

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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 31.12.2022 r.	0,00	0,00	997 945,68	0,00	997 945,68
Zwiększenia:	0,00	0,00	289 669,75	74 500,00	364 169,75
- zakup	0,00	0,00	158 969,75	0,00	158 969,75
- zaliczki	0,00	0,00	130 700,00	74 500,00	205 200,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	1 287 615,43	74 500,00	1 362 115,43
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	1 287 615,43	74 500,00	1 362 115,43
Umorzenie					
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	934 361,31	0,00	934 361,31
Zwiększenia:	0,00	0,00	82 286,78	0,00	82 286,78
- amortyzacja	0,00	0,00	82 286,78	0,00	82 286,78
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	1 016 648,09	0,00	1 016 648,09
Zwiększenia:	0,00	0,00	80 271,92	0,00	80 271,92
- amortyzacja	0,00	0,00	80 271,92	0,00	80 271,92
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	1 096 920,01	0,00	1 096 920,01
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	270 967,34	74 500,00	345 467,34
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	190 695,42	74 500,00	265 195,42

Inne wartości niematerialne i prawne obejmują koszty oprogramowania księgowego i operacyjnego wykorzystywanego przez Spółkę. Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących z uwagi na brak przesłanek trwałej utraty wartości. Brak podstaw.

Nota nr 2: Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10

Nie dotyczy.

AKTYWA TRWAŁE - Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 3: Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale, prawa lokalni i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2022 r.	980 465,84	7 605 246,78	3 320 049,18	51 251 435,66	2 055 731,23	65 212 928,69
Zwiększenia:	0,00	0,00	292 419,35	1 692 975,92	215 307,08	2 200 702,35
- zakup	0,00	0,00	292 419,35	522 187,52	215 307,08	1 029 913,95
- leasing	0,00	0,00	0,00	1 170 788,40	0,00	1 170 788,40
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	935 327,26	4 000,00	939 327,26
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	935 327,26	4 000,00	939 327,26
BZ 31.12.2023 r.	980 465,84	7 605 246,78	3 612 468,53	52 009 084,32	2 267 038,31	66 474 303,78
Zwiększenia:	0,00	2 432 079,04	503 099,06	1 105 452,91	434 132,00	4 474 763,01
- zakup	0,00	2 432 079,04	503 099,06	61 823,58	434 132,00	3 431 133,68
- leasing	0,00	0,00	0,00	1 043 629,33	0,00	1 043 629,33
Zmniejszenia:	0,00	0,00	1 528 869,71	166 323,49	339 004,21	2 034 197,41
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	166 323,49	0,00	166 323,49
- likwidacja	0,00	0,00	1 528 869,71	0,00	339 004,21	1 867 873,92
BZ 31.12.2024 r.	980 465,84	10 037 325,82	2 586 697,88	52 948 213,74	2 362 166,10	68 914 869,38
Umorzenie						
BZ 31.12.2022 r.	0,00	1 613 185,14	2 195 285,08	13 087 428,70	1 539 457,72	18 435 356,64
Zwiększenia:	0,00	232 179,36	273 392,60	345 202,07	262 096,37	1 112 870,40
- amortyzacja	0,00	232 179,36	273 392,60	345 202,07	262 096,37	1 112 870,40
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	881 941,48	4 000,00	885 941,48
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	881 941,48	4 000,00	885 941,48
BZ 31.12.2023 r.	0,00	1 845 364,50	2 468 677,68	12 550 689,29	1 797 554,09	18 662 285,56
Zwiększenia:	0,00	313 248,68	269 583,50	614 482,96	126 891,32	1 324 206,46
- amortyzacja	0,00	313 248,68	269 583,50	614 482,96	126 891,32	1 324 206,46
Zmniejszenia:	0,00	0,00	892 638,36	135 830,94	339 004,21	1 367 473,51
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	135 830,94	0,00	135 830,94
- likwidacja	0,00	0,00	892 638,36	0,00	339 004,21	1 231 642,57
BZ 31.12.2024 r.	0,00	2 158 613,18	1 845 622,82	13 029 341,31	1 585 441,20	18 619 018,51
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
- rozwiązanie	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2023 r.	980 465,84	5 759 882,28	943 790,85	39 458 395,03	469 484,22	47 612 018,22
BZ 31.12.2024 r.	980 465,84	7 878 712,64	741 075,06	39 918 872,43	776 724,90	50 295 850,87

W grudniu 2016 roku Victoria Dom S.A. utworzyła odpis aktualizujący wartość maszyn w wysokości 200 000,00 złotych. Odpis aktualizujący dotyczył maszyn wycofanych z użytkowania i miał na celu dostosowanie wartości księgowej tych środków trwałych do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania. W listopadzie 2024 roku w związku z długotrwałym okresem braku zainteresowania zakupem maszyny, została podjęta decyzja o likwidacji środka poprzez złomowanie. Odpis został rozwiązany.

W bieżącym roku obrotowym oraz roku poprzedzającym Spółka nie skapitalizowała w wartości środków trwałych kosztów odsetek i różnic kursowych.

Nota nr 4: Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczystośćie
Nie dotyczy.

Nota nr 5: Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu
Spółka posiada nieamortyzowane środki trwale używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu. Spółka ponosi koszty związane z używaniem środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów. W trakcie 2024 roku Spółka poniosła w związku z tym koszty w łącznej wysokości około 921 tys. złotych. W roku poprzednim koszty wynosiły około 1 118 tys. złotych. Koszty w głównej mierze dotyczą wynajmu budynku biurowego. Poza tym Spółka ponosi inne koszty najmu, m.in. transformatorów, samochodów osobowych, gruntów.

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2024 r.		BZ 31.12.2023 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	601 293,66	0,00
Środki transportu	39 555 237,12	0,00	38 904 141,25	0,00
Razem	39 555 237,12	0,00	39 505 434,91	0,00

Na środki transportu używane na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 31.12.2024 roku składają się:
- samolot Bombardier Challenger 300 wyleasingowany w roku 2020 o wartości netto na dzień 31.12.2024 roku wynoszącej 31 350 579,01 złotych,
- śmigłowiec Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW wyleasingowany w roku 2021 o wartości netto na dzień 31.12.2024 roku wynoszącej około 6 228 625,01 złotych,
- samochody osobowe wyleasingowane w latach 2018-2024 o łącznej wartości netto na dzień 31.12.2024 roku wynoszącej około 1 976 033,10 złotych.
Wartość początkowa samolotu Bombardier Challenger 300 na dzień przyjęcia do użytkowania wynosiła 41,6 mln złotych. Umowa leasingowa została zawarta na okres 7 lat, a ostatnia płatność z tytułu tej umowy jest planowana na marzec 2027 roku. Szacowany przez Zarząd Spółki okres ekonomicznej użyteczności tego środka trwałego jest zgodny z okresem, na który została podpisana umowa leasingowa.

Wartość początkowa śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW na dzień przyjęcia do użytkowania wynosiła 6,5 mln złotych. Umowa leasingowa została zawarta na okres 6 lat. Szacowany okres ekonomicznej użyteczności tego środka trwałego jest zgodny z okresem, na który została podpisana umowa leasingowa.

Samolot i śmigłowiec zostały zakupione na własne potrzeby Spółki, jak i potrzeby szeroko rozumianej Grupy i są wykorzystywane do tego celu. Spółka , aby minimalizować koszty utrzymania tych środków transportu, wynajmuje go innym podmiotom.

Loty są organizowane:
- dla Spółki w ramach swojej działalności operacyjnej – organizacja lotów na spotkania biznesowe związane z zakupem nieruchomości jak również dla celów rozwoju biznesu i analizy innych rynków,
- za odpłatnością dla podmiotów z grupy kapitałowej Victoria Dom Holding oraz podmiotów zewnętrznych pozyskiwanych przez partnera obsługującego loty komercyjne.

Nota nr 7: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe		
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	BZ 31.12.2024 r.	BZ 31.12.2023 r.
- poniesione w roku	3 431 133,68	2 276 202,35
- planowane na rok następny	2 500 000,00	4 000 000,00
w tym na ochronę środowiska:		
- poniesione w roku	0,00	0,00
- planowane na rok następny	0,00	0,00

Spółka planowała, że wydatki na nabycie niefinansowych aktywów trwałych w postaci urządzeń technicznych wyniosą w 2024 roku 4 000 000,00 złotych, a w 2025 roku 2 500 000,00 złotych. Rzeczywiście poniesione wydatki w roku 2024 wyniosły 3 431 133,68 złotych.

BZ 31.12.2022 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				BZ 31.12.2023 r.
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe i WNIP	
129 700,00	2 276 202,35	0,00	292 419,35	1 692 975,92	420 507,08	0,00

BZ 31.12.2023 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				BZ 31.12.2024 r.
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe i WNIP	
0,00	3 431 133,68	2 432 079,04	503 099,06	61 823,58	434 132,00	0,00

W bieżącym roku obrotowym oraz roku poprzedzającym Spółka nie skapitalizowała w wartości środków trwałych w budowie kosztów odsetek i różnic kursowych.

Nota nr 9: Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie: w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków w budowie w roku obrotowym
Nie dotyczy.

AKTYWA TRWAŁE - Należności długoterminowe

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 r.			Stan na 31.12.2023 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych:						
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:						
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
1)Należności z tytułu sprzedaży środka trwałego	0,00	0,00	0,00	390 000,00	0,00	390 000,00
razem	0,00	0,00	0,00	390 000,00	0,00	390 000,00
Ogółem	0,00	0,00	0,00	390 000,00	0,00	390 000,00

Nota nr 11: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności długoterminowe
Nie dotyczy.

AKTYWA TRWAŁE - Inwestycje długoterminowe

Nota nr 12: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
BZ 31.12.2022 r.	6 032 411,88	0,00	243 384 532,17	0,00	249 416 944,05
Zwiększenia:	0,00	0,00	329 454 243,70	0,00	329 454 243,70
- udzielone pożyczki / odsetki+kapitał	0,00	0,00	329 449 193,70	0,00	329 449 193,70
- zakup	0,00	0,00	5 050,00	0,00	5 050,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	37 047 098,30	0,00	37 047 098,30
- spłata pożyczek / odsetki + kapitał	0,00	0,00	34 590 589,25	0,00	34 590 589,25
- wycena	0,00	0,00	2 456 509,05	0,00	2 456 509,05
BZ 31.12.2023 r.	6 032 411,88	0,00	535 791 677,57	0,00	541 824 089,45
Zwiększenia:	0,00	0,00	416 366 844,29	0,00	416 366 844,29
- objęcie udziałów	0,00	0,00	115 000,00	0,00	115 000,00
- udzielone pożyczki / odsetki+kapitał	0,00	0,00	416 251 844,29	0,00	416 251 844,29
Zmniejszenia:	0,00	0,00	62 443 660,73	0,00	62 443 660,73
- spłata pożyczek / odsetki + kapitał	0,00	0,00	53 373 334,78	0,00	53 373 334,78
- wycena	0,00	0,00	524 325,95	0,00	524 325,95
- reklasyfikacja do inwestycji krótkoterminowych	0,00	0,00	8 546 000,00	0,00	8 546 000,00
BZ 31.12.2024 r.	6 032 411,88	0,00	889 714 861,13	0,00	895 747 273,01
Umorzenie					
BZ 31.12.2022 r.	678 646,08	0,00	0,00	0,00	678 646,08
Zwiększenia:	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
- amortyzacja	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2023 r.	829 456,32	0,00	0,00	0,00	829 456,32
Zwiększenia:	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
- amortyzacja	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	980 266,56	0,00	0,00	0,00	980 266,56
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	-3 152 555,20	0,00	-3 152 555,20
- utworzenie odpisu aktualizującego	0,00	0,00	-3 152 555,20	0,00	-3 152 555,20
Zmniejszenia:	0,00	0,00	28 353 119,26	0,00	28 353 119,26
- wycena w skorygowanej cenie nabycia	0,00	0,00	28 353 119,26	0,00	28 353 119,26
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	-31 505 674,46	0,00	-31 505 674,46
Wartość bilansowa					
BZ 31.12.2023 r.	5 202 955,56	0,00	535 791 677,57	0,00	540 994 633,13
BZ 31.12.2024 r.	5 052 145,32	0,00	858 209 186,67	0,00	863 261 331,99

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

Nota nr 13: Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych - w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2022 r.	4 522 597,96	0,00	205 285 564,21	0,00	209 808 162,17
Zwiększenia:	5 050,00	0,00	329 449 193,70	0,00	329 454 243,70
- zakup	5 050,00	0,00	0,00	0,00	5 050,00
- udzielone pożyczki / kapitał + odsetki	0,00	0,00	329 449 193,70	0,00	329 449 193,70
Zmniejszenia:	0,00	0,00	34 590 589,25	0,00	34 590 589,25
- spłata pożyczek / kapitał + odsetki	0,00	0,00	34 590 589,25	0,00	34 590 589,25
BZ 31.12.2023 r.	4 527 647,96	0,00	500 144 168,66	0,00	504 671 816,62
Zwiększenia:	115 000,00	0,00	416 251 844,29	0,00	416 366 844,29
- objęcie udziałów	115 000,00	0,00	0,00	0,00	115 000,00
- udzielone pożyczki / kapitał + odsetki	0,00	0,00	416 251 844,29	0,00	416 251 844,29
Zmniejszenia:	0,00	0,00	53 373 334,78	0,00	53 373 334,78
- spłata pożyczek / kapitał + odsetki	0,00	0,00	53 373 334,78	0,00	53 373 334,78
BZ 31.12.2024 r.	4 642 647,96	0,00	863 022 678,17	0,00	867 665 326,13
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia:	-3 152 555,20	0,00	0,00	0,00	-3 152 555,20
- utworzenie odpisu aktualizującego	-3 152 555,20	0,00	0,00	0,00	-3 152 555,20
Zmniejszenia:	0,00	0,00	28 353 119,26	0,00	28 353 119,26
- wycena w skorygowanej cenie nabycia	0,00	0,00	28 353 119,26	0,00	28 353 119,26
BZ 31.12.2024 r.	-3 152 555,20	0,00	-28 353 119,26	0,00	-31 505 674,46
Wartość netto					
BZ 31.12.2023 r.	4 527 647,96	0,00	500 144 168,66	0,00	504 671 816,62
BZ 31.12.2024 r.	1 490 092,76	0,00	834 669 558,91	0,00	836 159 651,67
- w jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2022 r.	42 585,00	0,00	0,00	0,00	42 585,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2023 r.	42 585,00	0,00	0,00	0,00	42 585,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	42 585,00	0,00	0,00	0,00	42 585,00
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2022 r.	1 000,00				1 000,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2023 r.	1 000,00	0,00	0,00	0,00	1 000,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	1 000,00	0,00	0,00	0,00	1 000,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2023 r.	43 585,00	0,00	0,00	0,00	43 585,00
BZ 31.12.2024 r.	43 585,00	0,00	0,00	0,00	43 585,00
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2022 r.	0,00	33 532 785,00	0,00	0,00	33 532 785,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	2 456 509,05	0,00	0,00	2 456 509,05
- wycena	0,00	2 456 509,05	0,00	0,00	2 456 509,05
BZ 31.12.2023 r.	0,00	31 076 275,95	0,00	0,00	31 076 275,95
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	9 070 325,95	0,00	0,00	9 070 325,95
- wycena	0,00	524 325,95	0,00	0,00	524 325,95
- reklasyfikacja do inwestycji krótkoterminowych	0,00	8 546 000,00	0,00	0,00	8 546 000,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	22 005 950,00	0,00	0,00	22 005 950,00
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	31 076 275,95	0,00	0,00	31 076 275,95
BZ 31.12.2024 r.	0,00	22 005 950,00	0,00	0,00	22 005 950,00

Pozycja inne papiery wartościowe dotyczy posiadanych przez Spółkę obligacji spółki Victoria House S.A. (7.150 sztuk obligacji o wartości jednostkowej 1.000 EUR za sztukę). Są to niezabezpieczone, publiczne obligacje notowane na rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie luksemburskiej. W przypadku posiadanych obligacji Victoria House S.A. nie było możliwe ustalenie w sposób wiarygodny ich wartości godziwej na dzień bilansowy z uwagi na brak transakcji obejmujących te instrumenty w ostatnim okresie, a więc zostały spełnione przesłanki wymienione w § 14 ust. 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

W związku z tym te aktywa finansowe zostały wycenione w skorygowanej cenie nabycia za pomocą efektywnej stopy procentowej zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 2 wyżej wymienionego rozporządzenia. Ich wartość w bilansie na dzień 31.12.2024 roku wyniosła 30 551 950,00 złotych. Posiadane obligacje nie są obligacjami zamiennymi. Z tytułu posiadania tych aktywów finansowych Spółce przysługuje prawo do odsetek. Obligacje te są oprocentowane w oparciu o stałą stopę procentową w wysokości 4,5% w skali roku. Odsetki są wypłacane dwa razy w roku, w kwietniu i w październiku. Termin wykupu obligacji przypada w październiku 2027 roku.

Spółka zakłada, że sprzedaż obligacji nastąpi przed terminem wymagalności, w tym w części w 2025 r. (ta część została zaprezentowana jako krótkoterminowa). Z tego względu obligacje są klasyfikowane przez Spółkę jako aktywa dostępne do sprzedaży.

Nota nr 14: Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 31.12.2024 r.

Lp.	Nazwa (siedziba)	Ilość udziałów/akcji	Udział w kapitale (%)	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Wartość aktualizacji wyceny w stosunku do ceny nabycia	Kapitał własny jednostki na koniec roku obrotowego	Zysk/strata netto na rok obrotowy
1	VICTORIA 2019 SP. Z O.O.	100	100,00%	5 000,00	0,00	(2 635 073,94)	15 293 220,32
2	ŁOPUSZAŃSKA 235 SP. Z O.O.	100	100,00%	5 000,00	0,00	(50 666 170,06)	(24 790 375,75)
3	VICTORIA ASSET MANAGMENT SP. Z O.O.	2 000	100,00%	100 000,00	0,00	(7 905 667,25)	(7 314 610,64)
4	RÓWNOLEGŁA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	10 000	100,00%	500 000,00	0,00	231 498,79	(470 557,22)
5	MŁODNICKA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	100,00%	215 042,76	(3 152 555,20)	215 042,76	210 042,76
6	VICTORIA CONSTRUCTION SP. Z O.O.	10 000	100,00%	500 000,00	0,00	5 903 062,10	2 918 135,76
7	SMOK DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	100,00%	5 000,00	0,00	(9 464 428,60)	(3 680 238,07)
8	KLINY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	100,00%	5 000,00	0,00	853 133,95	11 905 932,73
9	VG SPÓŁKA Z O.O.	100	100,00%	5 000,00	0,00	10 343 307,59	14 438 585,64
10	VG BIS SP. Z O.O.	100	100,00%	5 000,00	0,00	(4 613 140,87)	(2 975 376,10)
11	NOVA SFERA SP. Z O.O.	100	100,00%	5 000,00	0,00	(597 221,46)	(512 391,35)
12	MORSKA SP. Z O.O.	100	100,00%	5 000,00	0,00	(2 979 096,78)	(1 082 492,96)
13	MORSKA 2 SPÓŁKA Z O.O.	100	100,00%	5 000,00	0,00	(3 893 781,47)	(1 590 741,89)
14	FALA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	100,00%	5 000,00	0,00	(4 830 719,02)	(2 044 048,63)
15	FALA DEVELOPMENT 2 SP. Z O.O.	100	100,00%	5 000,00	0,00	(6 382 251,46)	(3 661 849,15)
16	GDYNIA 2023 SP. Z O.O.	100	100,00%	5 050,00	0,00	(8 367 273,82)	(8 255 920,76)
17	VICTORIA 2024 SP. Z O.O.	2 000	100,00%	100 000,00	0,00	(7 652 438,61)	(7 752 438,61)
18	CYRULIKÓW DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	100,00%	5 000,00	0,00	(34 843,09)	(39 843,09)
19	MOCHYŃSKA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	100,00%	5 000,00	0,00	(114 234,32)	(119 234,32)
20	MORSKA 3 SPÓŁKA Z O.O.	100	100,00%	5 000,00	0,00	(72 856,48)	(77 856,48)
	RAZEM			1 490 092,76	(3 152 555,20)	(92 663 158,04)	(19 614 057,81)

W ocenie Zarządu Spółki nie ma przesłanek do trwałej utraty wartości udziałów. Ujemne kapitały własne spółek stanowią o przejściowym etapie, na którym znajdują się obecnie. Spółki ponoszą koszty, a w związku z tym straty związane z początkowymi etapami realizacji projektów budowlanych, które w kolejnych latach zostaną pokryte z osiągniętych zysków wypracowanych po zakończeniu projektów. Na koniec 2024 roku został utworzony odpis aktualizujący wartość udziałów posiadanych w spółce Młodnicka Development Sp. z o.o., do wysokości wartości kapitału własnego spółki. Odpis został utworzony z uwagi na fakt, że spółka ta zrealizowała już projekt deweloperski i sprzedawa mieszkania wybudowane w ramach tego projektu i w związku z tym nie wygeneruje już dodatkowych korzyści ekonomicznych i przepływów.

Nota nr 15: Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 31.12.2024 r.

Lp.	Nazwa (siedziba)	Ilość udziałów/akcji	Udział w kapitale (%)	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Wartość aktualizacji wyceny w stosunku do ceny nabycia	Kapitał własny jednostki na koniec roku obrotowego	Zysk/strata netto na rok obrotowy
1	VICTORIA Wohnungsbau GmbH	10 000,00	10,00%	43 585,00	0,00	4 255 550,52	(153 049,99)
	RAZEM			43 585,00	0,00	4 255 550,52	(153 049,99)

Victoria Dom S.A. posiada 10.000 udziałów o wartości jednostkowej 1 EUR każdy, co przekłada się na 10% udziałów w kapitale zakładowym Victoria Wohnungsbau GmbH. Poza posiadanym trwałym zaangażowaniem w kapitale tej jednostki, który wynosi 10%, Spółka wywiera również znaczący wpływ na Victoria Wohnungsbau GmbH, ponieważ bierze udział w podejmowaniu decyzji w sprawie podziału zysku lub pokrycia straty, a więc spełnione są wymogi Art. 3 ust.1 pkt 36 lit. a) ustawy o rachunkowości o wywieraniu znaczącego wpływu. Ponadto zachodzi powiązanie osobowe - w skład zarządu Victoria Wohnungsbau GmbH, który jest dwuosobowy, wchodzi dwóch członków Zarządu Victoria Dom S.A. – Pan Michał Jasiński i Pan Waldemar Wasilik. W związku z posiadaniem zaangażowania w kapitale oraz wywieraniem znaczącego wpływu spełnione są wymogi Art. 3 ust. 1 pkt 41 ustawy o rachunkowości do uznania tej spółki za jednostkę stowarzyszoną.

Nota nr 16: Udziały i akcje w pozostałych jednostkach wg stanu na 31.12.2024 r.

Nie wystąpiły.

Nota nr 17: Liczba oraz wartość posiadanych innych niż udziału i akcje papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają

Lp.	Rodzaj instrumentu	Wartość brutto w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	liczba papierów wartościowych lub praw	Rodzaj przyznawanych praw
1	Obligacje nie zabezpieczone, publiczne	30 464 355,00	0,00	30 826 917,55	7 150,00	Prawo do odsetek

W przypadku posiadanych obligacji Victoria House S.A. nie było możliwe ustalenie w sposób wiarygodny ich wartości godziwej na dzień bilansowy z uwagi na brak transakcji obejmujących te instrumenty w ostatnim okresie, a więc zostały spełnione przesłanki wymienione w § 14 ust. 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Obligacje te są przez Spółkę traktowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży. W związku z tym te aktywa finansowe zostały wycenione w skorygowanej cenie nabycia za pomocą efektywnej stopy procentowej zgodnie z § 16 pkt 2 wyżej wymienionego rozporządzenia. Ich wartość na dzień 31.12.2024 roku wyniosła 30 826 917,55 złotych. Posiadane obligacje nie są obligacjami zamiennymi. Z tytułu posiadania tych aktywów finansowych Spółce przysługuje prawo do odsetek. Obligacje te są oprocentowane w oparciu o stałą stopę procentową w wysokości 4,5% w skali roku. Odsetki są wypłacane dwa razy w roku, w kwietniu i w październiku. Termin wykupu obligacji przypada w październiku 2027 roku.

AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 18: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2024 r.			BZ 31.12.2023 r.		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy						
-odpis na należności	297 425,47	19%	56 510,84	205 590,90	19%	39 062,27
-odpis aktualizujący zapasy	2 200 000,00	19%	418 000,00	2 966 943,60	19%	563 719,28
-odpis aktualizujący środki trwałe	0,00	19%	0,00	200 000,00	19%	38 000,00
-odpis aktualizujący udziały	3 152 555,20	19%	598 985,49	0,00	19%	0,00
-TKW ze sprzedaży lokali, dla których nie zawarto umów przenoszących własność	410 989 798,28	19%	78 088 061,66	461 340 737,23	19%	87 654 740,08
-koszt opłat sądowych	700,00	19%	133,00	700,00	19%	133,00
-odsetki niezapłacone od obligacji, wycena w skorygowanej cenie nabycia	36 743 387,75	19%	6 981 243,67	6 783 972,08	19%	1 288 954,70
-wynagrodzenia niezapłacone	0,00	19%	0,00	462,00	19%	87,78
-różnice kursowe/wycena bilansowa	302 135,19	19%	57 405,69	13 539,04	19%	2 572,42
-sprawy sporne, opłata adiacencka,badanie SF	5 554 142,87	19%	1 055 287,15	5 844 727,02	19%	1 110 498,13
-strata z działalności kapitałowej	3 713 002,00	19%	705 470,38	3 713 002,00	19%	705 470,38
- art. 15 c ustawy CIT/ koszty finansowania dłużnego	4 608 865,21	19%	875 684,39	22 174 996,16	19%	4 213 249,27
-odsetki niezapłacone od zobowiązań	614,03	19%	116,67	0,00	19%	0,00
RAZEM	467 562 626,00	x	88 836 898,94	503 244 670,03	x	95 616 487,31
- odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				x	x	
OGÓŁEM			88 836 898,94			95 616 487,31

Nota nr 19: Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe
Nie dotyczy.

Nota nr 20: Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022 r.	kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym	Stan na 31.12.2023
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

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023	kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym	Stan na 31.12.2024
1	długoterminowe aktywa niefinansowe	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00	0,00
2	długoterminowe aktywa finansowe	0,00	3 152 555,20	0,00	0,00	3 152 555,20

AKTYWA OBROTOWE - Zapasy

Nota nr 21: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
BZ 31.12.2023 r.	0,00	221 984 315,12	203 028 838,89	199 564 392,86	8 352 224,64	632 929 771,51
BZ 31.12.2024 r.	0,00	224 052 486,29	135 325 203,69	161 626 649,46	8 576 020,78	529 580 360,22
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	2 966 943,60	0,00	0,00	2 966 943,60
Wykorzystanie	0,00	0,00	766 943,60	0,00	0,00	766 943,60
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	2 200 000,00	0,00	0,00	2 200 000,00
Wartość bilansowa						
BZ 31.12.2023 r.	0,00	221 984 315,12	200 061 895,29	199 564 392,86	8 352 224,64	629 962 827,91
BZ 31.12.2024 r.	0,00	224 052 486,29	133 125 203,69	161 626 649,46	8 576 020,78	527 380 360,22

Na spadek zapasów w Victoria Dom S.A wpływ ma realizacja strategii prowadzenia projektów deweloperskich za pośrednictwem jednostek zależnych. Takie podejście powoduje spadek wartości zapasów w Spółce przy jednoczesnym wzroście należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym. Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Utrata wartości następuje, jeżeli wartość odzyskiwalna (handlowa lub użytkowa) danego składnika jest niższa niż wartość wynikająca z ksiąg rachunkowych. Ustalenie wartości handlowej i wartości użytkowej wymaga analizy wszystkich przesłanek pozwalających obiektywnie ustalić zdolność danego obiektu do przynoszenia korzyści ekonomicznych, w przypadku gdy obiekt ten stał się przedmiotem zbycia. Odpisy aktualizujące wartość zapasów dotyczą wartości sieci wodociągowo – kanalizacyjnych w wyniku obniżenia ich wartości bilansowej do cen rynkowych (do kwot możliwych do uzyskania).

Nota nr 22: Zapasy według okresów zalegania wg stanu na 31.12.2024 r.

Z uwagi na specyfikę zapasów Spółka nie dokonuje analizy okresów zalegania. Towary to grunty przeznaczone pod bieżące i przyszłe inwestycje. Produkcję w toku stanowią inwestycje w trakcie realizacji. Kategorię zapasów poddawaną analizie pod kątem wyceny stanowią wyroby gotowe. Wyniki porównania kosztu wytworzenia z kwotami możliwymi do odzyskania znajdują odzwierciedlenie w dokonanych odpisach aktualizujących.

Nota nr 23: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	663 871,49	0,00	663 871,49
- wykorzystanie odpisów	0,00	0,00	663 871,49	0,00	663 871,49
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	2 966 943,60	0,00	2 966 943,60
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	766 943,60	0,00	766 943,60
- wykorzystanie odpisów	0,00	0,00	766 943,60	0,00	766 943,60
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	2 200 000,00	0,00	2 200 000,00

W okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących. Stan aktualnie zaewidencjonowanych odpisów aktualizujących wynosi 2 200 000,00 zł. Spółka w 2024 roku wykorzystala wcześniej utworzony odpis aktualizujący w kwocie 766 943,60 złotych z tytułu zmniejszenia zapasów, których ten odpis dotyczył.

AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

Nota nr 24: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2024 r.			Stan na 31.12.2023 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych	4 585 821,41	0,00	4 585 821,41	2 951 111,10	0,00	2 951 111,10
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	4 585 821,41	0,00	4 585 821,41	2 951 111,10	0,00	2 951 111,10
- do 12 miesięcy	4 585 821,41	0,00	4 585 821,41	2 951 111,10	0,00	2 951 111,10
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- należności od pozostałych jednostek, w tym:	9 734 506,60	297 425,47	9 437 081,13	16 092 528,14	205 590,90	15 886 937,24
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	5 798 028,77	297 425,47	5 500 603,30	7 940 165,58	205 590,90	7 734 574,68
- do 12 miesięcy	5 798 028,77	297 425,47	5 500 603,30	7 940 165,58	205 590,90	7 734 574,68
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 165 631,17	0,00	2 165 631,17	6 380 171,74	0,00	6 380 171,74
c) inne	1 770 846,66	0,00	1 770 846,66	1 772 190,82	0,00	1 772 190,82
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	14 320 328,01	297 425,47	14 022 902,54	19 043 639,24	205 590,90	18 838 048,34

Na pozycję inne należności od pozostałych jednostek składają się przede wszystkim wpłacone kaucje. Na dzień 31.12.2023 roku wartość wpłaconych kaucji wyniosła 1.504.520,29 PLN, zaś na dzień 31.12.2024 roku 1.494.285,29 PLN.

Nota nr 25: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2024 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)	4 585 821,41	0,00	0,00	0,00	0,00	4 585 821,41
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	4 585 821,41	0,00	0,00	0,00	0,00	4 585 821,41
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)	4 392 600,79	788 738,18	124 055,06	195 209,27	297 425,47	5 798 028,77
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	297 425,47	297 425,47
Z tytułu dostaw i usług (netto)	4 392 600,79	788 738,18	124 055,06	195 209,27	0,00	5 500 603,30
Należności podatkowe (brutto)	2 165 631,17	0,00	0,00	0,00	0,00	2 165 631,17
Należności podatkowe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności podatkowe (netto)	2 165 631,17	0,00	0,00	0,00	0,00	2 165 631,17
Inne (brutto)	1 770 846,66	0,00	0,00	0,00	0,00	1 770 846,66
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	1 770 846,66	0,00	0,00	0,00	0,00	1 770 846,66
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 nr 26: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	należności od jednostek powiązanych	należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	Odpisy aktualizujące			Razem
			należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	86 879,91	0,00	0,00	86 879,91
Zwiększenia:	0,00	0,00	156 256,48	0,00	0,00	156 256,48
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	156 256,48	0,00	0,00	156 256,48
Zmniejszenia:	0,00	0,00	37 545,49	0,00	0,00	37 545,49
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	37 545,49	0,00	0,00	37 545,49
- w pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	37 545,49	0,00	0,00	37 545,49
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	205 590,90	0,00	0,00	205 590,90
Zwiększenia:	0,00	0,00	157 993,64	0,00	0,00	157 993,64
- w pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	157 993,64	0,00	0,00	157 993,64
- w koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	66 159,07	0,00	0,00	66 159,07
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	21 889,67	0,00	0,00	21 889,67
- w pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	21 889,67	0,00	0,00	21 889,67
- w przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	44 269,40	0,00	0,00	44 269,40
Przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	297 425,47	0,00	0,00	297 425,47

AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe

Nota nr 27: Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	596 958,91	0,00	596 958,91
Zwiększenia:	0,00	0,00	99 513,70	0,00	99 513,70
- naliczone odsetki	0,00	0,00	99 513,70	0,00	99 513,70
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	696 472,61	0,00	696 472,61
Zwiększenia:	0,00	0,00	92 753,42	0,00	92 753,42
- naliczone odsetki	0,00	0,00	92 753,42	0,00	92 753,42
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	789 226,03	0,00	789 226,03
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	18 966,01	0,00	18 966,01
- wycena w skorygowanej cenie nabycia	0,00	0,00	18 966,01	0,00	18 966,01
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	-18 966,01	0,00	-18 966,01
Wartość netto					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	696 472,61	0,00	696 472,61
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	770 260,02	0,00	770 260,02
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2022 r.	0,00	305 986,66	16 914 789,76	0,00	17 220 776,42
Zwiększenia:	0,00	279 793,80	941 563,87	0,00	1 221 357,67
- odsetki	0,00	279 793,80	941 563,87	0,00	1 221 357,67
Zmniejszenia:	0,00	305 986,66	1 271 669,30	0,00	1 577 655,96
- odsetki	0,00	305 986,66	0,00	0,00	305 986,66
- wycena	0,00	0,00	1 271 669,30	0,00	1 271 669,30
BZ 31.12.2023 r.	0,00	279 793,80	16 584 684,33	0,00	16 864 478,13
Zwiększenia:	0,00	9 932 645,98	895 379,76	0,00	10 828 025,74
- odsetki	0,00	1 386 645,98	895 379,76	0,00	2 282 025,74
- reklasyfikacja z inwestycji długoterminowych	0,00	8 546 000,00	0,00	0,00	8 546 000,00
Zmniejszenia:	0,00	1 391 472,23	290 241,49	0,00	1 681 713,72
- odsetki	0,00	1 391 472,23	0,00	0,00	1 391 472,23
- wycena	0,00	0,00	290 241,49	0,00	290 241,49
BZ 31.12.2024 r.	0,00	8 820 967,55	17 189 822,60	0,00	26 010 790,15
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	18 910,14	0,00	18 910,14
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	18 910,14	0,00	18 910,14
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	18 910,14	0,00	18 910,14
Wartość netto					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	279 793,80	16 603 594,47	0,00	16 883 388,27
BZ 31.12.2024 r.	0,00	8 820 967,55	17 208 732,74	0,00	26 029 700,29

Na dzień 31.12.2024 roku na pozycję udzielone pożyczki składają się należności z tytułu udzielonych pożyczek do jednostki stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH oraz do jednostki powiązanej Victoria Construction sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2024 roku na pozycję inne papiery wartościowe w pozostałych jednostkach składają się odsetki naliczone od obligacji wyemitowanych przez spółkę Victoria House SA. Wartość obligacji została zaprezentowana w inwestycjach długoterminowych jak opisano w notce 13.

Nota nr 28: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	43 092 360,45	41 816 881,87
	Rachunek w banku	43 092 360,45	41 816 881,87
	w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	0,00	24 411,27
2.	Inne środki pieniężne:	196 775 840,41	174 631 923,73
	lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 m-cy	159 318 529,30	164 795 000,00
	naliczone odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 m-cy	416 775,07	192 380,13
	Środki na rachunku powierniczym	35 573 325,04	9 644 543,60
	Środki na rachunku środków wyodrębnionych	1 467 211,00	0,00
4.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne ujęte w bilansie	239 868 200,86	216 448 805,60
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	(1 875,00)
	dodatnie różnice kursowe (+)	0,00	4,70
	ujemne różnice kursowe (-)	0,00	(1 879,70)
7.	Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)	239 868 200,86	216 446 930,60

Nota nr 29: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe

Rodzaje krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów:	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.
Oплаcone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	607 306,38	538 193,98
Oплаcone z góry prenumeraty	5 224,57	1 622,84
Oplaty z tytułu mediów	855 529,92	1 214 529,25
Reklama	0,00	178,90
Usługi obce	872 450,28	487 967,86
Odszkodowania na poczet wywłaszczenia	2 346 935,96	2 346 935,96
Licencja na oprogramowanie	264 154,59	141 863,49
Pozostałe	24 229,69	79 089,16
Razem	4 975 831,39	4 810 381,44

KAPITAŁY WŁASNE

Nota nr 30: Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

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

Nota nr 31: Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) na 31.12.2024 r.

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

Nota nr 32: Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny w przypadku, gdy jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale

Spółka sporządza sprawozdanie zmian w kapitale własnym.

Nota nr 33: Propozycja podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Wartość
I Zysk / strata netto	208 138 913,49
II Podział zysku / pokrycie straty	208 138 913,49
1 dywidenda	54 000 000,00
2 kapitał rezerwowy	154 138 913,49
III Nie podzielony zysk / nie pokryta strata	0,00

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 34: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2024 r.			BZ 31.12.2023 r.		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy						
- środki trwałe w leasingu	10 994 625,13	19%	2 088 978,77	8 199 741,72	19%	1 557 950,93
- przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie przeniesiono własności	702 682 620,64	19%	133 509 697,93	727 398 982,63	19%	138 205 806,70
- koszty emisji obligacji własnych	8 155 898,59	19%	1 549 620,73	6 689 175,90	19%	1 270 943,42
- nieotrzymane należne odsetki	175 342 736,95	19%	33 315 120,02	82 837 484,31	19%	15 739 122,02
- art. 16k ust. 14-21 ustawy CIT/jednorazowy odpis	143 625,79	19%	27 288,90	115 735,99	19%	21 989,84
- różnice kursowe/wycena bilansowa	1 556 989,48	19%	295 828,00	1 810 815,52	19%	344 054,95
- prowizja od kredytu / RMK	943 549,51	19%	179 274,41	436 194,69	19%	82 876,99
- rozliczenie leasingu zwrotnego	-649 310,90	19%	-123 369,07	-932 646,62	19%	-177 202,86
RAZEM	899 170 735,19	x	170 842 439,69	826 555 484,14	x	157 045 541,99
OGÓŁEM			170 842 439,69			157 045 541,99

Nota nr 35: Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne
Nie dotyczy.

Nota nr 36: Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Usługi atestacyjne	Koszty budowy	Inne	Razem
BZ 31.12.2022, w tym:	854 777,50	111 200,00	2 023 046,57	1 110 200,00	4 099 224,07
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	854 777,50	111 200,00	2 023 046,57	1 110 200,00	4 099 224,07
Zwiększenia	3 578 125,19	146 000,00	19 218 782,49	620 000,00	23 562 907,68
Wykorzystanie	19 126,71	111 200,00	11 744 833,47	445 248,96	12 320 409,14
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2023, w tym:	4 413 775,98	146 000,00	9 496 995,59	1 284 951,04	15 341 722,61
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	4 413 775,98	146 000,00	9 496 995,59	1 284 951,04	15 341 722,61
Zwiększenia, w tym:	294 933,33	136 500,00	11 869 917,59	120 000,00	12 421 350,92
Wykorzystanie	326 924,30	146 000,00	8 891 832,80	0,00	9 364 757,10
Rozwiązanie	277 843,18	0,00	0,00	91 250,00	369 093,18
BZ 31.12.2024, w tym:	4 103 941,83	136 500,00	12 475 080,38	1 313 701,04	18 029 223,25
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	4 103 941,83	136 500,00	12 475 080,38	1 313 701,04	18 029 223,25

Rezerwy „Koszty budowy” to wydatki oszacowane na dzień bilansowy na podstawie zawartych umów i uzyskanych pozwoleń, które dotyczą dodatkowych zobowiązań wobec stron trzecich dla realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, których terminy wymagalności lub kwoty nie są pewne. Dotyczą między innymi remontów dróg, infrastruktury zewnętrznej, przekazywanych sieci. Na rezerwę z tytułu badania bilansu składa się rezerwa na badanie jednostkowego sprawozdania Spółki oraz rezerwa na badanie sprawozdania skonsolidowanego Grupy. Kwota zobowiązania na dzień bilansowy nie jest pewna co do wielkości z uwagi na zapisy umowy wskazujące, iż wynagrodzenie może ulec zmianie w przypadku zwiększenia pracochłonności oraz z tytułu pokrycia dodatkowych kosztów związanych z realizacją umowy. Pozycja Inne dotyczy opłaty adiacenckiej. Regulacje w sprawie opłat adiacenckich zawarte są w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Zgodnie z zawartymi tam przesłankami, obowiązek uiszczenia takiej formy daniny może zostać nałożony na właścicieli lub użytkowników wieczystych takich nieruchomości, których wartość wzrosła np. w związku z podziałem nieruchomości, podziałem i scaleniem nieruchomości lub ze stworzeniem warunków do podłączenia nieruchomości do nowo powstałych urządzeń infrastruktury technicznej.

Nota nr 37: 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 weksłowe	Inne	Razem
- od jednostek powiązanych:					
powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00	0,00	1 029,50	1 029,50
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	0,00	0,00	264 437,83	264 437,83
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	0,00	852 719,22	852 719,22
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	390 042,13	390 042,13
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	1 508 228,68	1 508 228,68
powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00	0,00	567 925,39	567 925,39
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	0,00	0,00	911 172,96	911 172,96
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	0,00	921 024,38	921 024,38
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	220 506,63	220 506,63
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	2 620 629,36	2 620 629,36
- od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:					
powyżej 1 roku do 2 lat	9 903 097,35	81 110 265,96	3 526 914,59	3 631 152,54	98 171 430,44
powyżej 2 lat do 3 lat	9 903 097,35	265 490 768,86	3 672 926,37	6 502 666,83	285 569 459,41
powyżej 3 lat do 5 lat	14 854 778,75	0,00	19 490 861,49	5 006 597,25	39 352 237,49
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	1 683 313,96	1 683 313,96
BZ 31.12.2023 r.	34 660 973,45	346 601 034,82	26 690 702,45	16 823 730,58	424 776 441,30
powyżej 1 roku do 2 lat	37 522 363,10	267 615 786,94	3 919 552,39	5 503 608,05	314 561 310,48
powyżej 2 lat do 3 lat	8 692 312,93	181 945 542,00	19 440 074,79	3 070 444,97	213 148 374,69
powyżej 3 lat do 5 lat	3 831 833,87	0,00	0,00	3 588 038,77	7 419 872,64
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	3 239 819,71	3 239 819,71
BZ 31.12.2024 r.	50 046 509,90	449 561 328,94	23 359 627,18	15 401 911,50	538 369 377,52

W dniu 4 marca 2024 roku Victoria Dom S.A. zawarła umowę korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A. do wysokości 94 000 000,00 złotych z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie statutowej działalności operacyjnej. Victoria Dom S.A. jest uprawniona do uruchamiania kredytu w transzach, przy czym ostatnia transza mogła być wypłacona najpóźniej 30.06.2024 roku. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i oparte jest na WIBOR 3M powiększony o marżę w wysokości 2,95%. Terminem spłaty kredytu jest 30.06.2026, przy czym do dnia 30.12.2024 r. obowiązywała karencja w spłacie kredytu. Harmonogram spłaty kredytu, przy założeniu pełnego wykorzystania przyznanej linii kredytowej, przewiduje spłatę poniższych kwot w terminach wskazanych poniżej:

- 4 mln zł w terminie do dnia 31.12.2024 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 30.06.2025 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 31.12.2025 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 30.06.2026 roku.

Zabezpieczeniem wierzycielskości VeloBank S.A. wynikających z umowy są:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 141 000 000,00 złotych ustanowiona na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z niniejszej umowy ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na:
 - a) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 370 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00042664/6,
 - b) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 375 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00055605/9 przysługującego,
 - c) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 371, 372 i 373 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00010942/6,
 - d) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 376 i 382 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00043363/3,
 - e) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 381 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00068914/2,
 - f) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 384 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00008306/9,
 - g) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 385, 387, 388, 389, 391, 393, 397 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00002911/1,
 - k) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 396 i 400 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00134421/3,
 - h) nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 401 i 403 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00121001/9,
- 2) pełnomocnictwa do wszystkich rachunków Victoria Dom S.A. prowadzonych w banku.
- 3) weksel własny in blanco wystawiony przez Victoria Dom S.A. wraz z deklaracją wekslową,
- 4) oświadczenie Victoria Dom S.A. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 141 000 000,00 złotych,
- 5) oświadczenie wszystkich dłużników VeloBank S.A. z tytułu zabezpieczenia kredytu (tj. właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytu) o poddaniu się na rzecz banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, o treści i formie zaakceptowanej przez bank.

W dniu 27 marca 2024 roku Victoria Dom S.A. zawarła aneks numer 12 do umowy limitu kredytu wielocelowego z PKO BP. Aneks zmienia dostępną kwotę limitu, wprowadza 3 różne możliwości wykorzystania przyznanego limitu oraz wydłuża okres spłaty.

Na mocy tej umowy PKO BP zobowiązał się do udzielenia kredytu w wysokości:

- 1) 80 000 000,00 złotych do dnia 31 marca 2026 roku,
- 2) 60 000 000,00 złotych w okresie od dnia 01 kwietnia 2026 roku do dnia 30 kwietnia 2026 roku,
- 3) 30 000 000,00 złotych w okresie od dnia 01 maja 2026 roku do dnia 31 lipca 2026 roku.

W ramach limitu udostępnione są:

- 1) kredyt w rachunku bieżącym,
- 2) kredyt obrotowy odnawialny,
- 3) gwarancje bankowe.

Kredyt jest oprocentowany w oparciu o zmienną stopę procentową wynoszącą WIBOR 1M + 2,60 p.p.

Zabezpieczenie umowy stanowią:

- 1) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 120 000 000,00 złotych na przysługującym Kredytobiorcy:
- a) prawie własności nieruchomości położonych w Krakowie,
- b) prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, położonych w Warszawie, ul. Żupnicza
- 2) przelew wierzycielskości pieniężnych z umów ubezpieczenia budowy inwestycji od ryzyk budowlano-montażowych,
- 3) przelew wierzycielskości pieniężnych i praw z umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji oraz gwarancji należytego wykonania umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji, o ile gwarancja zostanie udzielona,
- 4) zastaw rejestrowy wpisany do rejestru zastawów prowadzonego przez sąd rejestrowy i zastaw finansowy z najwyższym pierwszeństwem do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 300 000 000,00 złotych na rachunkach bankowych,
- 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 160 000 000,00 złotych.

W dniu 16 września 2024 roku Victoria Dom S.A. zawarła aneks numer 13 do umowy limitu kredytu wielocelowego z PKO BP. Zgodnie z Aneksem zabezpieczeniem wierzycielskości PKO BP S.A. jest Hipoteka do kwoty 120 000 000,00 PLN ustanowiona na Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5. Wobec powyższego Hipoteka jest hipoteką umowną łączną obciążającą wyłącznie Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5 i tym samym PKO BP S.A. zwalnia zabezpieczenie w postaci Hipoteki obciążającej Nieruchomość 1 i wyraża zgodę na jej wykreślenie.

W dniu 30 września 2024 roku oraz w dniu 31 grudnia 2024 roku spółka Victoria Dom S.A. spłaciła raty kredytu deweloperskiego w kwocie 2,5 mln zł w każdej z tych dat, do Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku salda zadłużenia z tytułu kredytów wynoszą:

- kredyt deweloperski 35 000 000,00 złotych,
- korporacyjna linia kredytowa 90 000 000,00 złotych.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku aktywne były następujące serie obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria D w wysokości 6,231 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2025 roku
- seria U w wysokości 5,272 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2025 roku
- seria W w wysokości 10,0 mln złotych z terminem wykupu w lutym 2026 roku
- seria V w wysokości 50,184 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2026 roku
- seria X w wysokości 11,2 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2026 roku
- seria Y1 w wysokości 30,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku
- seria Y2 w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku
- seria P2023A w wysokości 100,0 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2026 roku
- seria P2023B w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w kwietniu 2027 roku
- seria P2023C w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2027 roku
- seria Z w wysokości 86,277 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2027 roku

W dniu 23 stycznia 2024 roku Victoria Dom S.A. wykupiła i umorzyła 25.000 sztuk obligacji serii R o wartości nominalnej 25,0 mln złotych.

W dniu 3 kwietnia 2024 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 50.000 sztuk obligacji serii P2023B o wartości nominalnej 50,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W czerwcu 2024 roku obligacje serii S/S2 w wysokości 28,729 mln złotych zostały wykupione zgodnie z harmonogramem.

W dniu 1 sierpnia 2024 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 50.000 sztuk obligacji serii P2023C o wartości nominalnej 50,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu zorganizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. W ramach rozliczenia obligacji serii P2023C wykupione zostało 3.494 szt. obligacji serii T o wartości nominalnej 3.494 mln złotych.

W dniu 11 października 2024 roku Victoria Dom S.A. wykupiła przedterminowo pozostałą część obligacji serii T w wysokości 66,5 mln zł.

W dniu 31 stycznia 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 50.000 sztuk obligacji serii P2024A o wartości nominalnej 50,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 7 marca 2025 roku Victoria Dom S.A. zgodnie z harmonogramem wykupiła 6.231 sztuk obligacji serii D o wartości nominalnej 6,231 mln złotych.

W dniu 7 kwietnia 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 180.000 sztuk obligacji serii P2024B o wartości nominalnej 180,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 17 kwietnia 2025 roku Victoria Dom S.A. umorzyła 7.556 sztuk obligacji serii V o wartości nominalnej 7,556 mln złotych.

W dniu 25 kwietnia 2025 roku Victoria Dom S.A. wykupiła i umorzyła 10.000 sztuk obligacji serii W o wartości nominalnej 10,0 mln złotych.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego aktywne są następujące emisje obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria U w wysokości 5,272 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2025 roku
- seria V w wysokości 42,628 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2026 roku
- seria X w wysokości 11,2 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2026 roku
- seria Y1 w wysokości 30,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku
- seria Y2 w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku
- seria P2023A w wysokości 100,0 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2026 roku
- seria P2023B w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w kwietniu 2027 roku
- seria P2023C w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2027 roku
- seria Z w wysokości 98,277 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2027 roku
- seria P2024A w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w styczniu 2028 roku
- seria P2024B w wysokości 180,0 mln złotych z terminem wykupu w kwietniu 2028 roku

Nota nr 38: Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2024 r.	BZ 31.12.2023 r.
Z tytułu dostaw i usług, w tym:	7 374 095,73	1 522 996,39
- do 12 miesięcy	7 374 095,73	1 522 996,39
Inne	442 042,75	0,00
- zatrzymane od wykonawców kaucje gwarancyjne	442 042,75	0,00
Razem	7 816 138,48	1 522 996,39

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2024 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Z tytułu dostaw i usług	7 374 095,73	7 374 095,73	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	442 042,75	442 042,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	7 816 138,48	7 816 138,48	0,00	0,00	0,00	0,00

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2023 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Z tytułu dostaw i usług	1 522 996,39	1 522 996,39	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	1 522 996,39	1 522 996,39	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 39: Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale
Nie występuje.

Nota nr 40: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2024 r.	BZ 31.12.2023 r.
Kredyty i pożyczki	74 287 105,77	51 593 150,14
kredyty krótkoterminowe	74 287 105,77	51 593 150,14
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19 550 588,95	59 815 242,82
z tytułu emisji	19 550 588,95	59 815 242,82
Inne zobowiązania finansowe	3 753 490,95	3 418 188,89
zobowiązania z tytułu leasingu	3 753 490,95	3 418 188,89
Z tytułu dostaw i usług:	26 089 982,19	53 176 728,25
- do 12 miesięcy	26 089 982,19	53 176 728,25
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
Zobowiązania weksłowe	0,00	0,00
Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	7 349 745,13	2 751 602,67
Urząd skarbowy PIT	156 213,00	95 049,00
Urząd Skarbowy VAT	0,00	2 453 894,04
Urząd skarbowy CIT	6 865 982,26	202 659,63
Zakład Ubezpieczeń Społecznych	286 124,11	0,00
PFRON	5 574,00	0,00
Pozostałe	35 851,76	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	204 664,82	118 329,02
z tytułu umowy o pracę	204 664,82	117 867,02
z tytułu umowy zlecenie	72,09	462,00
Inne	38 816 541,43	27 580 858,62
Zobowiązania wobec klientów z tytułu dokonanych wpłat na rachunek powierniczy	24 858 994,47	9 644 543,60
Kaucje, gwarancje i pozostałe	13 681 372,25	16 502 553,75
Umowy rezerwacyjne oraz pozostałe zobowiązania	276 174,71	1 433 761,27
Razem	170 052 119,24	198 454 100,41

Pozycja „Inne zobowiązania finansowe” obejmuje krótkoterminową część zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych.
Pozycja „Inne” obejmuje przede wszystkim zobowiązania wobec klientów z tytułu dokonanych wpłat na rachunek powierniczy oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu zatrzymanych kaucji gwarancyjnych od wykonawców.

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2024 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	74 287 105,77	74 287 105,77	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19 550 588,95	19 550 588,95	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	3 753 490,95	3 753 490,95	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług:	26 089 982,19	25 263 927,20	54 917,73	59 705,17	0,00	711 432,09
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania weksłowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	7 349 745,13	7 349 745,13	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	204 664,82	204 664,82	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	38 816 541,43	38 816 541,43	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	170 052 119,24	169 226 064,25	54 917,73	59 705,17	0,00	711 432,09

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2023 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	51 593 150,14	51 593 150,14	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	59 815 242,82	59 815 242,82	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	3 418 188,89	3 418 188,89	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług:	53 176 728,25	52 408 671,96	62 536,28	0,00	0,00	705 520,01
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania weksłowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	2 751 602,67	2 751 602,67	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	118 329,02	118 329,02	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	27 580 858,62	27 580 858,62	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	198 454 100,41	197 686 044,12	62 536,28	0,00	0,00	705 520,01

Nota nr 41: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Zobowiązania leasingowe płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	BZ 31.12.2024 r.	BZ 31.12.2023 r.	BZ 31.12.2024 r.	BZ 31.12.2023 r.
do 1 roku	4 847 439,92	4 622 531,37	3 753 490,95	3 418 188,88
od 1 roku do 3 lat	24 534 145,08	9 131 191,98	23 359 627,18	7 199 840,96
od 3 lat do 5 lat	0,00	19 745 858,43	0,00	19 490 861,49
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	29 381 585,00	33 499 581,78	27 113 118,13	30 108 891,33
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	(2 268 466,87)	(3 390 690,45)	X	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z	27 113 118,13	30 108 891,33	27 113 118,13	30 108 891,33
zobowiązania krótkoterminowe			3 753 490,95	3 418 188,88
zobowiązania długoterminowe			23 359 627,18	26 690 702,45

Nota nr 42: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie		BZ 31.12.2024 r.	BZ 31.12.2023 r.
Inne rozliczenia międzyokresowe			
1. Długoterminowe		0,00	0,00
2. Krótkoterminowe		149 851 193,17	169 963 000,45
Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych		147 238 064,38	167 065 081,92
Pozostałe		2 613 128,79	2 897 918,53
RAZEM		149 851 193,17	169 963 000,45
OGÓŁEM		149 851 193,17	169 963 000,45

Nota nr 43: Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są w więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniami między tymi pozycjami

Wyszczególnienie na dzień 31.12.2024 r.	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa B.III.3b	19 550 588,95	Pasywa B.II.3b	449 561 328,94	469 111 917,89
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa B.III.3a	74 287 105,77	Pasywa B.II.3a	50 046 509,90	124 333 615,67
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa B.III.3c	3 753 490,95	Pasywa B.II.3c	23 359 627,18	27 113 118,13

Wyszczególnienie na dzień 31.12.2023 r.	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa B.III.3b	59 815 242,82	Pasywa B.II.3b	346 601 034,82	406 416 277,64
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa B.III.3a	51 593 150,14	Pasywa B.II.3a	34 660 973,45	86 254 123,59
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa B.III.3c	3 418 188,89	Pasywa B.II.3c	26 690 702,45	30 108 891,34

W pozycji „Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych” zaprezentowano zobowiązania z tytułu emisji obligacji własnych, odpowiednio w rozbiu na część długo- i krótkoterminową.
W pozycji „Inne zobowiązania finansowe” zaprezentowano leasingi odpowiednio w rozbiu na część długo- i krótkoterminową.

Nota nr 44: Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2024			
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń	
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	35 000 000,00	Hipoteka: 80 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 80 000 000,00	Umowa kredytu deweloperskiego nr 000/23/136 zabezpieczenie zg. z § 9 1) hipoteka umowna łączna do wysokości 80.000.000,00 złotych na nieruchomości gruntowej położonej w 2) 14 weksli własnych in blanco (2 sztuki dla każdego z banków działających w ramach konsorcjum) 3) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC 4) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących Kredytobiorcy	
Zobowiązania z limitu kredytowego wielocelowego	0,00	Hipoteka: 120 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 160 000 000,00	Umowa nr 43 1020 1332 0000 1402 1240 8532 limitu kredytowego wielocelowego zabezpieczenie zg.z § 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 120 000 000,00 złotych na nieruchomościach - aktualnie na prawie własności nieruchomości położonych w Krakowie (projekt Viva Piast 3), prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków w Warszawie (projekt Metro Art, ul. Żupnicza działki 3/3 i 3/4), prawie własności nieruchomości położonych w Warszawie 2) zastaw na rachunkach bankowych 3) przelew wierzytelności pieniężnych z umów o Generalne Wykonawstwo, umowy ubezpieczenia 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC	
Zobowiązania z tytułu korporacyjnej linii kredytowej	90 000 000,00	Hipoteka: 141 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 141 000 000,00	Umowa korporacyjnej linii kredytowej nr KR/2412468 zabezpieczenie zg.z § 8 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 141 000.000,00 zł. na działkach 370, 371, 372, 373, 375, 376, 381, 382, 384, 385, 387, 388, 389, 391, 393, 396, 397, 400, 401 i 403 w Gdyni, ul. Morska 2) pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy 3) weksel własny in blanco 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC Kredytobiorcy i wszystkich dłużników z tytułu zabezpieczenia kredytu	
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D i W	16 231 000,00	24 346 500,00	Poddanie się Emitenta egzekucji w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	
Zobowiązania z tytułu leasingu	27 113 118,13	27 113 118,13	Weksel własny	
RAZEM	168 344 118,13	432 459 618,13*	X	

* Suma kwot zabezpieczeń z tytułu hipotek dla zobowiązań kredytowych, oświadczenia o poddaniu się egzekucji dla zobowiązań z tytułu emisji obligacji oraz weksla własnego dla zobowiązań leasingowych

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2023 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	40 000 000,00	Hipoteka: 80 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 80 000 000,00	Umowa kredytu deweloperskiego nr 000/23/136 zabezpieczenie zg. z § 9 1) hipoteka umowna łączna do wysokości 80.000.000,00 złotych na nieruchomości gruntowej położonej w 2) 14 weksli własnych in blanco (2 sztuki dla każdego z banków działających w ramach konsorcjum) 3) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC 4) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących Kredytobiorcy
Zobowiązania z limitu kredytowego wielocelowego	0,00	Hipoteka: 115 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 225 000 000,00	Umowa nr 43 1020 1332 0000 1402 1240 8532 limitu kredytowego wielocelowego zabezpieczenie zg.z § 7 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 115 000 000,00 złotych na nieruchomościach - aktualnie na prawie własności nieruchomości położonych w Krakowie (projekt Viva Piast 2), prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków w Warszawie (projekt Metro Art, ul. Żupnicza działki 3/3 i 3/4), prawie własności nieruchomości położonych w Warszawie (projekt Olchowy Park 4, ul. Markowska) 2) zastaw na rachunkach bankowych 3) przelew wierzytelności pieniężnych z umów o Generalne Wykonawstwo, umowy ubezpieczenia nieruchomości oraz gwarancji należytego wykonania umowy na generalne wykonawstwo 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC
Zobowiązania z tytułu kredytu inwestorskiego NOWY DOM	46 391 595,24	Hipoteka: 112 500 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 90 000 000,00	Umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom nr 03 1020 1068 0000 1496 0083 1453 zabezpieczenie zg.z § 8 1) hipoteka umowna do kwoty 112.500.000,00 zł. na działce 1777 w Warszawie, ul. Marywilska 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy 3) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia 4) przelew wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą, gwarancji dobrego wykonania umowy od GW, bankowej gwarancji zapłaty i umowy przedwstępnej sprzedaży 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D, R,W	41 231 000,00	61 846 500,00	Poddanie się Emitenta egzekucji w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu leasingu	30 108 891,34	30 108 891,34	Weksel własny
RAZEM	157 731 486,58	486 955 391,34*	X

* Suma kwot zabezpieczeń z tytułu hipotek dla zobowiązań kredytowych, oświadczenia o poddaniu się egzekucji dla zobowiązań z tytułu emisji obligacji oraz weksla własnego dla zobowiązań leasingowych

Nota nr 45: Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe	stan na dzień 31.12.2024 r.	stan na dzień 31.12.2023 r.
Zabezpieczenie umowy kredytu wielocelowego w banku PKO BP 1) hipoteka umowna łączna 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych 3) przelew wierzytelności pieniężnych z umów o Generalne Wykonawstwo, umowy ubezpieczenia nieruchomości oraz gwarancji należytego wykonania umowy na generalne wykonawstwo 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Hipoteka: 120 000 000,00	Hipoteka: 115 000 000,00
Umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom 1) hipoteka umowna do kwoty 112.500.000,00 zł. na działce 1777 w Warszawie, ul. Marywilska 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy 3) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia 4) przelew wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą, gwarancji dobrego wykonania umowy od GW, bankowej gwarancji zapłaty i umowy przedwstępnej sprzedaży 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC	Hipoteka: 0,00	Hipoteka: 112 500 000,00
Umowa kredytu deweloperskiego nr 000/23/136 1)hipoteka umowna łączna do wysokości 80.000.000,00 złotych na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Blizne Łaszczwińskiego 2) 14 weksli własnych in blanco (2 sztuki dla każdego z banków działających w ramach konsorcjum) 3) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC 4) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących Kredytobiorcy	Hipoteka: 80 000 000,00	Hipoteka: 80 000 000,00
Zobowiązania z tytułu korporacyjnej linii kredytowej Umowa korporacyjnej linii kredytowej nr KR/2412468 zabezpieczenie zg.z § 8 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 141 000 000,00 zł. na działkach 370, 371, 372, 373, 375, 376, 381, 382, 384, 385, 387, 388, 389, 391, 393, 396, 397, 400, 401 i 403 i 405 w Gdyni, ul. Morska 2) pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy 3) weksel własny in blanco 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC Kredytobiorcy i wszystkich dłużników z tytułu zabezpieczenia kredytu	Hipoteka: 141 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 141 000 000,00	Nie dotyczy
Obligacje seria D, W, R*	24 346 500,00	61 846 500,00
Umowa leasingu	27 113 118,13	30 108 891,34
Weksel własny		
RAZEM	392 459 618,13	399 455 391,34

* Obligacje serii R zostały wykupione 23 stycznia 2024 roku.

Nie występują inne, niż wymienione w notcie 44 zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki.

Nota nr 46: Wykaz składników aktywów niebędących instrumentami finansowymi wycenianych według wartości godziwej

Nie dotyczy.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota nr 47: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	749 558 709,75	816 857 088,81
- sprzedaż nieruchomości	719 877 161,07	802 662 253,89
- usług	17 392 472,64	14 194 834,92
- refakturowane koszty*	12 289 076,04	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów, w tym:	294 836,35	38 790 604,99
- ze sprzedaży towarów	294 836,35	29 689 433,22
- refakturowane koszty*	0,00	9 101 171,77
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	12 570 098,46	8 019 128,09
- sprzedaż usług	9 523 543,26	6 087 728,00
- refakturowane koszty	3 046 555,20	1 931 400,09
RAZEM	749 853 546,10	855 647 693,80

* Przychody z tytułu refakturowanych kosztów od bieżącego roku obrotowego prezentowane są w kategorii przychodów ze sprzedaży produktów i usług.

Struktura terytorialna	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	749 558 709,75	816 857 088,81
Kraj	749 558 709,75	816 857 088,81
Eksport	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów razem w tym:	294 836,35	38 790 604,99
Kraj	294 836,35	38 790 604,99
Eksport	0,00	0,00
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	12 570 098,46	8 019 128,09
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	12 570 098,46	8 019 128,09
Kraj	12 570 098,46	8 019 128,09
Eksport	0,00	0,00
2. Przychody ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
Kraj	0,00	0,00
Eksport	0,00	0,00
RAZEM	749 853 546,10	855 647 693,80

Wszystkie przychody ze sprzedaży uzyskiwane są na terenie kraju.

Nota nr 48: Przychody zrealizowane z kontraktów długoterminowych rozliczanych zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 3
Nie występują przychody z realizacji kontraktów długoterminowych.

Nota nr 49: Koncentracja przychodów. Wykaz klientów, do których sprzedaż wynosi ponad 10% przychodów ze sprzedaży
Nie występują.

Nota nr 50: Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Koszty według rodzaju:		
- amortyzacja	1 404 478,38	1 195 157,18
- zużycie materiałów i energii	32 592 896,24	37 959 284,74
- usługi obce	375 299 652,51	394 119 777,99
- podatki i opłaty	2 628 720,01	3 149 770,04
- wynagrodzenia	13 426 679,76	9 995 578,10
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	1 540 156,86	592 851,59
- pozostałe koszty rodzajowe	5 078 489,74	4 327 948,55
Koszty według rodzaju razem	431 971 073,50	451 340 368,19
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	65 635 464,03	141 080 110,69
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	0,00	0,00
Rozliczenie zaniechanych inwestycji	-13 460,24	0,00
Koszty sprzedaży (-)	-12 918 050,69	-13 566 992,98
Koszty ogólnego zarządu (-)	-44 969 660,07	-33 074 452,60
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	439 705 366,53	545 779 033,30

Nota nr 51: Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	471 340,99
- przychody ze zbycia środków trwałych: samochody	0,00	471 340,99
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 634 850,75	1 144 897,17
IV. Inne przychody operacyjne	4 408 873,10	884 211,76
- Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	3 809 404,07	340 876,76
- Zwrot za wieczyste użytkowanie	136 727,58	57 394,21
- Pozostałe	462 741,45	485 940,79
RAZEM	6 043 723,85	2 500 449,92

Nota nr 52: Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	603 715,77	0,00
- strata z tytułu sprzedaży i likwidacji środków trwałych	603 715,77	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	11 178 238,09	6 097 298,87
- Odszkodowania	266 020,62	134 253,20
- Bezpłatne przekazanie - podatek VAT	9 615 762,11	1 261 570,13
- Darowizny	140 448,30	0,00
- Sprawy sądowe	238 794,83	3 588 853,00
- Opłaty adiacenckie - rozliczenia międzyokresowe	277 993,64	776 256,48
- Pozostałe	639 218,59	336 366,06
RAZEM	11 781 953,86	6 097 298,87

Nota nr 53: Przychody finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
I. Dywidendy i udziały w zyskach:	7 019 878,31	21 363 430,39
a) od jednostek powiązanych	7 019 878,31	21 363 430,39
- dywidendy SPV	7 019 878,31	21 363 430,39
b) od jednostek pozostałych	0,00	0,00
II. Odsetki:	87 578 277,50	55 385 978,51
- Odsetki od lokat, środków na rachunku	6 804 527,66	1 617 498,24
- Odsetki od należności	1 083 377,62	797 351,38
- Odsetki od obligacji Berlux (Victoria House S.A.)	1 386 645,98	1 460 857,62
- Odsetki od pożyczek (otrzymane)	14 136 690,94	7 414 579,25
- w tym od jednostek powiązanych	14 136 690,94	7 414 579,25
- Odsetki od pożyczek i inne (nie otrzymane)	64 167 035,30	44 095 692,02
- w tym od jednostek powiązanych	63 271 655,54	43 154 128,15
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych:	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	0,00	0,00
V. Inne:	0,00	844 991,60
- prowizje z tytułu partycypacji w kosztach	0,00	844 991,60
RAZEM	94 598 155,81	77 594 400,50

Przychody odsetkowe za okres 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	1 111 678,43	274 967,55	0,00	0,00	1 386 645,98
Pożyczki udzielone i należności własne	14 992 632,36	227 436,20	895 379,76	63 271 655,54	79 387 103,86
Pozostałe aktywa	6 387 752,59	416 775,07	0,00	0,00	6 804 527,66
RAZEM	22 492 063,38	919 178,82	895 379,76	63 271 655,54	87 578 277,50

Przychody odsetkowe za okres 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r. (dane przekształcone w stosunku do SF za poprzedni rok)

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	1 181 063,82	279 793,80	0,00	0,00	1 460 857,62
Pożyczki udzielone i należności własne	8 019 550,50	192 380,13	941 563,87	43 154 128,15	52 307 622,65
Pozostałe aktywa	1 617 498,24	0,00	0,00	0,00	1 617 498,24
RAZEM	10 818 112,56	472 173,93	941 563,87	43 154 128,15	55 385 978,51

Nota nr 54: Koszty finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
I. Odsetki	68 739 334,57	48 638 581,77
- Odsetki	68 739 334,57	48 638 581,77
- w tym dla jednostek powiązanych	3 445 403,24	316 528,77
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	3 152 555,20	0,00
- Odpis aktualizujący udziały	3 152 555,20	0,00
IV. Inne	577 309,28	1 589 569,00
- Różnice kursowe	577 309,28	1 589 569,00
- Pozostałe	0,66	0,00
RAZEM	72 469 199,05	50 228 150,77

Koszty odsetkowe za okres 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	43 627 489,71	6 225 592,47	2 772 803,52	0,00	52 625 885,70
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	2 211 925,86	0,00	0,00	0,00	2 211 925,86
Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów	13 441 186,75	252 755,56	0,00	0,00	13 693 942,31
Pozostałe pasywa	315 610,93	614,03	0,00	0,00	316 224,96
RAZEM	59 596 213,25	6 478 962,06	2 772 803,52	0,00	68 847 978,83

Koszty odsetkowe za okres 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	35 244 040,48	0,00	0,00	0,00	35 244 040,48
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	2 576 912,10	0,00	0,00	0,00	2 576 912,10
Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów	7 752 525,24	0,00	0,00	0,00	7 752 525,24
Pozostałe pasywa	17 104,54	0,00	0,00	0,00	17 104,54
RAZEM	45 590 582,36	0,00	0,00	0,00	45 590 582,36

Niezapłacone koszty odsetkowe dotyczą odsetek naliczonych na dzień bilansowy, ale niewymagalnych, z terminem płatności przypadającym w kolejnych okresach.

Nota nr 55: Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

Nie dotyczy.

Nota nr 56: Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych
Nie wystąpiły.

Nota nr 57: Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	w tym działalność kapitałowa	w tym działalność pozostała	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Wynika finansowy brutto	256 347 014,56	0,00	256 347 014,56	271 007 629,95
Przychody zwolnione z opodatkowania				
Dywidendy otrzymane	7 019 878,31	0,00	7 019 878,31	21 363 430,39
Razem	7 019 878,31	0,00	7 019 878,31	21 363 430,39
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym				
Przychody z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	719 966 569,55	0,00	719 966 569,55	801 084 020,43
Odsetki należne nie zapłacone	92 505 252,64	0,00	92 505 252,64	44 297 767,13
Leasing zwrotny 2020	283 335,72	0,00	283 335,72	283 335,72
Wycena bilansowa/skorygowana cena nabycia	356 430,35	0,00	356 430,35	0,00
Nieotrzymane kary i odszkodowania	0,00	0,00	0,00	53 046,06
Razem	813 111 588,26	0,00	813 111 588,26	845 718 169,34
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych				
- Przychody ze sprzedaży nieruchomości/przeniesienie własności	744 682 931,54	0,00	744 682 931,54	346 023 951,79
- Wycena bilansowa/skorygowana cena nabycia	542 422,19	0,00	542 422,19	0,00
Razem	745 225 353,73	0,00	745 225 353,73	346 023 951,79
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów				
- Składki na ubezpieczenia samochodów-powyżej 150tys	23 961,50	0,00	23 961,50	19 424,08
- Amortyzacja-leasingu środków trwałych	362 040,91	0,00	362 040,91	210 524,80
- Koszty reprezentacji, świadczenia pracownicze	3 413 824,35	0,00	3 413 824,35	1 897 620,56
- Odsetki leasingowe/rozliczenie umów	2 272 549,32	0,00	2 272 549,32	2 584 724,32
- Odsetki budżetowe	80 296,78	0,00	80 296,78	5 342,15
- Składki członkowskie	43 623,68	0,00	43 623,68	15 516,60
- Kary i odszkodowania	184 874,62	0,00	184 874,62	37 983,13
- Wynajem nieruchomości Hiszpania	299 946,21	0,00	299 946,21	250 862,52
- Wydatki dotyczące samochodów	160 182,55	0,00	160 182,55	171 720,99
- Amortyzacja samochodów-powyżej 150tys.	216 081,24	0,00	216 081,24	39 360,06
- Darowizny	140 448,30	0,00	140 448,30	0,00
- Opłaty z tyt. postępowań sądowych	68 058,50	0,00	68 058,50	0,00
- Nieumorzona wartość zlikwidowanych środków trwałych	631 786,21	0,00	631 786,21	0,00
- Pozostałe	21 038,13	0,00	21 038,13	45 439,33
Razem	7 918 712,30	0,00	7 918 712,30	5 278 420,54
Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku				
- TKW nieruchomości z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	413 689 242,79	0,00	413 689 242,79	508 703 410,29
- Wypłata wynagrodzeń za lata ubiegłe	0,00	0,00	0,00	462,00
- Prowizje od kredytów	0,00	0,00	0,00	523 717,27
- Odsetki od obligacji	1 943 760,75	0,00	1 943 760,75	5 421 126,64
- odsetki niezapłacone od zobowiązań	614,03	0,00	614,03	0,00
- Wycena bilansowa/skorygowana cena adiacencka	0,00	0,00	0,00	1 431 574,44
- Wierzytelności niesciągane / odpis	91 834,57	0,00	91 834,57	118 710,99
- Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	34 800,00
- nadwyżka kosztów finansowania dłużnego art., 15 c ustawy CIT	0,00	0,00	0,00	22 174 996,16
- Niezapłacone odsetki od kredytów	0,00	0,00	0,00	294 518,54
- Odpis aktualizujący udziały	3 152 555,20	0,00	3 152 555,20	0,00
- Wycena w skorygowanej cenie nabycia dot. udzielonych pożyczek	28 372 085,27	0,00	28 372 085,27	0,00
Razem	447 250 092,61	0,00	447 250 092,61	538 703 316,33
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych				
- Koszty wytworzenia lokali w latach ubiegłych bez przeniesienia wartości	464 040 181,74	0,00	464 040 181,74	223 128 457,23
- Wynagrodzenie z tytułu umów zlecenia	0,00	0,00	0,00	755 803,67
- Składki na ubezpieczenia społeczne nie opłacane	0,00	0,00	0,00	7 650,00
- Zapłacone odsetki od pożyczek	0,00	0,00	0,00	42 147,60
- środki trwałe do 100 tys.	27 889,80	0,00	27 889,80	378 841,09
- wierzytelności niesciągane	0,00	0,00	0,00	1 879,82
- wykorzystanie odpisu na zapasy	766 943,60	0,00	766 943,60	897,96
- nadwyżka kosztów finansowania dłużnego art., 15 c ustawy CIT	17 566 130,95	0,00	17 566 130,95	663 871,49
- rozwiązanie odpisu na środki trwałe	200 000,00	0,00	200 000,00	0,00
- Rezerwy na zobowiązania	290 584,15	0,00	290 584,15	0,00
- Prowizje od obligacji	1 466 722,69	0,00	1 466 722,69	0,00
- Prowizje od kredytów	507 354,82	0,00	507 354,82	0,00
- Wypłata wynagrodzeń za lata ubiegłe	462,00	0,00	462,00	0,00
Razem	484 866 269,75	0,00	484 866 269,75	224 979 548,86
Strata z lat ubiegłych				
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania				
- Zapłacone raty leasingu operacyjnego	-6 028 965,59	0,00	-6 028 965,59	-6 286 698,72
- prowizje od obligacji	0,00	0,00	0,00	-4 268 223,79
- amortyzacja środków trwałych wykupionych z leasingu	-34 917,84	0,00	-34 917,84	-34 917,87
- KUP od zatrzymanego zysku przeznaczanego na kapitał rezerwowy (max 250 tys. zł)	-250 000,00	0,00	-250 000,00	0,00
Razem	-6 313 883,43	0,00	-6 313 883,43	-10 589 840,38
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	145 429 553,45	0,00	145 429 553,45	58 362 329,64
Sławka podatku dochodowego od osób prawnych		19%		19%
Podatek dochodowy	27 631 615,00	0,00	27 631 615,00	11 088 843,00
Podatek odroczone i inne, w tym:	20 576 486,07	0,00	0,00	36 808 552,85
Przypis podatkowy	0,00			0,00
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 779 588,37			-59 025 839,11
Zmiana rezerwy na podatek odroczoney	13 796 897,70			95 834 391,96
RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS	48 208 101,07			47 897 395,85

Nota nr 58: Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym
Nie wystąpiły.

Nota nr 59: Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
1. Amortyzacja	1 555 288,62	1 345 967,42
amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	80 271,92	82 286,78
amortyzacja środków trwałych	1 324 206,46	1 112 870,40
amortyzacja nieruchomości	150 810,24	150 810,24
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych obejmują:	563 875,43	1 494 581,36
różnice kursowe od papierów wartościowych	524 325,95	2 482 701,91
różnice kursowe dotyczące leasingów	(250 692,01)	(2 259 789,85)
różnice kursowe dotyczące pożyczek	290 241,49	1 271 669,30
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	(17 946 018,78)	(21 418 129,40)
odsetki zapłacone od umów leasingowych	2 211 925,86	2 576 950,26
odsetki zapłacone od kredytów	13 441 186,75	10 823 399,68
odsetki zapłacone od dłużnych papierów wartościowych	43 627 489,71	35 344 040,68
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	(14 136 690,94)	(7 414 579,25)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(63 934 557,42)	(44 095 692,02)
odsetki naliczone od kredytów, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych	9 251 151,55	4 451 833,06
odsetki otrzymane od posiadanych dłużnych instrumentów finansowych	(1 111 678,43)	(1 460 857,62)
odsetki naliczone od posiadanych dłużnych instrumentów finansowych	(274 967,55)	(279 793,80)
dywidendy otrzymane	(7 019 878,31)	(21 363 430,39)
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	3 556 270,97	(473 793,08)
przychody ze sprzedaży środków trwałych	(63 008,13)	(527 178,86)
wartość netto sprzedanych środków trwałych	30 492,55	53 385,78
wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych	636 231,35	0,00
aktualizacja wartości aktywów trwałych	(200 000,00)	0,00
aktualizacja wartości długoterminowych aktywów finansowych	3 152 555,20	0,00
5. Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	16 484 398,34	107 076 890,50
zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	16 484 398,34	107 076 890,50
6. Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	102 582 467,69	187 847 729,81
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	102 582 467,69	187 847 729,81
7. Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	4 815 145,80	(5 947 294,44)
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	4 815 145,80	(5 947 294,44)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	(5 182 861,30)	(26 616 936,62)
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(22 108 839,08)	(26 616 936,62)
zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu	114 705 336,90	0,00
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	(38 079 492,08)	0,00
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	(62 695 640,25)	0,00
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu leasingu	2 995 773,21	0,00
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	(13 497 668,86)	(134 149 710,40)
zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	6 779 588,37	(59 025 839,11)
zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	(165 449,95)	(3 363 769,33)
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	(20 111 807,28)	(71 760 101,96)
10. Inne korekty:	0,00	0,00

INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GODPODARCZYM ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE

Nota nr 60: Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Nie wystąpiły istotne umowy, które byłyby nieuwzględnione w bilansie i które mają wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółki.

INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

Nota nr 61: Informacje o transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi (wraz z ich kwotami, charakterem transakcji) wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Wszystkie transakcje ze stronami powiązanym zawierane są na warunkach rynkowych.

INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

Nota nr 62: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Grupy zawodowe	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
1 Pracownicy produkcyjni	0,00	0,00
2 Pracownicy nieprodukcyjni	23,67	15,38
Razem	23,67	15,38

Nota nr 63: 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
01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.				
wynagrodzenia	7 550 000,00	858 048,00	156 000,00	8 564 048,00
Razem	7 550 000,00	858 048,00	156 000,00	8 564 048,00
01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.				
wynagrodzenia	6 510 000,00	753 716,52	156 000,00	7 419 716,52
Razem	6 510 000,00	753 716,52	156 000,00	7 419 716,52

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

Nota nr 64: Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów

Nie występują zaliczki, kredyty, pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących.

WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB FIRMY AUDYTORSKIEJ

Nota nr 65: Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Badanie rocznego jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz historycznych danych finansowych	136 500,00	146 000,00
Razem	136 500,00	146 000,00

INFORMACJE O ZNA CZĄCYCH ZDARZENIACH

Nota nr 66: Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju

Nie wystąpiły istotne błędy dotyczące lat ubiegłych, które skutkowałyby koniecznością wprowadzenia korekt do sprawozdania finansowego.

Nota nr 67: Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki

W dniu 20 grudnia 2024 roku została założona spółka Staszica Development Sp. z o.o. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 3 stycznia 2025 roku.

W dniu 31 stycznia 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 50.000 sztuk obligacji serii P2024A o wartości nominalnej 50,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 31 stycznia 2025 roku została założona spółka Brzeziny Development Sp. z o.o. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 stycznia 2025 roku.

W dniu 25 lutego 2025 roku została założona spółka Morska 4 Sp. z o.o. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 lutego 2025 roku.

W dniu 26 lutego 2025 roku została założona spółka Krakowiaków Development Sp. z o.o. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 3 marca 2025 roku.

W dniu 7 marca 2025 roku Victoria Dom S.A. zgodnie z harmonogramem wykupiła 6.231 sztuk obligacji serii D o wartości nominalnej 6,231 mln złotych.

W dniu 13 marca 2025 roku została założona spółka VD Development Sp. z o.o. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20 marca 2025 roku.

W dniu 13 marca 2025 roku została założona spółka VD Development 2 Sp. z o.o. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20 marca 2025 roku.

W dniu 7 kwietnia 2025 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 180.000 sztuk obligacji serii P2024B o wartości nominalnej 180,0 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 17 kwietnia 2025 roku Victoria Dom S.A. umorzyła 7.556 sztuk obligacji serii V o wartości nominalnej 7,556 mln złotych.

W dniu 25 kwietnia 2025 roku Victoria Dom S.A. wykupiła i umorzyła 10.000 sztuk obligacji serii W o wartości nominalnej 10,0 mln złotych.

Szczegółowe zmiany w zakresie zobowiązań z tytułu obligacji zostały opisane w nocie 37.

W miesiącach od stycznia do kwietnia 2025 r. zostały wypłacone zaliczki na poczet dywidendy za 2024 r. w łącznej kwocie w wysokości 20 mln zł.

INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Nota nr 68: Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny

Nie dokonano zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego.

W związku ze zmianą przepisów ustawy o rachunkowości, przeniesiono z wyniku podstawowej działalności operacyjnej przychody i koszty ze sprzedaży materiałów do pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Zmiana ustawy nie miała istotnego wpływu na prezentowane w sprawozdaniu finansowym dane.

Nota nr 69: Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Spółka nie dokonała zmian prezentacyjnych w sprawozdaniu finansowym za bieżący rok obrotowy w stosunku do sprawozdania za rok poprzedzający.

INFORMACJE O POŁĄCZENIACH JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Nota nr 70: Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w którym nastąpiło połączenie

Nie wystąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Nota nr 71: Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji
Nie występują wspólne przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji.

INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Nota nr 72: Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Wyszczególnienie	Należności		Zobowiązania		Przychody	Koszty
	z tytułu usług	z tytułu pożyczek	z tytułu usług	z tytułu pożyczek		
	stan na 31.12.2024 r.	stan na 31.12.2024 r.	stan na 31.12.2024 r.	stan na 31.12.2024 r.	za okres 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	za okres 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
Victoria 2019 Sp. z o.o.	1 583 393,92	76 859 271,32	0,00	0,00	5 355 877,84	291 735,12
Łopuszańska 235 Sp. z o.o.	1 027 374,98	238 320 063,61	0,00	0,00	1 557 250,77	40 179,93
Młodnicka Development Sp. z o.o.	3 690,00	0,00	0,00	0,00	10 800,00	0,00
Równoległa Development Sp. z o.o.	3 690,00	0,00	0,00	0,00	11 800,00	40 845,92
Victoria Asset Management Sp. z o.o.	26 128,36	59 007 941,95	0,00	0,00	10 800,00	0,00
Victoria Construction Sp. z o.o.	175 566,36	770 260,02	6 561 345,92	0,00	1 299 418,50	49 229,01
Smok Development Sp. z o.o.	3 690,00	68 101 764,49	0,00	0,00	10 800,00	0,00
Kliny Development Sp. z o.o.	643 210,90	16 382 519,52	0,00	0,00	1 388 763,69	0,00
VG Sp. z o.o.	306 907,70	43 362 990,08	0,00	0,00	1 178 907,45	0,00
VG Bis Sp. z o.o.	302 453,75	15 351 780,32	0,00	0,00	839 188,80	37 766,90
Nova Sfera Sp. z o.o.	3 690,00	5 624 496,82	0,00	0,00	10 800,00	0,00
Morska Sp. z o.o.	0,00	17 319 801,89	133 855,95	0,00	10 800,00	0,00
Morska 2 Sp. z o.o.	0,00	23 173 842,07	246 935,08	0,00	10 800,00	0,00
Fala Development Sp. z o.o.	0,00	29 858 292,51	336 782,06	0,00	11 466,67	42 449,69
Fala Development 2 Sp. z o.o.	0,00	39 326 079,40	51 073,72	0,00	407 870,44	40 296,49
Gdynia 2023 Sp. z o.o.	493 684,44	77 328 213,76	0,00	0,00	425 469,35	0,00
Victoria Dom Holding Sp. z o.o.	0,00	0,00	44 103,00	0,00	7 800,00	0,00
Victoria 2024 Sp. z o.o.	3 690,00	113 750 887,24	0,00	0,00	10 000,00	0,00
Cyrulików Development Sp. z o.o.	3 690,00	1 524 233,35	0,00	0,00	5 209,68	0,00
Mochyłyńska Development Sp. z o.o.	3 690,00	2 097 591,74	0,00	0,00	5 241,94	0,00
Morska 3 Sp. z o.o.	1 271,00	7 279 788,84	0,00	0,00	1 033,33	0,00

Wyszczególnienie	Należności		Zobowiązania		Przychody	Koszty
	z tytułu usług	z tytułu pożyczek	z tytułu usług	z tytułu pożyczek		
	stan na 31.12.2023 r.	stan na 31.12.2023 r.	stan na 31.12.2023 r.	stan na 31.12.2023 r.	za okres 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	za okres 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Victoria 2019 Sp. zo.o.	1 620 610,76	99 159 255,09	0,00	0,00	5 271 650,35	1 126 211,66
Łopuszańska 235 Sp. z o.o.(dawniej Victoria 235 Sp. zo.o.)	472 806,59	181 749 847,43	0,00	0,00	163 656,75	0,00
Młodnicka Development Sp. z o.o.	2 952,00	0,00	0,00	0,00	46 860,22	32 760,22
Równoległa Development Sp. z o.o.	4 182,00	0,00	0,00	0,00	14 263,00	663,00
Victoria Asset Management Sp. z o.o.	7 394,96	48 681 205,48	0,00	0,00	800,00	0,00
Victoria Construction Sp. z o.o.	115 298,87	696 472,61	1 454 981,32	0,00	742 583,34	737 783,34
Smok Development Sp. z o.o.	2 952,00	6 235 394,83	0,00	0,00	9 600,00	0,00
Kliny Development Sp. z o.o.	283 093,96	36 785 771,77	0,00	0,00	740 679,10	22 674,51
VG Sp. z o.o.	285 265,08	12 476 464,37	0,00	0,00	828 553,62	9 027,36
VG Bis Sp. z o.o.	136 470,60	10 886 524,66	0,00	0,00	121 151,71	0,00
Nova Sfera Sp. z o.o.	2 952,00	1 132 077,40	0,00	0,00	11 600,00	0,00
Morska Sp. z o.o.	2 952,00	12 034 860,91	0,00	0,00	11 600,00	0,00
Morska 2 Sp. z o.o.	0,00	20 367 456,89	50 610,56	0,00	13 600,00	0,00
Fala Development Sp. z o.o.	4 111,83	26 292 465,11	0,00	0,00	13 600,00	0,00
Fala Development 2 Sp. z o.o.	8 100,45	29 225 702,11	0,00	0,00	13 600,00	0,00
Gdynia 2023 Sp. z o.o.	1 968,00	15 117 142,61	0,00	0,00	3 900,00	0,00
JM Holding Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	1 350,00	0,00
Victoria Dom Holding Sp. z o.o.	0,00	0,00	17 404,50	0,00	5 400,00	0,00

Nota nr 73: Zwolnienia lub wyłączenia z konsolidacji. Dla jednostek nie sporządzających skonsolidowanego sprawozdania finansowego informacje o jednostkach wyłączonych z konsolidacji.

Nie dotyczy.

Nota nr 74: Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne

Nazwa spółki: Victoria Dom Holding Sp. z o.o.
Siedziba: Polska, ul. Daniszewska 14, 03-230 Warszawa
Miejsce publikacji sprawozdania: Krajowy Rejestr Sądowy

Nota nr 75: Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne

Nazwa spółki: Victoria Dom S.A.
Siedziba: Polska, ul. Daniszewska 14, 03-230 Warszawa
Miejsce publikacji sprawozdania: Krajowy Rejestr Sądowy

Nota nr 76: Nazwa, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz forma prawna każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

Nie dotyczy.

DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr 77: Zbycie akcji własnych
Nie dotyczy.

Nota nr 78: Umorzenie akcji własnych
Nie dotyczy.

Nota nr 79: Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Podstawą przyjętego założenia kontynuacji działalności jest utrzymanie uzyskanego finansowania zewnętrznego na poziomie pozwalającym na niezakłóconą realizację obecnych i planowanych projektów deweloperskich oraz zakup gruntów pod kolejne projekty. Jedną ze specyfik działalności spółek deweloperskich jest długi proces przygotowania inwestycji, a tym samym konieczność ponoszenia znaczącej części nakładów ze środków własnych. Podstawowymi źródłami finansowania działalności Spółki były dotychczas posiadane kapitały własne, wyemitowane obligacje oraz pozyskane kredyty bankowe. Dalszy rozwój Spółki będzie wymagał ponoszenia kolejnych nakładów finansowych, zwłaszcza w zakresie budowania banku ziemi. Konieczność spłaty finansowania zewnętrznego może spowodować opóźnienie, ograniczenie, zawieszenie lub uniemożliwić w ogóle prowadzenie działalności operacyjnej. Okoliczności te mogą również negatywnie wpłynąć na sytuację finansową, perspektywy rozwoju oraz wyniki Spółki, a także doprowadzić do utraty płynności finansowej. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka posiadała 239 868 200,86 złotych środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (w kwocie tej zawarte są środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, głównie w postaci środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach powierniczych w wysokości 35 573 325,04 złotych). W ocenie Zarządu są to wystarczające zasoby finansowe by stwierdzić, że ryzyko utraty płynności przez Spółkę w krótkim i średnim okresie jest niskie.

Na podstawie aktualnie dostępnych informacji oraz przeprowadzonych analiz na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka Victoria Dom S.A. nie zidentyfikowała istotnych niepewności dotyczących zdarzeń lub okoliczności, które mogłyby nasuwać poważne wątpliwości, co do jej zdolności do kontynuowania działalności.

Nota nr 80: Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy jednostki

Zarząd Spółki nie posiada innych istotnych informacji, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym lub sprawozdaniu z działalności, które miałyby istotny wpływ na ocenę jej sytuacji finansowej, majątkowej czy wynik finansowy.

Nota nr 81: Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny

	Pozycja sprawozdawcza	Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
1	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2024	EUR	4,2730	252/A/NBP/2024	31.12.2024
2	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2024	USD	4,1012	252/A/NBP/2024	31.12.2024
3	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2023	EUR	4,3480	251/A/NBP/2023	29.12.2023
4	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2023	USD	3,9535	251/A/NBP/2023	29.12.2023
1	Pozycje rachunku zysku i strat za 2024	EUR	4,3042	kurs średnioroczny 2024	
2	Pozycje rachunku zysku i strat za 2023	EUR	4,5284	kurs średnioroczny 2023	

Nota nr 82: Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe	Obbligacje Victoria House S.A. (7.150 szt.) Obligacje nie zabezpieczone, publiczne, notowane na rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie Luksemburskiej	30 826 917,55	Dzień emisji 20.10.2017r. Dzień wykupu 19.10.2027r. Oprocentowanie stałe 4,5 % rocznie, płatne co pół roku (19 kwietnia i 19 października)
Pożyczki udzielone i należności własne	1.FALA DEVELOPMENT 2 SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	39 326 079,40	data wymagalności 12.2026 r. - 12.2027 r.
	2.FALA DEVELOPMENT SP. Z O.O. w Warszawie, nie-zabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	29 858 292,51	data wymagalności 12.2027 r.
	3.GDYŃIA 2023 SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	77 328 213,76	data wymagalności 12.2027 r.
	4.KLINY DEVELOPMENT SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	16 382 519,52	data wymagalności 12.2027 r.
	5.ŁOPUSZAŃSKA 235 SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	238 320 063,61	data wymagalności 12.2026 r. - 12.2027 r.
	6.MORSKA 2 SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	23 173 842,07	data wymagalności 12.2027 r.
	7.MORSKA SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	17 319 801,89	data wymagalności 12.2026 r. - 12.2027 r.
	8.NOVA SFERA SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	5 624 496,82	data wymagalności 12.2027 r.
	9.SMOK DEVELOPMENT SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	68 101 764,49	data wymagalności 12.2026 r. - 12.2027 r.
	10.VG BIS SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	15 351 780,32	data wymagalności 12.2026 r. - 12.2027 r.
	11.VG SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	43 362 990,08	data wymagalności 12.2026 r. - 12.2027 r.
	12.VICTORIA 2019 SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	76 859 271,32	data wymagalności 12.2027 r.
	13.VICTORIA ASSET MANAGEMENT SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	59 007 941,95	data wymagalności 12.2026 r. - 12.2027 r.
	14.VICTORIA CONSTRUCTION SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	770 260,02	data wymagalności 12.2025 r.
	15.VICTORIA WOHNUNGSBAU GMBH z siedzibą w Zossen DE, niezabezpieczona, oprocentowanie stałe w wysokości 8% w skali roku.	17 208 732,74	data wymagalności 12.2025 r.
	16.VICTORIA 2024 SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	113 750 887,24	data wymagalności 12.2026 r. - 12.2027 r.
	17. Mochyńska Development SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	2 097 591,74	data wymagalności 12.2026 r. - 12.2027 r.
	18.Cyrulików Development SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	1 524 233,35	data wymagalności 12.2027 r.
	19.Morska 3 SP. Z O.O. w Warszawie, niezabezpieczona, oprocentowanie zmienne, które wynosi dwukrotność stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych w skali roku.	7 279 788,84	data wymagalności 12.2027 r.
	20. ŚRODKI PIENIĘŻNE	239 868 200,86	bieżące
Pozostałe zobowiązania finansowe	- kredyty bankowe	124 333 615,67	Termin spłaty 30.06.2026 r. - 30.06.2028 r.
	- obligacje wyemitowane	469 111 917,89	Termin wykupu 03.2025 r. - 12.2027 r.

Wszystkie instrumenty wskazane w tabeli poza środkami pieniężnymi, które z uwagi na bieżący ich charakter wycenione zostały w wartości nominalnej, wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
Wszystkie emisje obligacji, których termin wykupu wypadł przed dniem zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego zostały wykupione w terminie lub częściowo przed dniem ich wymagalności. Szczegółowe zmiany w zakresie aktywnych serii obligacji, które zaszyły w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, zostały przedstawione w nocie 37.

Nota nr 83: Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej
Nie występują instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Nota nr 84: Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny w zakresie instrumentów finansowych
Nie dotyczy.

Nota nr 85: Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Wcześniej przypadający termin wykupu lub przeszacowania wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
OBLIGACJE Emitenta, notowane na ASO Catalyst	469 111 917,89	termin wykupu w zakresie dat od 03/2025 do 12/2027	WIBOR 6m lub WIBOR 3M z kwotowania na fixingu 7/ 4 dni robocze przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego plus stała marża na poziomie 4,80-7,5 %	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Kredyty	124 333 615,67	termin spłaty 30.06.2026 r. - 30.06.2028 r.	oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M stała marża na poziomie od 2,50 do 2,95 p. p.)	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Udzielone pożyczki	852 648 551,67	termin spłaty 12.2025 -12.2027	oprocentowanie stałe w wysokości 8% dla pożyczki w EUR oraz dla pożyczek w walucie PLN według stopy zmiennej i aktualizowanej na bieżąco w całym okresie trwania pożyczki. Oprocentowanie wynosi dwukrotność sumy stopy referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych	ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych
Nabyte obligacje Victoria House SA (emitowane w walucie EUR)	30 826 917,55	10.2027	oprocentowanie stałe w wysokości 4,5%	ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych

Nota nr 86: Informacje na temat ryzyka kredytowego

Na aktywa finansowe Spółki składają się środki na rachunkach bankowych, należności, udzielona pożyczka do jednostki stowarzyszonej, udzielone pożyczki spółkom zależnym oraz posiadane przez Spółkę obligacje Victoria House SA. W odniesieniu do tych aktywów ryzyko kredytowe powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.
Środki pieniężne są zgromadzone na rachunkach bankowych w renomowanych bankach, co wpływa na znaczące ograniczenie ryzyka kredytowego w tym zakresie.
Ryzyko kredytowe jest przede wszystkim związane z należnościami.
Kwoty należności przedstawione w bilansie są kwotami netto, czyli z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności.
Spółka dokonuje znaczących płatności jako zabezpieczenie wstępnych umów dotyczących zakupu gruntu. Spółka minimalizuje ryzyko kredytowe powstające w związku z płatnościami tego typu poprzez zabezpieczanie ich zwrotu hipoteką umowną na nabywanej nieruchomości lub na innych nieruchomościach.
W stosunku do należności handlowych Spółka stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco, m.in. poprzez regularny przegląd otwartych pozycji. Dodatkowo, należności handlowe to głównie należności z tytułu sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i garaży, które są w większości przypadków w pełni zabezpieczone, gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży najczęściej następuje po uregulowaniu przez nabywcę całkowitej uzgodnionej ceny.
Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w zakresie należności z uwagi na dużą liczbę klientów i partnerów, co wpływa na rozproszenie ryzyka.
Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie odnotowano znaczących zmian w zakresie oceny ryzyka kredytowego.

Nota nr 87: Zestawienie odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Stan na BO	0,00	0,00
Odwrocenie uprzednio dokonanych odpisów aktualizujących	0,00	0,00
Utworzenie odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości	3 152 555,20	0,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, ze zmianami wartości godziwej ujmowanymi w kapitale z aktualizacji wyceny	3 152 555,20	0,00
Stan na BZ	3 152 555,20	0,00

Na koniec 2024 roku utworzony został odpis aktualizujący wartość posiadanych udziałów w spółce powiązanej.

Nota nr 88: Brak możliwości ustalenia wartości godziwej

W przypadku posiadanych obligacji Victoria House S.A. nie było możliwe ustalenie w sposób wiarygodny ich wartości godziwej na dzień bilansowy z uwagi na brak transakcji obejmujących te instrumenty w ostatnim okresie, a więc zostały spełnione przesłanki wymienione w § 13 ust. 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Kwestia ta szczegółowo została zaprezentowana w nocie nr 13.

Nota nr 89: Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

W Spółce nie występują pozycje wyceniane w wartości godziwej.

Nota nr 90: Transakcje, w wyniku których aktywa finansowe przekształcone zostały w papiery wartościowe lub umowy odkupu

Nie wystąpiły.

Nota nr 91: Wybrane dane finansowe zawierające pozycje przeliczone na walutę EUR w tys.

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Średni kurs PLN/EUR za okres sprawozdawczy			4,3042	4,5284
Przychody netto ze sprzedaży	749 854	855 648	174 214	188 951
EBITDA	235 623	244 987	54 743	54 100
EBIT	234 218	243 641	54 416	53 803
Zysk brutto ze sprzedaży	256 347	271 008	59 557	59 846
Zysk netto	208 139	223 110	48 357	49 269

Pozycje bilansu	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	BZ 31.12.2024 r.	BZ 31.12.2023 r.	BZ 31.12.2024 r.	BZ 31.12.2023 r.
Średni kurs PLN/EUR na koniec okresu sprawozdawczego			4,2730	4,3480
Aktywa trwałe	1 002 659	684 959	234 650	157 534
Aktywa obrotowe	813 047	887 640	190 275	204 149
Kapitał własny	758 125	603 986	177 422	138 911
Zobowiązania i rezerwy, w tym	1 057 581	968 612	247 503	222 772
Zobowiązania długoterminowe	540 990	426 285	126 607	98 042
Zobowiązania krótkoterminowe	177 868	199 977	41 626	45 993
Różnice międzyokresowe	149 851	169 963	35 069	39 090

Powyższe dane finansowe za okres kończący się 31 grudnia 2024 roku i za okres zakończony 31 grudnia 2023 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

– pozycje rachunku zysków i strat według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów określonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego: od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku – 4,3042 EUR/PLN oraz od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 roku – 4,5284 EUR/PLN

– pozycje aktywów oraz zobowiązań i kapitałów własnych – według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2024 roku – 4,2730 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku – 4,3480 EUR/PLN.

Nota nr 92: Prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na dzień 31.12.2024 roku - wyjaśnienie odchyleń

Zgodnie z informacją umieszczoną na stronie Spółki w dniu 28 grudnia 2023 roku odnośnie prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na dzień 31.12.2024 roku, Emitent prognozował, że zobowiązania finansowe Emitenta wyniosą około 535.000.000,00 złotych, co stanowiło około 32% pasywów Emitenta.

Na szacowaną wartość zobowiązań finansowych składają się zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych oraz inne zobowiązania finansowe (zobowiązania z tytułu leasingu).

Faktyczna wartość zobowiązań finansowych według bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2024 roku wyniosła 620.558.651,69 złotych.

Różnicę pomiędzy wartością prognozowaną a rzeczywistą stanowi przede wszystkim zaciągnięcie kredytu w banku VeloBank S.A., którego wartość na dzień 31.12.2024 roku wynosi 90 mln złotych.

Miejscowość: Warszawa
Data: 15.05.2025

Michał Jasiński
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk
Członek Zarządu

Anna Piotrowska
Członek Zarządu

Bożena Subda
Członek Zarządu

Sprawozdanie sporządził: Bożena Subda