

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

AKTYWA TRWAŁE - Wartości niematerialne i prawne

Nota nr 1: Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	1 090 879,68	0,00	1 090 879,68
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	289 669,75	74 500,00	364 169,75
- zakup	0,00	0,00	289 669,75	0,00	289 669,75
- zaliczki	0,00	0,00	0,00	74 500,00	74 500,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	1 473,32	0,00	1 473,32
- inne	0,00	0,00	1 473,32	0,00	1 473,32
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	1 379 076,11	74 500,00	1 453 576,11
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	1 379 076,11	74 500,00	1 453 576,11
Umorzenie					
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	987 824,80	0,00	987 824,80
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	120 283,97	0,00	120 283,97
- amortyzacja	0,00	0,00	120 283,97	0,00	120 283,97
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	1 108 108,77	0,00	1 108 108,77
Zwiększenia w tym:	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 w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	1 188 380,69	0,00	1 188 380,69
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 wykorzystywanych przez spółki z Grupy.
Nie wystąpiły koszty zakończonych prac rozwojowych ani wartość firmy.

AKTYWA TRWAŁE - Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Nota nr 2: Wartość firmy i ujemna wartość firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

W 2020 roku Victoria Dom S.A. nabyła udziały w spółce Młodnicka Development Sp. z o.o. za łączną cenę 3.367.597,96 złotych. Transakcja odbyła się w dwóch etapach - w dniu 28.10.2020 roku Victoria Dom S.A. nabyła 60% udziałów w kapitale zakładowym Młodnicka Development Sp. z o.o., a w dniu 10.11.2020 roku dalsze 40% obejmując tym samym 100% udziałów w tej spółce. Wartość godziwa przejmowanych aktywów netto jednostki przejmowanej na dzień objęcia kontroli była ujemna, ponieważ wartość godziwa przejmowanych zobowiązań przewyższała wartość godziwą przejętych aktywów. Nadwyżka ceny nabycia udziałów nad wartością godziwą przejmowanych aktywów netto wyniosła 3.786.871,07 złotych, co oznacza, że wartość godziwa przejmowanych aktywów netto na dzień objęcia kontroli była niższa niż cena nabycia tych udziałów. Na dzień 31.12.2022 roku wartość firmy jednostek podporządkowanych wynosiła 1.735.649,23 złotych. Na dzień 31.12.2023 roku wartość firmy została w pełni rozliczona.

Pozostałe jednostki zależne objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały utworzone przez Jednostkę Dominującą lub udziały w nich zostały nabyte w cenie równej ich wartości nominalnej, a więc w wyniku objęcia kontroli nad nimi nie powstała wartość firmy ani ujemna wartość firmy.

Nazwa jednostki, siedziba	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
Victoria 2019 sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Łopuszańska 235 sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Victoria Asset Management sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Równoległa Development sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Victoria Construction sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Smok Development sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Kliny Development sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
VG sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Nova Sfera sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
VG Bis sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Fala Development sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Fala Development 2 sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Morska sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Morska 2 sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Gdynia 2023 sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Victoria 2024 Sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Mochyńska Development Sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Cynulików Development Sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna
Morska 3 sp. z o.o., Warszawa	100,00	100,00	jednostka zależna

Nota nr 3: Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Wyszczególnienie	Młodnicka Development Sp. z o.o.	Razem
Wartość firmy na 31.12.2022 r.	1 735 649,23	1 735 649,23
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	1 735 649,23	1 735 649,23
amortyzacja	1 735 649,23	1 735 649,23
Wartość firmy (netto) na 31.12.2023 r.	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00
Wartość firmy (netto) na 31.12.2024 r.	0,00	0,00

AKTYWA TRWAŁE - Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 4: Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2022 r.	980 465,84	7 605 246,78	3 320 049,18	51 300 630,78	2 055 731,23	65 262 123,81
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	292 419,35	1 766 065,36	215 307,08	2 273 791,79
- zakup	0,00	0,00	292 419,35	595 276,96	215 307,08	1 103 003,39
- leasing	0,00	0,00	0,00	1 170 788,40	0,00	1 170 788,40
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	938 327,26	4 000,00	939 327,26
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	938 327,26	4 000,00	939 327,26
BZ 31.12.2023 r.	980 465,84	7 605 246,78	3 612 468,53	52 131 368,88	2 267 038,31	66 596 588,34
Zwiększenia w tym:	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 w tym:	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	53 070 498,30	2 362 166,10	69 037 153,94
Umorzenie						
BZ 31.12.2022 r.	0,00	1 613 185,14	2 195 285,08	13 097 632,75	1 539 457,72	18 445 560,69
Zwiększenia w tym:	0,00	232 179,36	273 392,60	372 186,35	262 096,37	1 139 854,68
- amortyzacja	0,00	232 179,36	273 392,60	372 186,35	262 096,37	1 139 854,68
Zmniejszenia w tym:	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	12 587 877,62	1 797 554,09	18 699 473,89
Zwiększenia w tym:	0,00	313 248,68	269 583,50	659 331,74	126 891,32	1 369 055,24
- amortyzacja	0,00	313 248,68	269 583,50	659 331,74	126 891,32	1 369 055,24
Zmniejszenia w tym:	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	13 111 378,42	1 585 441,20	18 701 055,62
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2022 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2023 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	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	39 543 491,26	469 484,22	47 697 114,45
BZ 31.12.2024 r.	980 465,84	7 878 712,64	741 075,06	39 959 119,88	776 724,90	50 336 098,32

Grunty posiadane przez Grupę są własnością Jednostki Dominującej. Jednostki z Grupy nie posiadają gruntów w wieczystym użytkowaniu. Spółki z Grupy nie posiadają nieamortyzowanych ani nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu. Jednostka Dominująca utworzyła odpis aktualizujący wartość maszyn w wysokości 200 000,00 złotych. Odpis aktualizujący dotyczy maszyn wycofanych z użytkowania i ma na celu dostosowanie wartości księgowej tych środków trwałych do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania. Odpis został rozwiązany w 2024 roku. W bieżącym roku obrotowym oraz roku poprzedzającym Grupa nie skapitalizowała w wartości środków trwałych kosztów odsetek i różnic kursowych.

Nota nr 5: Wartość nieamortyzowanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów

Grupa posiada nieamortyzowane środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu. Jednostka Dominująca ponosi koszty związane ze użytkowaniem środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów. W trakcie 2024 roku Jednostka Dominująca 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 Jednostka Dominująca ponosi inne koszty najmu, m.in. transformatorów, samochodów osobowych, gruntów.

Nota nr 6: Wartość netto amortyzowanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu finansowego, najmu, dzierżawy i innych umów

Wyszczególnienie	31.12.2024 r.		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 Jednostki Dominującej 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 Jednostki Dominującej, jak i potrzeby szeroko rozumianej Grupy i są wykorzystywane do tego celu. Jednostka Dominująca, aby minimalizować koszty utrzymania tych środków transportu, wynajmuje go innym podmiotom.

Loty są organizowane:
- dla Jednostki Dominującej 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:	31.12.2024 r.	31.12.2023 r.
- poniesione w roku	3 431 133,68	2 273 791,79
- planowane na rok następny	2 500 000,00	4 000 000,00
w tym na ochronę środowiska:	0,00	0,00
- poniesione w roku	0,00	0,00
- planowane na rok następny	0,00	0,00

Grupa planowała, że wydatki na nabycie niefinansowych aktywów trwałych wyniosą w 2024 roku, podobnie jak w roku ubiegłym, 4 000 000,00 złotych. Rzeczywiście poniesione wydatki w roku 2024 wyniosły 3 431 133,68 złotych i są zaprezentowane w nocie 4 i w nocie 7.

Nota nr 8: Środki trwałe w budowie

31.12.2022 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów		31.12.2023 r.
		Wartości niematerialne i prawne	Środki trwałe	
129 700,00	2 273 791,79	129 700,00	2 273 791,79	0,00

31.12.2023 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów		31.12.2024 r.
		Wartości niematerialne i prawne	Środki trwałe	
0,00	3 431 133,68	0,00	3 431 133,68	0,00

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

AKTYWA TRWAŁE - Należności długoterminowe

Nota nr 9: Zmiana stanu należności długoterminowych

Wyszczególnienie	31.12.2024 r.			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 Kaucje wpłacone	28 640,00	0,00	28 640,00	62 134,12	0,00	62 134,12
2 Należność z tytułu sprzedaży środka trwałego	0,00	0,00	0,00	390 000,00	0,00	390 000,00
razem	28 640,00	0,00	28 640,00	452 134,12	0,00	452 134,12
Ogółem	28 640,00	0,00	28 640,00	452 134,12	0,00	452 134,12

Victoria Dom S.A. w 2021 roku dokonała sprzedaży śmigłowca Bell 206 B3 S/N 4290. Wartość netto sprzedaży wyniosła 1 755 000,00 złotych. Strony ustaliły płatność ratalną. Na dzień 31.12.2024 roku należność z tytułu wskazanej sprzedaży wynosiła łącznie 390 000,00 złotych i stanowiła krótkoterminową należność. Należność została wykazana w kwocie wymaganej zapłaty z uwagi na nieistotną wartość dyskonta.

AKTYWA TRWAŁE - Inwestycje długoterminowe

Nota nr 10: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
31.12.2022 r.	6 032 411,88	0,00	841 168,81	33 532 785,00	40 406 365,69
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	62 605,33	0,00	62 605,33
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	0,00	0,00	62 605,33	0,00	62 605,33
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	26 526,96	2 456 509,05	2 483 036,01
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	26 526,96	2 456 509,05	2 483 036,01
31.12.2023 r.	6 032 411,88	0,00	877 247,18	31 076 275,95	37 985 935,01
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	57 410,84	0,00	57 410,84
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	0,00	0,00	57 410,84	0,00	57 410,84
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	14 371,26	9 070 325,95	9 084 697,21
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	14 371,26	524 325,95	538 697,21
- reklasyfikacja do inwestycji krótkoterminowych	0,00	0,00	0,00	8 546 000,00	8 546 000,00
31.12.2024 r.	6 032 411,88	0,00	920 286,76	22 005 950,00	28 958 648,64
Umorzenie					
31.12.2022 r.	678 646,08	0,00	0,00	0,00	678 646,08
Zwiększenia w tym:	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 w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2023 r.	829 456,32	0,00	0,00	0,00	829 456,32
Zwiększenia w tym:	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 w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2024 r.	980 266,56	0,00	0,00	0,00	980 266,56
Odpisy aktualizujące					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2023 r.	5 202 955,56	0,00	877 247,18	31 076 275,95	37 156 478,69
31.12.2024 r.	5 052 145,32	0,00	920 286,76	22 005 950,00	27 978 382,08

Przyczyną dokonania aktualizacji wyceny, w tym odpisów aktualizujących

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

Na pozycję długoterminowe aktywa finansowe na dzień 31.12.2024 roku, jak również na dzień 31.12.2023 roku składają się udziały w jednostce stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH. Udziały te zostały wycenione metodą praw własności.

Na pozycję inne inwestycje długoterminowe na dzień 31.12.2024 roku, jak również na dzień 31.12.2023 roku składają się posiadane przez Victoria Dom S.A. obligacje wyemitowane przez Victoria House SA (dodatkowe informacje w nocie 13).

Na dzień 31.12.2024 roku, jak również na dzień 31.12.2023 roku nie było przesłanek do utworzenia odpisów aktualizujących dla posiadanych inwestycji długoterminowych.

Nota nr 11: Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych - w jednostkach powiązanych i w pozostałych jednostkach

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długotermin. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności					
Wartość brutto					
31.12.2022 r.	841 168,81	0,00	0,00	0,00	841 168,81
Zwiększenia w tym:	62 605,33	0,00	0,00	0,00	62 605,33
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	62 605,33	0,00	0,00	0,00	62 605,33
Zmniejszenia w tym:	26 526,96	0,00	0,00	0,00	26 526,96
- wycena na dzień bilansowy	26 526,96	0,00	0,00	0,00	26 526,96
31.12.2023 r.	877 247,18	0,00	0,00	0,00	877 247,18
Zwiększenia w tym:	57 410,84	0,00	0,00	0,00	57 410,84
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	57 410,84	0,00	0,00	0,00	57 410,84
Zmniejszenia w tym:	14 371,26	0,00	0,00	0,00	14 371,26
- wycena na dzień bilansowy	14 371,26	0,00	0,00	0,00	14 371,26
31.12.2024 r.	920 286,76	0,00	0,00	0,00	920 286,76
Odpisy aktualizujące					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2023 r.	877 247,18	0,00	0,00	0,00	877 247,18
31.12.2024 r.	920 286,76	0,00	0,00	0,00	920 286,76
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
31.12.2022 r.	0,00	33 532 785,00	0,00	0,00	33 532 785,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	2 456 509,05	0,00	0,00	2 456 509,05
- wycena na dzień bilansowy	0,00	2 456 509,05	0,00	0,00	2 456 509,05
31.12.2023 r.	0,00	31 076 275,95	0,00	0,00	31 076 275,95
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	9 070 325,95	0,00	0,00	9 070 325,95
- wycena na dzień bilansowy	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
31.12.2024 r.	0,00	22 005 950,00	0,00	0,00	22 005 950,00
Odpisy aktualizujące					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2023 r.	0,00	31 076 275,95	0,00	0,00	31 076 275,95
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 Victoria Dom S.A. obligacji spółki Victoria House SA (7.150 sztuk obligacji o wartości jednostkowej 1 000 EUR każda). Są to niezabezpieczone, publiczne obligacje notowane na rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie luksemburskiej. Obligacje te są przez Victoria Dom S.A. traktowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

W pozycji udziały i akcje zaprezentowano posiadane udziały jednostki stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH. 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.

W pozycji udzielone pożyczki zaprezentowano pożyczkę udzieloną do jednostki stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH.

Nota nr 12: Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 31.12.2024 r.

Wszystkie jednostki zależne z Grupy Kapitałowej Victoria Dom są konsolidowane metodą pełną i ich udziały są wyłączane.

Nota nr 13: Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 31.12.2024 r.

Lp.	Nazwa (siedziba)	Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Zysk lub strata netto za ostatni rok obrotowy
1	Victoria Wohnungsbau GmbH (Zossen, Niemcy)	43 585,00	0,00	920 286,76	10,00	10,00	-153 049,99
	RAZEM	43 585,00	0,00	920 286,76			-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. Posiadane udziały w jednostce stowarzyszonej zostały wycenione metodą praw własności. Wartość udziałów na 31.12.2024 roku wynosiła 920 286,76 złotych (na dzień 31.12.2023 roku 877 247,18 złotych).

Jednostka Dominująca, poza posiadanym trwałym zaangażowaniem w kapitale tej jednostki, który wynosi 10%, 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 Wasiluk. 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 14: Liczba oraz wartość posiadanych innych niż udziały i akcje papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują

Lp.	Rodzaj instrumentu	Wartość brutto w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	liczba papierów wartościowych lub praw	Rodzaj przyznawanych praw
1	Obligacje Victoria House SA	30 464 355,00	0,00	30 826 917,55	7 150	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.

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 w skonsolidowanym bilansie na dzień 31.12.2024 roku wyniosła 30 826 917,55 złotych.

Posiadane obligacje nie są obligacjami zamiennymi. Z tytułu posiadania tych aktywów finansowych Jednostce Dominującej, która je posiada, przysługuje prawo do odsetek. Obligacje te są oprocentowane na 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 15: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	31.12.2024 r.			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 BIEŻĄCEGO ROKU						
-odpis na należności	934 251,34	19%	177 507,75	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
-techniczny koszt wytworzenia ze sprzedaży lokali, dla których nie zawarto umów przenoszących własność	554 164 246,71	19%	105 291 206,87	504 693 924,98	19%	95 891 845,76
-koszt opłat sądowych	700,00	19%	133,00	700,00	19%	133,00
-odsetki niezapłacone od obligacji, wycena w skorygowanej cenie nabycia	8 371 302,48	19%	1 590 547,47	6 783 972,08	19%	1 288 954,70
-wynagrodzenia niezapłacone	0,00	19%	0,00	462,00	19%	87,78
-rezerwy na koszty w spółkach zależnych	1 277 445,58	19%	242 714,66	564 857,79	19%	107 322,98
-różnice kursowe/wycena bilansowa	302 135,19	19%	57 405,69	13 539,04	19%	2 572,42
-sprawy sporne, opłata adiacencka, premia, badanie SF	5 764 142,87	19%	1 095 187,15	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%	116,87	0,00	19%	0,00
- inne	1 827 821,16	19%	366 286,02	0,00	19%	0,00
RAZEM	583 264 526,57	x	110 820 260,05	547 162 715,57	x	103 960 915,97
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy jednostek zależnych						
-straty jednostek zależnych objętych konsolidacją	31 137 511,00	19%	5 916 127,09	29 934 536,27	19%	5 687 561,89
RAZEM	31 137 511,00	x	5 916 127,09	29 934 536,27	x	5 687 561,89
- odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				x	x	
OGÓŁEM			116 736 387,14			109 648 477,86

Nota nr 16: Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe
Nie wystąpiły.

Nota nr 17: 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 r.	kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym	Stan na 31.12.2024
1	Długoterminowe aktywa niefinansowe	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00	0,00
2	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

AKTYWA OBROTOWE - Zapasy

Nota nr 18: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
31.12.2022 r.	0,00	308 196 126,06	255 515 145,99	520 638 029,69	30 930 761,19	1 115 280 062,93
31.12.2023 r.	0,00	308 196 126,06	255 515 145,99	520 638 029,69	30 930 761,19	1 115 280 062,93
31.12.2024 r.	0,00	374 973 922,93	205 487 147,60	581 504 919,18	52 191 370,60	1 214 157 360,31
Odpisy aktualizujące						
31.12.2022 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	663 871,49	0,00	0,00	663 871,49
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2023 r.	0,00	0,00	2 966 943,60	0,00	0,00	2 966 943,60
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	766 943,60	0,00	0,00	766 943,60
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2024 r.	0,00	0,00	2 200 000,00	0,00	0,00	2 200 000,00
Wartość bilansowa						
31.12.2023 r.	0,00	308 196 126,06	252 548 202,39	520 638 029,69	30 930 761,19	1 112 313 119,33
31.12.2024 r.	0,00	374 973 922,93	203 287 147,60	581 504 919,18	52 191 370,60	1 211 957 360,31

Na wzrost wartości zapasów wpływ ma systematyczny wzrost ilości i wielkości realizowanych projektów budowlanych oraz zwiększenie posiadanego banku ziemi. 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 przyniesienia korzyści ekonomicznych, w przypadku gdyby 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). Stan aktualnie zaewidencjonowanych odpisów aktualizujących wynosi 2 200 000,00 zł. Jednostka Dominująca Grupy w 2024 roku wykorzystwała wcześniej utworzony odpis aktualizujący w kwocie 766 943,60 złotych z tytułu zmniejszenia zapasów w tym zakresie.

Nota nr 19: Zapasy według okresów zalegania (wg stanu na 31.12.2024 r.)

Z uwagi na specyfikę zapasów spółki w Grupie nie dokonują 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 20: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. oraz w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
31.12.2022 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	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
31.12.2023 r.	0,00	0,00	2 966 943,60	0,00	2 966 943,60
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	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
31.12.2024 r.	0,00	0,00	2 200 000,00	0,00	2 200 000,00

AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

Nota nr 21: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	31.12.2024 r.			31.12.2023 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	99 211,80	0,00	99 211,80
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	99 211,80	0,00	99 211,80
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	99 211,80	0,00	99 211,80
- 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
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	26 941 961,11	934 251,34	26 007 709,77	39 247 695,40	205 590,90	39 042 104,50
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	7 768 168,50	934 251,34	6 833 917,16	9 835 704,71	205 590,90	9 630 113,81
- do 12 miesięcy	7 768 168,50	934 251,34	6 833 917,16	9 835 704,71	205 590,90	9 630 113,81
- 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 tytułów publicznoprawnych	16 130 465,91	0,00	16 130 465,91	27 639 243,78	0,00	27 639 243,78
c) inne	3 043 326,70	0,00	3 043 326,70	1 772 746,91	0,00	1 772 746,91
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	26 941 961,11	934 251,34	26 007 709,77	39 346 907,20	205 590,90	39 141 316,30

W pozycji inne należności od pozostałych jednostek ujęte zostały wpłacone kaucje oraz pozostałe należności.
Wartość wpłaconych kaucji na dzień 31.12.2024 roku wynosiła 1 509 425,74 złotych, zaś na dzień 31.12.2023 roku ich wartość wynosiła 1 772 190,82 złotych.

Nota nr 22: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2024 r. oraz na 31.12.2023 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)	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)	5 379 787,93	1 134 741,90	124 178,06	195 209,27	934 251,34	7 768 168,50
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	934 251,34	934 251,34
Z tytułu dostaw i usług (netto)	5 379 787,93	1 134 741,90	124 178,06	195 209,27	0,00	6 833 917,16
Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (brutto)	16 130 465,91	0,00	0,00	0,00	0,00	16 130 465,91
Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (netto)	16 130 465,91	0,00	0,00	0,00	0,00	16 130 465,91
Inne (brutto)	3 043 326,70	0,00	0,00	0,00	0,00	3 043 326,70
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	3 043 326,70	0,00	0,00	0,00	0,00	3 043 326,70
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

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)	99 211,80	0,00	0,00	0,00	0,00	99 211,80
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	99 211,80	0,00	0,00	0,00	0,00	99 211,80
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)	5 785 856,11	2 152 317,95	650 064,14	1 054 675,83	192 790,68	9 835 704,71
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	178,79	1 909,01	796,51	9 915,91	192 790,68	205 590,90
Z tytułu dostaw i usług (netto)	5 785 677,32	2 150 408,94	649 267,63	1 044 759,92	0,00	9 630 113,81
Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i	27 639 243,78	0,00	0,00	0,00	0,00	27 639 243,78
Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń	27 639 243,78	0,00	0,00	0,00	0,00	27 639 243,78
Inne (brutto)	1 772 746,91	0,00	0,00	0,00	0,00	1 772 746,91
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	1 772 746,91	0,00	0,00	0,00	0,00	1 772 746,91
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 23: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	pozostałe należności od jednostek powiązanych	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
31.12.2022 r.	0,00	0,00	86 879,91	0,00	0,00	86 879,91
Zwiększenia w tym:	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
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	37 545,49	0,00	0,00	37 545,49
31.12.2023 r.	0,00	0,00	205 590,90	0,00	0,00	205 590,90
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	794 819,51	0,00	0,00	794 819,51
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	794 819,51	0,00	0,00	794 819,51
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
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	21 889,67	0,00	0,00	21 889,67
- Wykorzystanie	0,00	0,00	44 269,40	0,00	0,00	44 269,40
31.12.2024 r.	0,00	0,00	934 251,34	0,00	0,00	934 251,34

AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe

Nota nr 24: Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach stowarzyszonych					
Wartość brutto					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	16 933 699,90	0,00	16 933 699,90
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	941 563,87	0,00	941 563,87
- naliczone odsetki od pożyczki	0,00	0,00	941 563,87	0,00	941 563,87
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	1 271 669,30	0,00	1 271 669,30
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	1 271 669,30	0,00	1 271 669,30
31.12.2023 r.	0,00	0,00	16 603 594,47	0,00	16 603 594,47
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	895 379,76	0,00	895 379,76
- naliczone odsetki od pożyczki	0,00	0,00	895 379,76	0,00	895 379,76
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	290 241,49	0,00	290 241,49
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	290 241,49	0,00	290 241,49
31.12.2024 r.	0,00	0,00	17 208 732,74	0,00	17 208 732,74
Odpisy aktualizujące					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2023 r.	0,00	0,00	16 603 594,47	0,00	16 603 594,47
31.12.2024 r.	0,00	0,00	17 208 732,74	0,00	17 208 732,74
- w pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
31.12.2022 r.	0,00	305 986,66	0,00	0,00	305 986,66
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	26 192,86	0,00	0,00	26 192,86
- zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy	0,00	26 192,86	0,00	0,00	26 192,86
31.12.2023 r.	0,00	279 793,80	0,00	0,00	279 793,80
Zwiększenia w tym:	0,00	8 546 000,00	0,00	0,00	8 546 000,00
- reklasyfikacja z inwestycji krótkoterminowych	0,00	8 546 000,00	0,00	0,00	8 546 000,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	4 826,25	0,00	0,00	4 826,25
- zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy	0,00	4 826,25	0,00	0,00	4 826,25
31.12.2024 r.	0,00	8 820 967,55	0,00	0,00	8 820 967,55
Odpisy aktualizujące					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2023 r.	0,00	279 793,80	0,00	0,00	279 793,80
31.12.2024 r.	0,00	8 820 967,55	0,00	0,00	8 820 967,55

Na dzień 31.12.2024 roku oraz na dzień 31.12.2023 roku na pozycję udzielone pożyczki składają się należności z tytułu udzielonych pożyczek do jednostki stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH.
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 oraz krótkoterminowa część obligacji planowana do wykupu w 2025 roku. Na dzień 31.12.2023 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 notcie 10.

Nota nr 25: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		31.12.2024 r.	31.12.2023 r.
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	51 213 238,70	50 909 453,10
	Rachunki bankowe jednostki dominującej	43 092 360,45	41 816 881,87
	Rachunki bankowe jednostek zależnych	8 120 878,25	9 092 571,23
	w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	10 098,87	24 411,27
2.	Inne środki pieniężne:	342 960 157,22	197 924 612,07
	Lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 m-cy	275 219 416,39	179 510 970,00
	Naliczone odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 m-cy	416 775,07	192 380,13
	Środki na rachunku powierniczym	64 753 555,31	18 206 782,81
	Środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych	2 570 410,45	14 679,13
3.	Inne aktywa pieniężne:	0,00	0,00
4.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	394 173 395,92	248 834 265,17
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	-1 874,98
	dodatnie różnice kursowe	0,00	4,72
	ujemne różnice kursowe	0,00	-1 879,70
7.	Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)	394 173 395,92	248 832 390,19

Zarówno na dzień 31.12.2024 r. jak i na dzień 31.12.2023 r. w strukturze środków pieniężnych wystąpiły środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania. Na dzień 31.12.2024 r. wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 67 334 064,63 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 64 753 555,31 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 2 570 410,45 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 10 098,87 złotych. Z kolei na dzień 31.12.2023 r. wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 18 245 873,21 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 18 206 782,81 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 14 679,13 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 24 411,27 złotych.

Nota nr 26: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		31.12.2023 r.	31.12.2024 r.
	Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	735 858,74	538 193,98
	Opłacone z góry prenumeraty	5 224,57	1 622,84
	Opłaty z tytułu mediów	1 076 235,71	1 214 529,25
	Odszkodowania na poczet wywłaszczenia gruntów	2 346 935,96	2 346 935,96
	Usługi obce	872 450,28	487 967,86
	Licencja na oprogramowanie	264 154,59	141 863,49
	Reklama	0,00	178,90
	Pozostałe	95 501,39	924 836,48
	Razem	5 396 361,24	5 656 128,76

KAPITAŁY WŁASNE

Nota nr 27: Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej

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	niepieniężny (przekształcenie spółki)	14.05.2008	14.05.2008
2	B	nie uprzywilejowane	1 000 000	100 000,00	emisja	14.03.2014	podział wyniku 2013
	Kapitał razem	X	20 000 000	2 000 000,00	X	X	X

Nota nr 28: Struktura własnościowa kapitału jednostki dominującej oraz liczba i wartość nominalna 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%

Skonsolidowany zysk netto za rok 2024 przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej: 200 860 616,54 złotych.
Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

Zysk netto przypadający na 1 akcję za rok 2024: Zysk netto / liczba akcji = 200 860 616,54 / 20 000 000 = 10,043 złotych.

Skonsolidowany zysk netto za rok 2023 przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej: 183 947 909,43 złotych.
Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

Zysk netto przypadający na 1 akcję za rok 2023: Zysk netto / liczba akcji = 183 947 909,43 / 20 000 000 = 9,1974 złotych.

Nota nr 28. Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej za rok 2023 zostało w dniu 20 czerwca 2024 roku zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Zysk netto wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej za rok 2023 w wysokości 223 110 234,10 złotych został w całości podzielony. Zysk netto Jednostki Dominującej za rok 2023 był wyższy niż skonsolidowany zysk netto Grupy za ten sam okres ze względu na zrealizowane przez Jednostkę Dominującą zyski z transakcji wewnątrzgrupowych (wynikające głównie z przychodów z odsetek od udzielonych jednostkom powiązanym pożyczek). W wyniku podziału zysku netto Jednostki Dominującej na poczet zwiększenia jej kapitału rezerwowego przeznaczona została kwota w wysokości 169 110 234,10 złotych (w tym zyski z transakcji wewnątrzgrupowych w kwocie 51 365 554,29 złotych), a pozostała kwota w wysokości 54 000 000,00 złotych została przeznaczona na dywidendę dla Victoria Dom Holding Sp. z o.o.

W związku z powyższym w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym dokonano korekty konsolidacyjnej z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych zrealizowanych przez Jednostkę Dominującą w wysokości 51 365 554,29 złotych w celu wyeliminowania ich z kapitału rezerwowego powstałego z podziału wyniku Jednostki Dominującej. Dlatego też w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym z tytułu podziału wyniku Jednostki Dominującej i po uwzględnieniu korekty konsolidacyjnej kapitał rezerwowy Grupy wzrósł o 117 744 679,81 złotych. Dane te zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

Wyszczególnienie		Wartość na dzień 31.12.2024 r.
I	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	337 106 519,73
II	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	117 744 679,81
1	Zwiększenie (z tytułu)	169 110 234,10
a	Podziału zysku Jednostki Dominującej	169 110 234,10
2	Zmniejszenie (z tytułu)	51 365 554,29
b	Korekta z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych	51 365 554,29
III	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	454 851 199,54

Propozycja podziału wyniku Jednostki Dominującej za rok 2024:

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	235 038 598,46
II	Podział zysku / pokrycie straty	235 038 598,46
1	wypłata dywidendy	54 000 000,00
2	zwiększenie kapitału rezerwowego	181 038 598,46
III	Nie podzielony zysk / nie pokryta strata	0,00

W skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym w pozycji III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) wykazano wartość kapitału własnego Grupy po uwzględnieniu wypłaty planowanej przez Jednostkę Dominującą dywidendy z zysku za dany rok obrotowy (odpowiednio 2024 r. i 2023 r.).

Wyszczególnienie	31.12.2024 r.	31.12.2023 r.
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	699 692 831,21	552 846 585,93
Planowana dywidenda (wartość ujemna)	(54 000 000,00)	(54 000 000,00)
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	645 692 831,21	498 846 585,93

Dywidenda za rok 2023 została wypłacona w całości. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Jednostka Dominująca wypłaciła zaliczki na poczet planowanej kwoty dywidendy za rok 2024 w kwocie 20 000 000,00 złotych. Płatności zostały wykonane w styczniu, w marcu i w kwietniu 2025 roku.

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 29: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	31.12.2024 r.			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						
- przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie przeniesiono własności	915 528 462,46	19%	173 950 407,87	787 001 190,03	19%	149 530 226,11
- koszty dotyczące inwestycji w toku	17 502 223,59	19%	3 325 422,48	23 604 153,81	19%	4 484 789,22
- 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	3 144 836,77	19%	597 518,99	2 452 754,04	19%	466 023,27
- środki trwale w leasingu	10 994 625,13	19%	2 088 978,77	8 199 741,72	19%	1 557 950,93
- pozostałe	1 937 650,88	19%	368 153,67	1 430 099,58	19%	271 718,92
RAZEM	957 263 697,42	x	181 880 102,51	829 377 115,08	x	157 581 651,87

Nota nr 30: Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Badanie bilansu	Koszty budowy	Inne	Razem
31.12.2022, w tym:	854 777,50	96 800,00	2 023 046,57	1 124 600,00	4 099 224,07
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	854 777,50	96 800,00	2 023 046,57	1 124 600,00	4 099 224,07
Zwiększenia	3 578 125,19	146 000,00	19 218 782,49	657 800,00	23 600 707,68
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
31.12.2023, w tym:	4 413 775,98	131 600,00	9 496 995,59	1 337 151,04	15 379 522,61
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	4 413 775,98	131 600,00	9 496 995,59	1 337 151,04	15 379 522,61
Zwiększenia	294 933,33	136 500,00	25 917 889,55	367 000,00	26 716 322,88
Wykorzystanie	326 924,30	131 600,00	12 298 453,38	67 200,00	12 824 177,68
Rozwiązanie	277 843,18	0,00	0,00	91 250,00	369 093,18
31.12.2024, w tym:	4 103 941,83	136 500,00	23 116 431,76	1 545 701,04	28 902 574,63
- długoterminowe	0,00	0,00	2 375 000,00	0,00	2 375 000,00
- krótkoterminowe	4 103 941,83	136 500,00	20 741 431,76	1 545 701,04	26 527 574,63

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 Jednostki Dominującej oraz rezerwa na badanie sprawozdania skonsolidowanego Grupy. Kwota zobowiązania na dzień bilansowy nie jest pewna co do wielkości z uwagi na zapisy umowy wskazującej, iż wynagrodzenie może ulec zmianie w przypadku zwiększenia pracochłonności oraz z tytułu pokrycia dodatkowych kosztów związanych z realizacją umowy.

Pozycja Inne dotyczy wielkości prognozowanej wypłaty premii dla osób zarządzających, których podstawę stanowią osiągnięte wyniki Jednostki Dominującej oraz 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 31: Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne	Razem
- od pozostałych jednostek:					
31.12.2022 r.	812 088,00	183 232 419,11	31 501 216,09	25 724 318,01	241 270 041,21
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	8 166 393,95	287 233 186,53
powyżej 3 lat do 5 lat	14 854 778,75	0,00	19 490 861,49	6 886 367,17	41 232 007,41
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	1 683 313,96	1 683 313,96
31.12.2023 r.	34 660 973,45	346 601 034,82	26 690 702,45	20 367 227,62	428 319 938,34
powyżej 1 roku do 2 lat	37 522 363,10	267 615 786,94	3 919 552,39	6 790 753,45	315 848 455,88
powyżej 2 lat do 3 lat	8 692 312,93	181 945 542,00	19 440 074,79	6 800 112,61	216 878 042,33
powyżej 3 lat do 5 lat	3 831 833,87	0,00	0,00	5 692 883,57	9 524 717,44
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	3 834 092,27	3 834 092,27
31.12.2024 r.	50 046 509,90	449 561 328,94	23 359 627,18	23 117 841,90	546 085 307,92

pozycja „Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe” obejmuje długoterminową część zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych.

Na dzień 31.12.2024 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 18 817 898,44 złotych, długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHH w wysokości 3 619 610,74 złotych oraz długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 922 118,00 złotych.

Na dzień 31.12.2023 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 21 874 195,70 złotych, długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHH w wysokości 4 177 180,78 złotych oraz długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 639 325,97 złotych.

Pozycja „Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej)” obejmuje długoterminową część zobowiązań z tytułu zatrzymanych kaucji gwarancyjnych od wykonawców.

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej)	Razem
- wobec pozostałych jednostek:					
Część krótkoterminowa, w tym:	74 287 105,77	19 550 588,95	3 753 490,95	16 874 417,85	114 465 603,52
Do 1 roku	74 287 105,77	19 550 588,95	3 753 490,95	16 874 417,85	114 465 603,52
Część długoterminowa, w tym:	50 046 509,90	449 561 328,94	23 359 627,18	23 117 841,90	546 085 307,92
Powyżej 1 roku do 3 lat	46 214 676,03	449 561 328,94	23 359 627,18	13 590 866,06	532 726 498,21
Powyżej 3 lat do 5 lat	3 831 833,87	0,00	0,00	5 692 883,57	9 524 717,44
Powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	3 834 092,27	3 834 092,27
31.12.2024 r.	124 333 615,67	469 111 917,89	27 113 118,13	39 992 259,75	660 550 911,44

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej)	Razem
- wobec pozostałych jednostek:					
Część krótkoterminowa, w tym:	51 593 150,14	59 815 242,82	3 418 188,89	17 358 982,46	132 185 564,31
Do 1 roku	51 593 150,14	59 815 242,82	3 418 188,89	17 358 982,46	132 185 564,31
Część długoterminowa, w tym:	34 660 973,45	346 601 034,82	26 690 702,45	20 367 227,62	428 319 938,34
Powyżej 1 roku do 3 lat	19 806 194,70	346 601 034,82	7 199 840,96	11 797 546,49	385 404 616,97
Powyżej 3 lat do 5 lat	14 854 778,75	0,00	19 490 861,49	6 886 367,17	41 232 007,41
Powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	1 683 313,96	1 683 313,96
31.12.2023 r.	86 254 123,59	406 416 277,64	30 108 891,34	37 726 210,08	560 505 502,65

Wzrost łącznej wartości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek z 86 254 123,59 złotych na dzień 31.12.2023 roku do 124 333 615,67 złotych na dzień 31.12.2024 roku wynika głównie z zawarcia przez Jednostkę Dominującą Grupy umowy korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A. do wysokości 94,00 mln złotych z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie statutowej działalności operacyjnej, z czego 4,00 mln złotych zostało spłaconych w 2024 roku. Ponadto w marcu 2024 roku Jednostka Dominująca Grupy spłaciła całkowicie kredyt w banku PKO BP zaciągnięty na finansowanie projektu Miasteczko Nova Siera 3 (wartość 47,3 mln złotych).

Zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej utrzymują się w obydwu okresach na zbliżonym poziomie i wynoszą odpowiednio do 35 378 525,57 złotych na 31.12.2024 roku oraz 37 726 210,08 złotych na 31.12.2023 roku.

Wzrost łącznej wysokości zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z 406 416 277,64 złotych na dzień 31.12.2023 roku do 469 111 917,89 złotych na dzień 31.12.2024 roku wynika głównie z emisji nowych serii obligacji – serii P2023B w wysokości 50,00 mln złotych, obligacji serii P2023C w wysokości 50,00 mln złotych oraz serii Z w wysokości 86,277 mln złotych, co skompensowane zostało przez wykup obligacji serii R w wysokości 25,0 mln złotych, wykupu obligacji serii S/S2 w wysokości 28,729 mln złotych oraz przedterminowy wykup obligacji serii T w wysokości 70,00 mln złotych. Spadek łącznej wysokości zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingu finansowego wynika głównie ze spłat dokonanych z tytułu płatności wynikających z umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 oraz z umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHH.

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 11 grudnia 2024 roku Victoria Dom S.A. wyemitowała 86.277 sztuk obligacji serii Z o wartości nominalnej 86,277 mln złotych. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu zorganizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A.

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 zorganizowanym 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 zorganizowanym 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 skonsolidowanego 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 86,277 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

Na dzień 31.12.2024 roku Jednostka Dominująca miała następujące zobowiązania z tytułu kredytów:

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

W dniu 4 marca 2024 roku Jednostka Dominująca Grupy 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. Jednostka Dominująca jest uprawniona do uruchamiania kredytu w transzach, przy czym ostatnia transza może 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 zł 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 Jednostki Dominującej prowadzonych w banku,
- 3) weksel własny in blanco wystawiony przez Jednostkę Dominującą wraz z deklaracją wekslową,
- 4) oświadczenie Jednostki Dominującej o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego,
- 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 Jednostka Dominująca 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 posiadaniowych 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 Kodeks postępowania cywilnego do kwoty 160 000 000,00 złotych.

W dniu 16 września 2024 roku Jednostka Dominująca 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. spłacała raty kredytu deweloperskiego w kwocie 2,5 mln zł w każdej z tych dat, do Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego salda zadłużenia z tytułu kredytów wynoszą:

- kredyt deweloperski 32 500 000,00 złotych,
- korporacyjna linia kredytowa 90 000 000,00 złotych.

Nota nr 32: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	31.12.2024 r.	31.12.2023 r.
Kredyty i pożyczki	74 287 105,77	51 593 150,14
- kredyty bankowe	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 obligacji	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:	54 224 226,26	102 187 845,60
- do 12 miesięcy	54 224 226,26	101 026 903,73
- powyżej 12 miesięcy	0,00	1 160 941,87
Z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7 629 566,35	2 981 107,52
- podatek dochodowy osób fizycznych PIT	170 660,00	100 277,00
- podatek dochodowy osób prawnych CIT	6 947 651,26	9 632,00
- ubezpieczenia społeczne i składki zdrowotne	350 547,39	355 623,12
- podatek VAT	119 281,94	2 515 575,40
- PFRON	5 574,00	0,00
- pozostałe	35 851,76	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	275 009,98	154 269,43
- z tytułu umowy o pracę	239 713,06	154 269,43
- z tytułu umowy zlecenie	25 512,18	0,00
- z tytułu pełnionej funkcji	9 784,74	0,00
Inne	52 059 402,63	37 582 998,97
- zobowiązania wobec klientów z tytułu wpłat na rachunek powierniczy	34 587 617,32	18 206 782,81
- zatrzymane od wykonawców kaucje gwarancyjne	16 874 417,85	17 358 982,46
- pozostałe	597 367,46	2 017 233,70
Razem	211 779 390,89	257 732 803,37

Pozycja „Inne zobowiązania finansowe” obejmuje krótkoterminową część zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych.

Na dzień 31.12.2024 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 2 648 935,01 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHHW w wysokości 557 570,04 złotych oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 546 985,90 złotych.

Na dzień 31.12.2023 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 2 597 588,13 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHHW w wysokości 536 490,32 złotych oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 284 110,44 złotych.

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

Wyszczególnienie	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:	54 224 226,26	53 286 673,91	166 415,09	59 705,17	0,00	711 432,09
Z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7 629 566,35	7 629 566,35	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	275 009,98	275 009,98	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	52 059 402,63	52 059 402,63	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	211 779 390,89	210 841 838,54	166 415,09	59 705,17	0,00	711 432,09

Wyszczególnienie	31.12.2023 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	91-180 dni	181-360 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:	102 187 845,60	101 419 789,31	62 536,28	0,00	0,00	705 520,01
Z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 981 107,52	2 981 107,52	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	154 269,43	154 269,43	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	37 582 998,97	37 582 998,97	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	257 732 803,37	256 964 747,08	62 536,28	0,00	0,00	705 520,01

Zobowiązania przeterminowane na dzień 31.12.2024 roku wynosiły 937 552,35 złotych i dotyczyły głównie pozycji spornych w wysokości około 700 tysięcy złotych.

Zobowiązania przeterminowane na dzień 31.12.2023 roku wynosiły 768 056,29 złotych i dotyczyły głównie pozycji spornych w wysokości około 700 tysięcy złotych.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego zobowiązania, co do których nie toczy się postępowanie sporne, zostały w całości uregulowane.

Wartość zobowiązań przeterminowanych w roku 2024 wzrosła w porównaniu ze stanem na 31.12.2023 roku. Z uwagi na wydłużony proces weryfikacji i akceptacji tego typu zobowiązań, nie wszystkie zobowiązania mogą być uregulowane w terminie wymagalności, przy czym ich przeterminowanie nie przekracza zwykle 30 dni. Proces weryfikacji i akceptacji faktur wystawianych przez generalnych wykonawców jest wydłużony z uwagi na skomplikowany charakter tych rozliczeń oraz konieczność sprawdzania rzetelności generalnych wykonawców w zakresie płatności do podwykonawców, ponieważ zgodnie z zapisami kodeksu cywilnego na inwestorze ciąży solidarna odpowiedzialność za zapłatę należnego wynagrodzenia podwykonawcy.

Nota nr 33: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat		Wartość bieżąca minimalnych opłat	
	31.12.2024 r.	31.12.2023 r.	31.12.2024 r.	31.12.2023 r.
do 1 roku	4 847 439,92	4 622 531,37	3 753 490,95	3 418 188,89
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	30 108 891,34
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	-2 268 466,87	-3 390 690,45	X	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat	27 113 118,13	30 108 891,33	27 113 118,13	30 108 891,34
zobowiązania krótkoterminowe			3 753 490,95	3 418 188,89
zobowiązania długoterminowe			23 359 627,18	26 690 702,45

W roku zakończonym dnia 31.12.2024, jak również w roku poprzedzającym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

Nota nr 34: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie	31.12.2024 r.	31.12.2023 r.
Inne rozliczenia międzyokresowe		
1. Długoterminowe	0,00	0,00
2. Krótkoterminowe	190 511 193,53	206 248 108,69
a) Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych	180 901 706,05	203 350 190,16
b) Pozostałe	9 609 487,48	2 897 918,53
RAZEM	190 511 193,53	206 248 108,69
OGÓŁEM	190 511 193,53	206 248 108,69

Nota nr 35: Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są w więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniami między tymi pozycjami

Bilans na 31.12.2024 r.					
Wyszczególnienie	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa D.III.3b	19 550 588,95	Pasywa D.II.3b	449 561 328,94	469 111 917,89
Inne papiery wartościowe	Aktywa B.III.1c	8 820 987,55	Aktywa A.V.3d	22 005 950,00	30 826 917,55
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa D.III.3a	74 287 105,77	Pasywa D.II.3a	50 046 509,90	124 333 615,67
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa D.III.3c	3 753 490,95	Pasywa D.II.3c	23 359 627,18	27 113 118,13
Inne zobowiązania (kauce gwarancyjne)	Pasywa D.III.3i	16 874 417,85	Pasywa D.II.3e	23 117 841,90	39 992 259,75

Bilans na 31.12.2023 r.					
Wyszczególnienie	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa D.III.3b	59 815 242,82	Pasywa D.II.3b	346 601 034,82	267 297 617,78
Inne papiery wartościowe	Aktywa B.III.1c	279 793,80	Aktywa A.V.3d	31 076 275,95	33 838 771,66
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa D.III.3a	51 593 150,14	Pasywa D.II.3a	34 660 973,45	95 603 198,98
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa D.III.3c	3 418 188,89	Pasywa D.II.3c	26 690 702,45	34 899 867,19
Inne zobowiązania (kauce gwarancyjne)	Pasywa D.III.3i	17 358 982,46	Pasywa D.II.3e	20 367 227,62	40 683 164,93

W pozycji „Inne zobowiązania finansowe” zaprezentowano zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingowych, odpowiednio w rozbiu na część długo- i krótkoterminową.
W pozycji „Inne papiery wartościowe” zaprezentowano będące w posiadaniu Victoria Dom S.A. obligacje Victoria House SA, odpowiednio w rozbiu na część długo i krótkoterminową.

Nota nr 36: Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń)

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2024 r.		
	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 miejscowości Blizne Łaszczyńskiego 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 § 10 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 nieruchomości oraz gwarancji należytego wykonania umowy na generalne wykonawstwo 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 KRI/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	432 469 618,13*	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

Łączna wartość hipotek stanowiących zabezpieczenie kredytów na dzień 31.12.2024 roku wynosiła 341 000 000,00 złotych. Łączna kwota oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz wykupu obligacji wynosiła na dzień 31.12.2024 roku 405 346 500,00 złotych. Głównym zabezpieczeniem spłaty leasingu na dzień 31.12.2024 roku był weksel własny o wartości 27 113 118,13 złotych. Kwoty zabezpieczeń ustanowionych na majątku Grupy są w całości zobowiązaniami warunkowymi, a łączna kwota ustanowionych zabezpieczeń jest równa wartości zobowiązań warunkowych Grupy na dzień 31.12.2024 roku.

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2023 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązania z tytułu 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 miejscowości Blizne Łaszczyńskiego 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. Małkowska) 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 17/7 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

Łączna wartość hipotek stanowiących zabezpieczenie kredytów na dzień 31.12.2023 roku wynosiła 307 500 000,00 złotych. Łączna kwota oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz wykupu obligacji wynosiła na dzień 31.12.2023 roku 456 846 500,00 złotych. Głównym zabezpieczeniem spłaty leasingu na dzień 31.12.2023 roku był weksel własny o wartości 30 108 891,34 złotych. Kwoty zabezpieczeń ustanowionych na majątku Grupy są w całości zobowiązaniami warunkowymi, a łączna kwota ustanowionych zabezpieczeń jest równa wartości zobowiązań warunkowych Grupy na dzień 31.12.2023 roku.

Nota nr 37: Zobowiązania warunkowe, w tym również z tytułu udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń

Zobowiązania warunkowe Grupy wynikają z zawartych umów kredytów, leasingu oraz warunków emisji obligacji. Zobowiązania warunkowe obejmują przede wszystkim ustanowione zastawy i hipoteki, jak również udzielone gwarancje i poręczenia, w tym poręczenie wekslowe.

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 17/7 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 Łaszczyńskiego 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 KRI/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 notce 36 zobowiązania zabezpieczone na majątku Jednostki Dominującej ani jednostek powiązanych, rodzaje zobowiązań warunkowych.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota nr 38: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów i towarów wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się do siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczeń usług

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	983 375 571,17	895 352 467,02
- sprzedaż nieruchomości	961 045 502,04	874 093 854,53
- usługi	10 881 928,48	21 258 612,49
- refakturowane koszty*	11 448 140,65	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów, w tym:	294 836,35	38 790 604,99
- ze sprzedaży towarów	294 836,35	29 680 283,22
- refakturowane koszty*	0,00	9 110 321,77
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	7 500,00	5 400,00
- sprzedaż usług	7 500,00	5 400,00
RAZEM	983 670 407,52	934 143 072,01

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

Wszystkie przychody ze sprzedaży Grupy uzyskiwane są na terenie kraju.

Nota nr 39: Przychody zrealizowane z kontraktów długoterminowych rozliczanych zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 3

Nie występują przychody z realizacji kontraktów długoterminowych.

Grupa Victoria Dom nie świadczy usług budowlanych dla podmiotów spoza Grupy, a Krajowego Standardu Rachunkowości nr 3 nie stosuje się do usług budowlanych wykonywanych przez deweloperów we własnym zakresie.

Przychody z niezakończonych umów o usługi budowlane i marża jednostki zależnej (Victoria Construction Sp. z o.o.) zajmującej się świadczeniem usług budowlanych na rzecz innych jednostek z Grupy są wyłączone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w ramach eliminacji konsolidacyjnych.

Nota nr 40: Koncentracja przychodów. Wykaz klientów, do których sprzedaż wynosi ponad 10% przychodów ze sprzedaży

Nie występuje koncentracja przychodów, Grupa nie ma klientów o udziale w sprzedaży przekraczającym 10% ogółu przychodów ze sprzedaży.

Nota nr 41: Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
Koszty według rodzaju	636 597 702,86	583 744 131,90
- amortyzacja	1 445 657,52	1 260 138,65
- zużycie materiałów i energii	84 287 159,98	88 382 621,94
- usługi obce	523 959 988,72	466 718 369,64
- podatki i opłaty	4 608 498,76	3 602 384,40
- wynagrodzenia	14 175 450,82	10 462 580,02
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	1 796 577,40	2 759 140,60
- pozostałe koszty rodzajowe	6 324 369,66	10 558 896,65
Koszty według rodzaju razem	636 597 702,86	583 744 131,90
- Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	40 081 799,00	57 806 477,74
- Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-2 836 402,84	-176 196,78
- Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-16 228 023,89	-15 060 335,44
- Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-46 039 118,70	-34 521 487,88
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	611 575 956,43	591 792 589,54

Pozycja usługi obce obejmuje między innymi koszty usług budowlanych, reklamy, utrzymania czystości, usługi bankowe, najem i dzierżawę, ochronę mienia i usługi transportu.

Dla danych porównawczych wprowadzona została zmiana prezentacji kosztów pozostałych kosztów rodzajowych vs. ubezpieczenia społeczne.

Nota nr 42: 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
- zbycie niefinansowych aktywów trwałych	0,00	471 340,99
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 678 759,33	1 144 897,17
III. Inne przychody operacyjne	4 789 445,36	1 068 514,50
- Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	3 874 705,00	364 012,67
- Zwrot opłat za wieczyste użytkowanie gruntu	136 727,58	57 394,21
- Pozostałe	778 012,78	647 107,62
RAZEM	6 468 204,69	2 684 752,66

Nota nr 43: 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	431 282,58	0,00
III. Inne koszty operacyjne	12 397 010,76	6 379 802,00
- Odszkodowania	538 210,88	134 253,20
- Darowizny	555 851,04	0,00
- Sprawy sądowe	238 794,83	3 588 853,00
- Opłaty adiacenckie	487 993,64	776 256,48
- Bezpłatne przekazanie - podatek VAT	9 615 762,11	1 261 570,13
- Amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej	150 810,24	150 810,24
- Pozostałe	809 588,02	468 058,95
RAZEM	13 432 009,11	6 379 802,00

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

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

W pozycji Inne koszty operacyjne - pozostałe ujęte zostały między innymi koszty dotyczące opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.

Nota nr 44: 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:	0,00	0,00
II.	Odsetki:	12 405 819,95	5 388 257,58
	- Odsetki od lokat, środków na rachunku i inne	8 846 934,94	2 129 307,80
	- odsetki od należności	1 276 859,27	657 329,86
	- odsetki otrzymane od obligacji Victoria House SA	1 386 645,98	1 460 857,62
	- odsetki od pożyczek (nie otrzymane)	895 379,76	1 140 762,30
	w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
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		12 405 819,95	6 233 249,18

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	1 049 423,07	227 438,20	895 379,76	0,00	2 172 239,03
Pozostałe aktywa	8 430 159,87	416 775,07	0,00	0,00	8 846 934,94
RAZEM	10 591 261,37	919 178,82	895 379,76	0,00	12 405 819,95

Przychody odsetkowe za okres 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r. (dane przekształcone w stosunku do SSF 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	664 148,16	192 380,13	941 563,87	0,00	1 798 092,16
Pozostałe aktywa	2 129 307,80	0,00	0,00	0,00	2 129 307,80
RAZEM	3 974 519,78	472 173,93	941 563,87	0,00	5 388 257,58

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

Nota nr 45: Koszty finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
I.	Odsetki	65 348 696,80	49 036 735,41
	- odsetki	65 348 696,80	49 036 735,41
	w tym dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	2 240 041,49	1 589 878,86
	- różnice kursowe	2 217 030,83	1 589 569,00
	- pozostałe	23 010,66	309,86
RAZEM		67 588 738,29	50 626 614,27

W roku zakończonym dnia 31.12.2024, jak również w roku poprzedzającym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

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	9 995 783,51	252 755,56	0,00	0,00	10 248 539,07
Pozostałe pasywa	261 732,14	614,03	0,00	0,00	262 346,17
RAZEM	56 096 931,22	6 478 962,06	2 772 803,52	0,00	65 348 696,80

Koszty odsetkowe za okres 01.01.2023 r. - 01.01.2023 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	35 244 040,68	0,00	0,00	0,00	35 244 040,68
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	538 145,52	0,00	0,00	0,00	538 145,52
RAZEM	46 111 623,54	0,00	0,00	0,00	46 111 623,54

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

Nota nr 46: Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

W sierpniu 2023 roku Jednostka Dominująca dokonała sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości wraz z autorskimi prawami do dokumentacji projektowej oraz przeniosła wszelkie prawa i obowiązki wynikające z decyzji pozwolenia na budowę za kwotę 29 mln złotych.

W grudniu 2023 roku Jednostka Dominująca rozwiązała pod warunkiem zawieszającym przedwstępną umowę sprzedaży zabudowanego gruntu. Za odstąpienie od umowy spółka, po spełnieniu wymogów zawieszających, zapłaciła w styczniu 2024 roku wynagrodzenie w kwocie 14 mln złotych oraz zwróciła wpłatą zaliczkę w wysokości 11,55 mln złotych.

W 2024 roku nie wystąpiły zdarzenia o charakterze incydentalnym lub o nadzwyczajnej wartości.

Nota nr 47: Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku/straty) 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	247 723 194,76	0,00	247 723 194,76	227 018 223,08
Przychody zwolnione z opodatkowania				
Zysk (strata) z udziału w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	57 410,84	0,00	57 410,84	62 605,33
Razem	57 410,84	0,00	57 410,84	62 605,33
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym				
- Przychody z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	960 601 404,41	0,00	960 601 404,41	860 686 227,83
- Przychody przyszłych okresów	-1 927 822,00	0,00	-1 927 822,00	0,00
- Pozostałe	1 567 871,41	0,00	1 567 871,41	1 560 275,54
Razem	960 241 453,82	0,00	960 241 453,82	862 246 503,37
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych				
- Przychody ze sprzedaży nieruchomości/przeniesienie własności	832 074 131,97	0,00	832 074 131,97	444 809 484,85
- Pozostałe	542 422,19	0,00	542 422,19	0,00
Razem	832 616 554,16	0,00	832 616 554,16	444 809 484,85
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów				
- Amortyzacja - leasing środków trwałych	362 040,91	0,00	362 040,91	210 524,80
- Odsetki leasingowe / rozliczenie umów	2 272 549,32	0,00	2 272 549,32	2 584 724,32
- Amortyzacja - wartości firmy	0,00	0,00	0,00	1 735 649,23
- Koszty reprezentacji, świadczenia pracownicze	3 413 824,35	0,00	3 413 824,35	0,00
- Nieumorzona wartość zlikwidowanych środków trwałych	631 786,21	0,00	631 786,21	0,00
- Pozostałe	1 614 023,22	0,00	1 614 023,22	2 483 171,42
Razem	8 294 224,01	0,00	8 294 224,01	7 014 069,77
Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku				
- Techniczny koszt wytworzenia nieruchomości z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	590 080 673,26	0,00	590 080 673,26	552 056 598,04
- Prowizje od obligacji	0,00	0,00	0,00	0,00
- 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
- Wycena bilansowa, skorygowana cena nabycia	0,00	0,00	0,00	1 726 092,98
- nadwyżka kosztów finansowania dłużnego art., 15 c ustawy CIT	4 486 712,35	0,00	4 486 712,35	22 174 996,16
- Pozostałe	1 972 028,34	0,00	1 972 028,34	153 972,99
Razem	598 483 174,70	0,00	598 483 174,70	582 056 504,08
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych				
- Koszty wytworzenia lokali w latach ubiegłych bez przeniesienia wartości	531 462 848,98	0,00	531 462 848,98	285 949 156,49
- Odpis aktualizujący zapasy / wykorzystanie	766 943,60	0,00	766 943,60	663 871,49
- nadwyżka kosztów finansowania dłużnego art., 15 c ustawy CIT	17 566 130,95	0,00	17 566 130,95	0,00
- rozwiązanie odpisu na środki trwałe	200 000,00	0,00	200 000,00	0,00
- Rezerwy na zobowiązania	640 574,65	0,00	640 574,65	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
- Inne	28 351,80	0,00	28 351,80	1 338 322,07
Razem	552 638 927,49	0,00	552 638 927,49	287 951 350,05
Strata z lat ubiegłych				
- strata z lat ubiegłych jednostki zależnej	11 802 120,11	0,00	11 802 120,11	2 547 074,39
Razem	11 802 120,11	0,00	11 802 120,11	2 547 074,39
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
- KUP od zatrzymanego zysku przeznaczanego na kapitał rezerwowy (max 250 tys. zł)	-250 000,00	0,00	-250 000,00	0,00
- Pozostałe	-34 917,87	0,00	-34 917,87	-34 917,87
Razem	-6 313 883,46	0,00	-6 313 883,46	-10 589 840,38
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	156 063 351,92	0,00	156 063 351,92	97 500 908,26
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych		19%		19%
Podatek dochodowy	29 652 036,86	0,00	29 652 036,86	18 525 172,57
Podatek odroczony i inne, w tym:	17 210 541,36			24 545 141,08
Przypis podatkowy	0,00			0,00
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	-7 087 909,28			-59 269 459,32
Zmiana rezerwy na podatek odroczony	24 298 450,64			83 814 600,40
RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS	46 862 578,22			43 070 313,65

Nota nr 48: Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

Grupa nie zaniechała żadnego rodzaju działalności w roku obrotowym, za który jest sporządzone niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe ani nie planuje takiego zaniechania w roku następnym.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota nr 49: Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
1	Zysk/strata mniejszości	0,00	0,00
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-57 410,84	-62 605,33
	zyski z wyceny MPW	-57 410,84	-62 605,33
3	Amortyzacja	1 600 137,40	1 410 948,89
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	80 271,92	120 284,00
	amortyzacja środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych	1 519 865,48	1 290 664,89
4	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	62 804 324,89	50 614 336,50
	odsetki zapłacone od umów leasingowych	2 211 925,86	2 576 950,26
	odsetki zapłacone od kredytów i pożyczek	9 995 783,51	10 544 886,70
	odsetki otrzymane od posiadanych dłużnych instrumentów finansowych	-1 111 678,43	-1 460 857,62
	odsetki zapłacone od dłużnych papierów wartościowych	43 627 489,71	35 344 040,68
	odsetki naliczone od udzielonych pożyczek i innych aktywów finansowych	-1 170 347,31	-943 633,46
	odsetki naliczone od kredytów, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych	9 251 151,55	4 552 949,94
5	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	403 715,77	-472 319,76
	zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	-610 081,86
	nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	137 762,10
	przychody ze sprzedaży środków trwałych	-63 008,13	0,00
	wartość netto sprzedanych środków trwałych	30 492,55	0,00
	wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych	636 231,35	0,00
	aktualizacja wartości aktywów trwałych	-200 000,00	0,00
6	Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	37 821 502,66	95 094 898,94
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostki dominującej	16 484 398,34	107 076 890,50
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	21 337 104,32	-11 981 991,56
7	Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-99 644 240,98	-104 599 560,07
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostki dominującej	102 582 467,69	187 847 729,81
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	-202 226 708,67	-292 447 289,88
8	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	13 167 100,65	-23 550 175,38
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	4 815 145,80	-5 947 294,44
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	8 318 460,73	-17 602 880,94
	zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	390 000,00	390 000,00
	zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	33 494,12	0,00
	korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-390 000,00	-390 000,00
9	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	-25 926 976,72	22 814 759,97
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	-22 108 839,08	-26 616 936,62
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	-23 804 148,10	49 431 696,59
	zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	114 705 336,90	0,00
	zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	3 060 032,68	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
10	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	-22 565 056,92	-113 386 389,69
	zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-7 087 909,28	-59 269 459,32
	zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	259 767,52	-3 642 031,39
	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	-15 736 915,16	-50 474 898,98
11	Inne korekty:	0,00	0,00

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

Nota nr 50: Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy Kapitałowej

Nie wystąpiły istotne umowy, które byłyby nieuwzględnione w bilansie skonsolidowanym i które miałyby wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

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

Nota nr 51: Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostki Grupy Kapitałowej na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi (wraz z ich kwotami, charakterem transakcji)

Wszystkie transakcje ze stronami powiązanymi w Grupie zawierane są na warunkach rynkowych. Jako strony powiązane rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości.

Nota nr 52: Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi zostały wyeliminowane w trakcie konsolidacji. Jednostka dominująca Grupy udzieliła pożyczki jednostce stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH, wartość tej pożyczki na dzień bilansowy wynosi 17 208 732,74 złotych, a przychody z tytułu odsetek rozpoznane w okresie od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku wyniosły 895 379,76 złotych. Termin spłaty pożyczki według umowy obowiązującej na dzień 31.12.2021 roku przypadał na 30.09.2022 roku. W dniu 30.09.2022 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty pożyczki wraz odsetkami do 31.12.2023 roku. Zgodnie z umową spłata pożyczki jest wymagalna wraz odsetkami jednorazowo w ostatnim dniu obowiązywania umowy. W dniu 29.12.2023 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty pożyczki wraz odsetkami do 31.12.2024 roku. W dniu 30.12.2024 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty pożyczki wraz odsetkami do 31.12.2025 roku. Zgodnie z umową spłata pożyczki jest wymagalna wraz odsetkami jednorazowo w ostatnim dniu obowiązywania umowy.

Nota nr 53: Informacje o nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są współnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

Spółki z Grupy nie są udziałowcami wspólnych przedsięwzięć ani nie są współnikami innych jednostek.

Nota nr 54: Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi Grupa

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

INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

Nota nr 55: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą proporcjonalną

Grupy zawodowe		01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
1	Pracownicy produkcyjni	0,00	0,00
2	Pracownicy nieprodukcyjni	25,67	15,88
Razem		25,67	15,88

Nota nr 56: 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.				
1 wynagrodzenia	7 550 000,00	858 048,00	156 000,00	8 564 048,00
2 wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3 emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
4 zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	7 550 000,00	858 048,00	156 000,00	8 564 048,00
01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.				
1 wynagrodzenia	6 510 000,00	753 716,52	156 000,00	7 419 716,52
2 wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3 emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
4 zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	6 510 000,00	753 716,52	156 000,00	7 419 716,52

Victoria Dom S.A. stosuje zasadę różnicowania wynagrodzeń członków Zarządu. Różnice wynikają z faktu podziału odpowiedzialności w zarządzie za kwestie strategicznego rozwoju oraz kwestie operacyjnej działalności Spółki.

W pozycji Organy zarządzające zostały wykazane wynagrodzenia członków zarządu Jednostki Dominującej z tytułu sprawowania przez nich funkcji w zarządzie Victoria Dom S.A. na podstawie powołania, zaś w pozycji organy administrujące zostały wykazane wynagrodzenia członków zarządu Jednostki Dominującej z tytułu wykonywania przez nich obowiązków w Victoria Dom S.A. określonych w umowach o pracę.

Nota nr 57: Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Nie występują zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących.

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

Nota nr 58: 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 PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA

Nota nr 59: Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej

Wyszczególnienie	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.
1 Obowiązkowe badanie rocznego jednostkowego sprawozdania Jednostki Dominującej	82 500,00	79 000,00
2 Obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej	54 000,00	52 000,00
3 Obowiązkowe badanie rocznego jednostkowego sprawozdania spółek zależnych	74 000,00	75 600,00
4 Pozostałe usługi	0,00	15 000,00
Razem	210 500,00	221 600,00

Pozostałe usługi dotyczą kosztów badania Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych Grupy Victoria Dom.

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

Nota nr 60: 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nota nr 61: Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia ani błędy dotyczące lat ubiegłych, których skutki zostałyby ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Nota nr 62: Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływ na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy

W dniu 20 grudnia 2024 roku została założona spółka Staszica Development Sp. z o.o. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. 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. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. 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. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. 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. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. 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. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. 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. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. 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 31.

W miesiącach od stycznia do kwietnia 2025 r. przez spółkę Victoria Dom S.A. zostały wypłacone zaliczki na poczet dywidendy za 2024 r. w łącznej kwocie w wysokości 20,0 mln zł.

INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Nota nr 63: Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, 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

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

W związku ze zmianą przepisów ustawy o rachunkowości, jak również w zakresie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmianą przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych, przeniesiono z wyniku podstawowej działalności operacyjnej przychody i koszty ze sprzedaży materiałów do pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Zmiana ustawy oraz rozporządzenia nie miała istotnego wpływu na prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dane.

Nota nr 64: Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze skonsolidowanym sprawozdaniem za rok obrotowy

Nie dokonano przekształcenia danych skonsolidowanego sprawozdania finansowego w związku z tym zaprezentowane dane są porównywalne.

DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr 65: Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą i jej spółki zależne w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, a także co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Podstawą przyjętego założenia kontynuacji działalności jest utrzymanie uzyskanego finansowania zewnętrznego na poziomie pozwalającym na niezakończoną 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. Jak wskazano szczegółowo w nocie nr 71 „Ryzyko utraty płynności finansowej”, podstawowymi źródłami finansowania działalności Grupy były dotychczas posiadane kapitały własne, wyemitowane przez Jednostkę Dominującą obligacje oraz pozyskane kredyty bankowe. Dalszy rozwój Grupy 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 przez Grupę. Okoliczności te mogą również negatywnie wpłynąć na sytuację finansową, perspektywy rozwoju oraz wyniki Grupy, a także doprowadzić do utraty płynności finansowej. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa Victoria Dom posiadała 394 173 395,92 złotych środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych - w kwocie tej zawarte są środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 67 334 064,63 złotych, na którą składają się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 64 753 555,31 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 2 570 410,45 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 10 098,87 złotych (dla porównania na dzień 31.12.2023 r. Grupa Victoria Dom posiadała 248 832 390,19 złotych środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych – w kwocie tej zawarte były środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 18 245 873,21 złotych, na którą składały się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 18 206 782,81 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 14 679,13 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 24 411,27 złotych). W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej są to wystarczające zasoby finansowe by stwierdzić, że ryzyko utraty płynności przez Grupę w krótkim (do 1 roku od dnia bilansowego) i średnim okresie (do 2 lat od dnia bilansowego) jest niskie. Grupa terminowo realizuje płatności związane z pozyskanym finansowaniem zewnętrznym, a zobowiązania handlowe, w przypadku których występują opóźnienia w stosunku do dat ich wymagalności (jak wskazano w nodzie 32), są regulowane na bieżąco po zakończeniu procesu ich weryfikacji.

W dniu 24 lutego 2022 roku wybuchł konflikt zbrojny w Ukrainie. Na Rosję i Białoruś zostały nałożone sankcje międzynarodowe. W związku z wpływem tego konfliktu na sytuację polityczną, gospodarczą i społeczną w Europie i na świecie Grupa przeprowadziła analizę potencjalnych ryzyk wynikających z konfliktu, które mogą mieć wpływ na działalność Grupy oraz przeprowadziła analizę potencjalnego wpływu konfliktu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2024 rok w kontekście oceny zdolności Grupy Kapitałowej Victoria Dom do kontynuowania działalności. Grupa Victoria Dom nie posiada bezpośrednich ani pośrednich inwestycji w Ukrainie, Rosji ani Białorusi. Grupa skupia się na działalności w Polsce, zdecydowana większość przychodów i kosztów jest denominowana w walucie lokalnej, tj. złotych polskich. W związku z tym Grupa nie jest narażona na ryzyko wahania kursów walutowych, które są powodowane niepewnością na rynkach walutowych. Konflikt zbrojny doprowadził jednak do ponownegozerwania części łańcuchów dostaw oraz spowodował ograniczenia w dostępności materiałów budowlanych, a co za tym idzie wpłynął na wzrost ich cen i koszty generalnego wykonawstwa projektów budowlanych. Jednakże w drugiej części roku 2022 sytuacja zaczęła się stabilizować i obecnie nie widać już dużych wahań cen. Grupa na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związany z konfliktem zbrojnym w Ukrainie, a także analizuje potencjalne negatywne konsekwencje konfliktu na działalność Grupy w celu podjęcia niezbędnych działań łagodzących potencjalny wpływ. Biorąc pod uwagę istotną niepewność wynikającą z dalszego rozwoju konfliktu oraz jego wpływu na całą gospodarkę, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego długoterminowe skutki konfliktu nie są możliwe do ustalenia. Jednocześnie Grupa nie zidentyfikowała żadnych pozycji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, które wymagałyby zmiany ujęcia lub wyceny na dzień 31.12.2024 roku w związku z sytuacją w Ukrainie.

Na podstawie aktualnie dostępnych informacji oraz przeprowadzonych analiz na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa Victoria Dom nie zidentyfikowała istotnych niepewności dotyczących zdarzeń lub okoliczności, które mogłyby nasuwać poważne wątpliwości, co do jej zdolności do kontynuowania działalności w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, a także co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nota nr 66: Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny

Pozycja sprawozdawcza		Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
1	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 31.12.2023	EUR	4,3480	251/A/NBP/2023	29.12.2023
3	Pozycje rachunku zysku i strat za 2024 rok	EUR	4,3042	kurs średnioroczny 2024 *	
4	Pozycje rachunku zysku i strat za 2023 rok	EUR	4,5284	kurs średnioroczny 2023 *	

*kurs średnioroczny to średnia arytmetyczna kursów z ostatniego dnia każdego miesiąca w danym roku kalendarzowym

Nota nr 67: Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Obligacje Victoria House (Berlux), 7.150 sztuk. Obligacje nie zabezpieczone, publiczne, notowane na rynku regulowanym Euro MTF na giełdzie luksemburskiej	30 826 917,55	Dzień emisji 20.10.2017 r. Dzień wykupu 19.10.2027 r. Oprocentowanie stałe 4,5% rocznie, płatne co pół roku (19 kwietnia i 19 października)
Pożyczki udzielone i należności własne	Pożyczka dla Victoria Wohnungsbau GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy - niezabezpieczona.	17 208 732,74	Data wymagalności 12.2025 r. Oprocentowanie stałe w wysokości 8% w skali roku, płatne w dniu wymagalności kapitału
Środki pieniężne	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	394 173 395,92	Obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych w wysokości 51 213 238,70 złotych, lokaty krótkoterminowe wraz z odsetkami od lokat w wysokości 275 636 191,46 złotych oraz środki o ograniczonej możliwości dysponowania w postaci środków na rachunku powierniczym w wysokości 64 753 555,31 złotych i środków pieniężnych na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 2 570 410,45 złotych.
Pozostałe zobowiązania finansowe	Kredyty bankowe oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M stała marża na poziomie od 2,50 do 2,95 p. p.)	124 333 615,67	Termin spłaty 30.06.2026 r. - 30.06.2028 r.
	Obligacje wyemitowane przez spółkę Victoria Dom S.A. - seria D, U, W, V, X, Y1/Y2, P2023A, P2023B, P2023C, Z	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.

Wartość bilansowa aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży oraz pozostałych zobowiązań finansowych została zaprezentowana w skonsolidowanym bilansie w podziale na część długo i krótkoterminową – podział został zaprezentowany w nocie 35.

Pożyczka udzielona dla Victoria Wohnungsbau GmbH z siedzibą w Zossen została zaprezentowana w inwestycjach krótkoterminowych - w pozycji B.III.1.b), ze względu na termin wymagalności przypadający w grudniu 2025 roku.

Wszystkie emisje obligacji, których termin wykupu wypadł przed dniem zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały wykupione w terminie. Szczegółowe zmiany w zakresie aktywnych serii obligacji, które zaszły w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały przedstawione w nocie 31.

Nota nr 68: Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Nie wystąpiły instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Nota nr 69: Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Wcześniej przypadający termin wykupu lub przeszacowania wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Obligacje wyemitowane przez Jednostkę Dominującą, w tym obligacje notowane na ASO Catalyst	469 111 917,89	Termin wykupu 03.2025 r. - 12.2027 r.	WIBOR 6m lub WIBOR 3M z kwotowania na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego plus stała marża na poziomie 4,8-7,5 % lub marża stała na poziomie 6,6%-7%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Kredyty bankowe zaciągnięte przez Jednostkę Dominującą	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
Udzielona pożyczka przez Jednostkę Dominującą do jednostki stowarzyszonej – Victoria Wohnungsbau GmbH (denominowana w EUR)	17 208 732,74	12.2025	oprocentowanie stałe w wysokości 8%	ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych
Nabyte przez Jednostkę Dominującą obligacje Victoria House SA (emitowane w EUR)	30 826 917,55	10.2027	oprocentowanie stałe w wysokości 4,5%	ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych

Przypadające do wykupu w marcu 2025 roku obligacje serii D o wartości 6,231 mln złotych zostały wykupione zgodnie z terminem. W dniu 31 stycznia 2025 roku Jednostka Dominująca Grupy wyemitowała obligacje serii P 2024A o wartości 50,00 mln złotych. Szczegółowe zmiany w zakresie obligacji zostały opisane w nocie 31. Szczegółowe informacje dotyczące warunków umów kredytowych zostały opisane w nocie 31.

Nota nr 70: Informacje na temat ryzyka kredytowego

Na aktywa finansowe Grupy składają się środki na rachunkach bankowych, należności, udzielona pożyczka do jednostki stowarzyszonej oraz posiadane przez Victoria Dom S.A. obligacje Victoria House SA. W odniesieniu do aktywów finansowych 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 występujące w spółkach Grupy jest przede wszystkim związane z należnościami.

Kwoty należności przedstawione w bilansie są kwotami netto, czyli z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności.

Grupa dokonuje znaczących płatności jako zabezpieczenie wstępnych umów dotyczących zakupu gruntu. Grupa 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 Grupa 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 Grupy, co wpływa na rozproszenie ryzyka.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie odnotowano znaczących zmian w zakresie oceny ryzyka kredytowego.

Nota nr 71: Ryzyko utraty płynności finansowej

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

Zarząd Victoria Dom S.A. stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawę materiałów i usług z odroczonej terminami płatności. Zarządzenie ryzykiem utraty płynności finansowej odbywa się poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całej Grupy.

W przeszłości Victoria Dom S.A. ani jej spółki zależne nie miały problemów z płynnością finansową, a osiągnięte nadwyżki z tytułu przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej przeznaczane są na działalność finansową, w tym także wspierając rozwój grupy kapitałowej na rynkach europejskich.

Proces realizacji projektu deweloperskiego charakteryzuje się długim etapem przygotowania i budowy inwestycji. Aktualnie Spółki z Grupy sprzedają mieszkania na kolejne lata. Rozpoczęcie nowych budów jest opóźnione do momentu, aż osiągnięta zostanie zadawalająca przedsprzedaż na rozpoczynanych nowych projektach, aby utrzymać dużą dynamikę przepływów pieniężnych. Przesuwane są również terminy zakupu nowych gruntów do momentu ustabilizowania sytuacji. Trudno oszacować jak będą zachowywać się w średnim terminie klienci kupujący mieszkania, jak banki będą oceniać zdolność kredytową i jaką będą miały politykę. Główni dostawcy dla Grupy to polskie firmy budowlane, które pracują bez zmian w oparciu o swoje zespoły pracownicze z dużym doświadczeniem. Aktualnie nie ma znaczących opóźnień w pracach budowlanych i wykonywane prace są zgodnie z założonymi harmonogramami. Nie obserwuje się również istotnych problemów w zaopatrzeniu. Większość surowców budowlanych generalnych wykonawców pochodzi z Polski lub Unii Europejskiej.

W celu zabezpieczenia się przed utratą płynności Grupa Victoria Dom utrzymuje odpowiedni poziom dostępnej gotówki, pozwalający - w razie krótkotrwałych wahań i opóźnień w spływie należności od klientów - na bieżące regulowanie zobowiązań.

W związku z zawartymi umowami kredytowymi istnieje ryzyko, że w przypadku istotnego pogorszenia płynności Grupa Victoria Dom może ona nie być w stanie uzyskać jakiegokolwiek dodatkowego zewnętrznego finansowania. Dodatkowo istnieje ryzyko, że w okolicznościach, w których Jednostka Dominująca nie wykona swoich zobowiązań wynikających z umów kredytowych, umowy te mogą zostać wypowiedziane, a co za tym idzie, Grupa Victoria Dom może zostać zobowiązana do zapłaty tych zobowiązań, co może mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa nie miała problemów z terminowym regulowaniem zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji, zaciągniętych kredytów bankowych czy zawartych umów leasingu. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług w przypadku których występują opóźnienia w płatności w porównaniu z terminem ich wymagalności (jak wskazano w nocie 33) są regulowane na bieżąco po zakończeniu procesu weryfikacji i akceptacji faktur wystawionych przez generalnych wykonawców, a przeterminowanie to w przeważającej części nie przekracza 30 dni.

Struktura rodzajowa zadłużenia oraz procentowy udział finansowania zewnętrznego Grupy nie powinny ulegać istotnym zmianom w przyszłości.

Nota nr 72: Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej

Wszystkie istotne informacje wpływające na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych zostały zawarte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Nota nr 73: Wybrane dane finansowe zawierające pozycje przeliczone na walutę EUR

Pozycje rachunku zysków i strat	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.		01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
		4,3042		4,5284
Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów	983 670	228 537	934 143	206 285
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	302 849	70 361	273 085	60 305
Zysk (strata) brutto	247 723	57 554	227 018	50 132
Zysk (strata) netto	200 861	46 666	183 948	40 621
Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA)	304 449	70 733	274 496	60 616

Średni kurs PLN/EUR za okres sprawozdawczy 2024 oraz 2023 wynosił odpowiednio: 4,3042 i 4,5284

Pozycje bilansu	31.12.2024 r.		31.12.2023 r.	
	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR
		4,2730		4,3480
Aktywa trwałe	195 345	45 716	195 300	44 917
Aktywa obrotowe	1 663 565	389 320	1 422 826	327 237
Kapitał własny	699 693	163 747	552 847	127 150
Zobowiązania i rezerwy w tym:	1 159 216	271 289	1 065 279	245 004
Rezerwy na zobowiązania	210 783	49 329	172 961	39 779
Zobowiązania długoterminowe	546 085	127 799	428 320	98 510
Zobowiązania krótkoterminowe	211 837	49 576	257 750	59 280
Rozliczenia międzyokresowe	190 511	44 585	206 248	47 435

Średni kurs PLN/EUR na koniec okresu sprawozdawczego 2024 oraz 2023 wynosił odpowiednio: 4,2730 i 4,3480

W prezentowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym informacje EBITDA, EBIT stanowią Alternatywne Pomiary Wyników w rozumieniu wytycznych ESMA/2015/1415. EBIT jest równy zyskowi z działalności operacyjnej jak wykazano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji I. Skonsolidowanego Rachunku Zysków i Strat i wyniósł on odpowiednio 302 849 tysięcy złotych dla roku 2024 i 273 085 tysięcy złotych dla roku 2023.

W roku 2024 amortyzacja wyniosła łącznie 1 600 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 1 449 tysięcy złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 8 546 tysięcy złotych), a w roku 2023 wyniosła ona 1 411 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 1 260 tysięcy złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 000 tysięcy złotych).

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za rok 2024 = 302 849 tysięcy złotych + 1 600 tysięcy złotych = 304 449 tysięcy złotych.
Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za rok 2023 = 273 085 tysięcy złotych + 1 411 tysięcy złotych = 274 496 tysięcy złotych.

Nota nr 74: Prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2024 roku - wyjaśnienie odchyleń

Zgodnie z informacją umieszczoną na stronie Jednostki Dominującej w dniu 28 grudnia 2023 roku odnośnie prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na dzień 31.12.2024 roku, Emitent prognozował, że zobowiązania finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta wyniosą około 535.000.000,00 złotych, co stanowiło około 30% pasywów Grupy Kapitałowej 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.

Miejsowość: Warszawa
Data: 15.05.2025

Michał Jasiński
Prezes Zarządu

Waldemar Wasilik
Wiceprezes Zarządu

Anna Piotrowska
Członek Zarządu

Bożena Subda
Członek Zarządu

Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe: Wanda Misiewicz-Walachowska