - 5,6 %	Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

Nota nr 44: 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 44: Wybrane dane finansowe zawierające pozycje przeliczone na walutę EUR w tys.

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy			4,2474	4,3757
Przychody netto ze sprzedaży	232 052	167 298	54 634	38 234
EBITDA	56 295	36 382	13 254	8 315
EBIT	55 044	35 104	12 959	8 022
Zysk brutto ze sprzedaży	47 997	32 793	11 300	7 494
Zysk netto	38 742	26 545	9 121	6 066

Pozycje bilansu	PLN		EUR	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,1709	4,244
Aktywa trwałe	67 043	20 457	16 074	4 820
Aktywa obrotowe	244 074	188 320	58 518	44 373
Kapitał własny	108 288	77 496	25 963	18 260
Zobowiązania i rezerwy w tym:	202 829	131 282	48 630	30 934
Zobowiązania długoterminowe	88 374	39 829	21 188	9 385
Zobowiązania krótkoterminowe	41 314	23 509	9 905	5 539
Rozliczenia międzyokresowe	41 111	51 206	9 857	12 066

Warszawa, dnia 08 maj 2018 roku


Michał Jasiński
Prezes Zarządu


Waldemar Wasiluk
Wiceprezes Zarządu


Anna Mamcarz
Członek Zarządu

Sprawozdanie sporządziła: Bożena Subda

