

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Victoria Dom S.A.

za okres:

od 2024-01-01 do 2024-12-31

SIEDZIBA PODMIOTU

Województwo:	mazowieckie	Powiat:	M. St.Warszawa
Gmina:	M. St.Warszawa	Miejscowość:	Warszawa

ADRES PODMIOTU

Województwo:	mazowieckie	Powiat:	M. St.Warszawa
Gmina:	M. St.Warszawa	Miejscowość:	Warszawa
Ulica:	Daniszewska		
Nr domu:	14	Nr lokalu:	
Kod pocztowy:	03-230	Poczta:	Warszawa

Dane ewidencyjne:

NIP: **7591554483**

KRS: **0000305793**

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe - False

Założenie kontynuacji działalności - True

Czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności - True

Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek:

Czy w okresie objętym sprawozdaniem finansowym nastąpiło połączenie spółek? - False

**Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości,
w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru
metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)**

Aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonej o umorzenia (z wyjątkiem posiadanych gruntów) oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

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

Amortyzacja naliczana jest metodą liniową przez okres ekonomicznej użyteczności danego składnika aktywów. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następującym po dacie przyjęcia środka trwałego do używania. Środki trwałe o niskiej wartości, to jest środki trwałe o wartości poniżej 10.000,00 złotych netto odpisuje się w miesiącu ich przyjęcia do używania. Dla wartości niematerialnych i prawnych zastosowano stawkę 20%. Dla długoterminowych inwestycji w nieruchomości zastosowano stawkę amortyzacyjną w wysokości 2,5% w związku z szacowanym 40-letnim okresem ekonomicznej użyteczności posiadanego składnika majątkowego. Budynki i budowle amortyzowane są stawkami w przedziale od 2,5 % do 4,5%, środki transportu od 14% do 20%, urządzenia i pozostałe środki trwałe od 7% do 30%. W ocenie Zarządu jednostki stosowane stawki odzwierciedlają ekonomiczny okres użyteczności wyżej wyszczególnionych środków trwałych. Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez Spółkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

Zapasy

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

Produkcja w toku

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

Wyroby gotowe

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

Towary

Towary to przede wszystkim grunty. Wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku różnic dokonywany jest odpis aktualizujący.

Zaliczki na dostawy i usługi

Są to wpłacone zaliczki na dostawy, które zostaną zrealizowane w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Koszty finansowania aktywowane są do produkcji w toku do momentu kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny do momentu prowadzenia prac projektowych i budowlanych czyli do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Należności, roszczenia i zobowiązania inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu

aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako pozostałe zobowiązania długo i krótkoterminowe.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

Lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy prezentowane są w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe”.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy wykazywane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Spółka korzysta z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Należący do niego rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Bank wypłaca Spółce środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Spółki, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.

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

Kapitał własny

Kapitał własny Spółka ujmuje w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje oraz według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki. Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka obowiązana jest na pokrycie straty utworzyć kapitał zapasowy, którego minimalna wartość to co najmniej 1/3 kapitału zakładowego. Spółka utworzyła kapitał zapasowy z podziału zysku w wymaganej przepisami wysokości. Zgodnie ze statutem Spółki – po spełnieniu omówionego warunku – Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego dokonuje podziału zysku przekazując go na kapitał zapasowy, kapitał rezerwowy, wypłatę dywidendy bądź pokrycie straty z lat ubiegłych w przypadku jej wystąpienia. Rezerwy

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

Ujmowanie przychodów

Podstawą działalności Spółki jest realizowanie projektów deweloperskich. Cechą charakterystyczną projektów deweloperskich jest budowa lokali mieszkalnych i użytkowych, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich projektów przekracza 12 miesięcy. Wpłacone przez nabywców zaliczki z tytułu zawartych umów ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Przeniesienie kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania lub lokalu użytkowego następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Spółka przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości ujmuje w dacie przekazania lokalu / domu na podstawie technicznego protokołu odbioru. W zakresie rozpoznawania momentu zaliczania przychodów ze sprzedaży nieruchomości, Spółka wykorzystuje definicje zawarte w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 8 „Działalność

deweloperska". Jednostka kwalifikuje 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia łącznie przesłanek:

- ☐ nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu,
- ☐ na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp.
- ☐ nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Spółka nie jest zobowiązana (na podstawie protokołu odbioru lub innego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy,
- ☐ spółka otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy,
- ☐ po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków,
- ☐ spółka nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską / przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży towarów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału i wystawienia faktury.

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Podstawową działalnością Spółki jest realizowanie projektów deweloperskich. Ich cechą charakterystyczną jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie trwania całego projektu poprzez wpłatę określonych umów zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza 1 rok. Wpłacane zaliczki przez nabywców z tytułu podpisanych umów, po zwolnieniu ich z rachunku powierniczego ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów zgodnie z art. 41 ust 1 U o R. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów do przeniesienia / rozliczenia z tego tytułu przychodu na podstawie przeniesienia własności na nabywcę.

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych.

Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- ☐ aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- ☐ pożyczki udzielone i należności własne,
- ☐ aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- ☐ aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- ☐ zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- ☐ pozostałe zobowiązania finansowe.

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

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

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

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

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

co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych. Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Spółkę umowy sprzedaży krótkiej.

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

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

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

Pożyczki udzielone i należności własne

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

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

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

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Udzielone pożyczki i należności własne przeznaczone do sprzedaży w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej. Do tej kategorii Spółka klasyfikuje pożyczki udzielone spółkom zależnym, które wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego. Nie istnienie na aktywnym obrocie regulowanym albo dla których wartość godziwa nie może być ustalona w wiarygodny sposób aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia.

Przekwalifikowania aktywów finansowych

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej na dzień przekwalifikowania do innej kategorii aktywów finansowych. Wartość godziwa na dzień przekwalifikowania staje się odpowiednio nowo ustaloną ceną nabycia lub skorygowaną ceną nabycia. Zyski lub straty z przeszacowania aktywów finansowych poddanych przekwalifikowaniu ujęte do tej pory jako przychody lub koszty finansowe pozostają w rachunku zysków i strat.

Za wiarygodną uznaje się wartość godziwą ustaloną w szczególności drogą:

- ☐ wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej w aktywnym obrocie regulowanym, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne;
- ☐ oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami;
- ☐ zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego obrotu regulowanego;
- ☐ oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny obrót regulowany, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej w aktywnym obrocie regulowanym ceny nieróżniącego się istotnie, podobnego

instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego;

□ oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne. Aktywa finansowe zaliczone do utrzymywanych do terminu wymagalności, na dzień przekwalifikowania ich w całości lub części do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, wycenia się w wartości godziwej. Skutki przeszacowania ustalone jako różnica między wynikającą z ksiąg rachunkowych wartością w skorygowanych cenach nabycia a wartością godziwą, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym w szczególności instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.

Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Spółki. Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującej na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych przeliczane są po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody / koszty finansowe.

Podatki

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności. Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzone są przez Spółkę zgodnie z art.37 ust 1 ustawy o rachunkowości.

Dywidendy

Zobowiązania z tytułu dywidendy ujmowane są w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania.

Zysk netto na akcję/udział

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

Leasing

Spółka nie występuje jako leasingodawca (finansujący).

Leasing - Spółka jako leasingobiorca (korzystający)

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Spółkę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, ujmowane są w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenia salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat. Środki trwale użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez szacowany okres użytkowania środka trwałego. Przy braku wystarczającej pewności, że spółka uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik aktywów amortyzuje się przez krótszy z dwóch okresów: okres leasingu lub szacowany okres użytkowania. Umowy leasingowe zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie

pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

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

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

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

Ponieważ ustawa o rachunkowości nie określa zagadnień dotyczących leasingu finansowego, Spółka dla ujęcia w księgach rachunkowych oraz kryteriów prezentacji i ujawnień w sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań oraz kosztów i przychodów wynikających z umów leasingowych wykorzystuje zasady określone w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”. Przedmiot umowy wykazywany jest w księgach rachunkowych jako składnik aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązanie finansowe. Spółka dokonuje odpisów amortyzacyjnych od leasingowanego przedmiotu.

ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy Spółki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożnej wyceny. Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości są ujmowane w dacie przekazania lokalu / domu na podstawie protokołu odbioru. Zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska” spółka kwalifikuje 100 % przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia przesłanek: - nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu, - na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp. - nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Spółka nie jest zobowiązana (na podstawie protokołu odbioru lub innego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy, - spółka otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy, - po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków, - spółka nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską / przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży. Przychody ze sprzedaży towarów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru i wystawienia faktury. Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik z działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki),
- wynik operacji finansowych,
- podatek dochodowy (część bieżąca i odroczone).

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami). Informacja dodatkowa zgodna jest z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości i zawiera informacje go dotyczące. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi je wymogami prawa. Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym, a rachunek przepływów pieniężnych - metodą pośrednią.

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

pozostałe

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

Bilans

	Bilans	Rok spr.	Rok poprz.
Aktywa	AKTYWA	1,815,706,532.54	1,572,598,530.17
A	AKTYWA TRWAŁE	1,002,659,277.22	684,958,606.00
I	Wartości niematerialne i prawne	265,195.42	345,467.34
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2	Wartość firmy		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	190,695.42	270,967.34
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	74,500.00	74,500.00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	50,295,850.87	47,612,018.22
1	środki trwałe	50,295,850.87	47,612,018.22
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	980,465.84	980,465.84
b	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7,878,712.64	5,759,882.28
c	urządzenia techniczne i maszyny	741,075.06	943,790.85
d	środki transportu	39,918,872.43	39,458,395.03
e	inne środki trwałe	776,724.90	469,484.22
2	środki trwałe w budowie		
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III	Należności długoterminowe		390,000.00
1	Od jednostek powiązanych		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Od pozostałych jednostek		390,000.00
IV	Inwestycje długoterminowe	863,261,331.99	540,994,633.13
1	Nieruchomości	5,052,145.32	5,202,955.56
2	Wartości niematerialne i prawne		
3	długoterminowe aktywa finansowe	858,209,186.67	535,791,677.57
a	w jednostkach powiązanych	836,159,651.67	504,671,816.62
1	- udziały lub akcje	1,490,092.76	4,527,647.96
2	- inne papiery wartościowe		
3	- udzielone pożyczki	834,669,558.91	500,144,168.66
4	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	43,585.00	43,585.00
1	- udziały lub akcje	43,585.00	43,585.00
2	- inne papiery wartościowe		
3	- udzielone pożyczki		
4	- inne długoterminowe aktywa finansowe		

	Bilans	Rok spr.	Rok poprz.
c	w pozostałych jednostkach	22,005,950.00	31,076,275.95
1	- udziały lub akcje		
2	- inne papiery wartościowe	22,005,950.00	31,076,275.95
3	- udzielone pożyczki		
4	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe		
V	długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	88,836,898.94	95,616,487.31
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	88,836,898.94	95,616,487.31
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		
B	Aktywa obrotowe	813,047,255.32	887,639,924.17
I	Zapasy	527,380,360.22	629,962,827.91
1	Materiały		
2	Półprodukty i produkty w toku	224,052,486.29	221,984,315.12
3	Produkty gotowe	133,125,203.69	200,061,895.29
4	Towary	161,626,649.46	199,564,392.86
5	Zaliczki na dostawy i usługi	8,576,020.78	8,352,224.64
II	Należności krótkoterminowe	14,022,902.54	18,838,048.34
1	Należności od jednostek powiązanych	4,585,821.41	2,951,111.10
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4,585,821.41	2,951,111.10
1	- do 12 miesięcy	4,585,821.41	2,951,111.10
2	- powyżej 12 miesięcy		
B	inne		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
1	- do 12 miesięcy		
2	- powyżej 12 miesięcy		
B	inne		
3	Należności od pozostałych jednostek	9,437,081.13	15,886,937.24
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5,500,603.30	7,734,574.68
1	- do 12 miesięcy	5,500,603.30	7,734,574.68
2	- powyżej 12 miesięcy		
B	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2,165,631.17	6,380,171.74
C	inne	1,770,846.66	1,772,190.82
D	dochodzone na drodze sądowej		
III	Inwestycje krótkoterminowe	266,668,161.17	234,028,666.48

	Bilans	Rok spr.	Rok poprz.
1	krótkoterminowe aktywa finansowe	266,668,161.17	234,028,666.48
A	w jednostkach powiązanych	770,260.02	696,472.61
1	- udziały lub akcje		
2	- inne papiery wartościowe		
3	- udzielone pożyczki	770,260.02	696,472.61
4	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
B	w pozostałych jednostkach	26,029,700.29	16,883,388.27
1	- udziały lub akcje		
2	- inne papiery wartościowe	8,820,967.55	279,793.80
3	- udzielone pożyczki	17,208,732.74	16,603,594.47
4	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
C	-Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	239,868,200.86	216,448,805.60
1	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	43,092,360.45	41,816,881.87
2	- inne środki pieniężne	196,775,840.41	174,631,923.73
3	- inne aktywa pieniężne		
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV	krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4,975,831.39	4,810,381.44
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
D	udziały (akcje) własne		
Pasywa	PASYWA	1,815,706,532.54	1,572,598,530.17
A	Kapitał (fundusz) własny	758,125,411.83	603,986,498.34
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	2,000,000.00	2,000,000.00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	667,000.00	667,000.00
1	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	547,319,498.34	378,209,264.24
1	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
2	- na udziały (akcje) własne		
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI	Zysk (strata) netto	208,138,913.49	223,110,234.10
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B	zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1,057,581,120.71	968,612,031.83
I	Rezerwy na zobowiązania	188,871,662.94	172,387,264.60
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	170,842,439.69	157,045,541.99
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		

	Bilans	Rok spr.	Rok poprz.
1	- długoterminowa		
2	- krótkoterminowa		
3	Pozostałe rezerwy	18,029,223.25	15,341,722.61
1	- długoterminowe		
2	- krótkoterminowe	18,029,223.25	15,341,722.61
II	zobowiązania długoterminowe	540,990,006.88	426,284,669.98
1	Wobec jednostek powiązanych	2,620,629.36	1,508,228.68
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Wobec pozostałych jednostek	538,369,377.52	424,776,441.30
A	kredyty i pożyczki	50,046,509.90	34,660,973.45
B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	449,561,328.94	346,601,034.82
C	inne zobowiązania finansowe	23,359,627.18	26,690,702.45
D	zobowiązania wekslowe		
E	inne	15,401,911.50	16,823,730.58
III	zobowiązania krótkoterminowe	177,868,257.72	199,977,096.80
1	zobowiązania wobec jednostek powiązanych	7,816,138.48	1,522,996.39
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	7,374,095.73	1,522,996.39
1	- do 12 miesięcy	7,374,095.73	1,522,996.39
2	- powyżej 12 miesięcy		
B	inne	442,042.75	
2	zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
1	- do 12 miesięcy		
2	- powyżej 12 miesięcy		
B	inne		
3	zobowiązania wobec pozostałych jednostek	170,052,119.24	198,454,100.41
A	kredyty i pożyczki	74,287,105.77	51,593,150.14
B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19,550,588.95	59,815,242.82
C	inne zobowiązania finansowe	3,753,490.95	3,418,188.89
D	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	26,089,982.19	53,176,728.25
1	- do 12 miesięcy	26,089,982.19	53,176,728.25
2	- powyżej 12 miesięcy		
E	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
F	zobowiązania wekslowe		
G	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7,349,745.13	2,751,602.67

	Bilans	Rok spr.	Rok poprz.
H	z tytułu wynagrodzeń	204,664.82	118,329.02
I	inne	38,816,541.43	27,580,858.62
4	Fundusze specjalne		
IV	Rozliczenia międzyokresowe	149,851,193.17	169,963,000.45
1	Ujemna wartość firmy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	149,851,193.17	169,963,000.45
1	- długoterminowe		
2	- krótkoterminowe	149,851,193.17	169,963,000.45

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)

	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)	Rok spr.	Rok poprz.
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów, w tym:	749,853,546.10	855,647,693.80
J	– od jednostek powiązanych	12,570,098.46	8,019,128.09
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	749,558,709.75	816,857,088.81
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów	294,836.35	38,790,604.99
B	Koszty sprzedanych produktów i towarów, w tym:	452,009,547.53	561,768,019.05
J	– jednostkom powiązanym	542,503.06	
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	451,994,745.71	545,779,033.30
II	Wartość sprzedanych towarów	14,801.82	15,988,985.75
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	297,843,998.57	293,879,674.75
D	Koszty sprzedaży	12,918,050.69	13,566,992.98
E	Koszty ogólnego zarządu	44,969,660.07	33,074,452.60
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	239,956,287.81	247,238,229.17
G	Pozostałe przychody operacyjne	6,043,723.85	2,500,449.92
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		471,340.99
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1,634,850.75	1,144,897.17
IV	Inne przychody operacyjne	4,408,873.10	884,211.76
H	Pozostałe koszty operacyjne	11,781,953.86	6,097,298.87
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	603,715.77	
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	11,178,238.09	6,097,298.87
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	234,218,057.80	243,641,380.22
J	Przychody finansowe	94,598,155.81	77,594,400.50
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	7,019,878.31	21,363,430.39
A	od jednostek powiązanych, w tym:	7,019,878.31	21,363,430.39
1	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
B	od jednostek pozostałych, w tym:		
1	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	87,578,277.50	55,385,978.51
J	- od jednostek powiązanych	77,408,346.48	50,568,707.40
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
J	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		844,991.60

	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)	Rok spr.	Rok poprz.
K	Koszty finansowe	72,469,199.05	50,228,150.77
I	Odsetki, w tym:	68,739,334.57	48,638,581.77
J	- dla jednostek powiązanych	3,445,403.24	316,528.77
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
J	- w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	3,152,555.20	
IV	Inne	577,309.28	1,589,569.00
L	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	256,347,014.56	271,007,629.95
M	Podatek dochodowy	48,208,101.07	47,897,395.85
N	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
O	Zysk (strata) netto (L-M-N)	208,138,913.49	223,110,234.10

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM	Rok spr.	Rok poprz.
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	603,986,498.34	402,876,264.24
1	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
2	- korekty błędów		
IA	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	603,986,498.34	402,876,264.24
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2,000,000.00	2,000,000.00
1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
A	zwiększenie (z tytułu)		
1	- wydania udziałów (emisji akcji)		
B	zmniejszenie (z tytułu)		
1	- umorzenia udziałów (akcji)		
2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2,000,000.00	2,000,000.00
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	667,000.00	667,000.00
1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		
A	zwiększenie (z tytułu)		
1	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
2	- podziału zysku (ustawowo)		
3	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
B	zmniejszenie (z tytułu)		
1	- pokrycia straty		
2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	667,000.00	667,000.00
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
A	zwiększenie (z tytułu)		
B	zmniejszenie (z tytułu)		
1	- zbycia środków trwałych		
2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	378,209,264.24	324,883,226.24
1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	169,110,234.10	53,326,038.00
A	zwiększenie (z tytułu)	169,110,234.10	53,326,038.00
PU	- podziału zysku	169,110,234.10	53,326,038.00
B	zmniejszenie (z tytułu)		
2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	547,319,498.34	378,209,264.24
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	223,110,234.10	75,326,038.00
1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	223,110,234.10	75,326,038.00

	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM	Rok spr.	Rok poprz.
1	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
2	- korekty błędów		
2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	223,110,234.10	75,326,038.00
A	zwiększenie (z tytułu)		
1	- podziału zysku z lat ubiegłych		
B	zmniejszenie (z tytułu)	223,110,234.10	75,326,038.00
PU	- podziału zysku	169,110,234.10	53,326,038.00
PU	- wypłaty dywidendy	54,000,000.00	22,000,000.00
3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
1	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
2	- korekty błędów		
5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
A	zwiększenie (z tytułu)		
1	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
B	zmniejszenie (z tytułu)		
6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
6	Wynik netto	208,138,913.49	223,110,234.10
A	zysk netto	208,138,913.49	223,110,234.10
B	strata netto		
C	odpisy z zysku		
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	758,125,411.83	603,986,498.34
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	704,125,411.83	549,986,498.34

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)	Rok spr.	Rok popr.
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	208,138,913.49	223,110,234.10
II	Korekty razem	92,930,897.91	109,159,305.15
1	Amortyzacja	1,555,288.62	1,345,967.42
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	563,875.43	1,494,581.36
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-17,946,018.78	-21,418,129.40
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	3,556,270.97	-473,793.08
5	Zmiana stanu rezerw	16,484,398.34	107,076,890.50
6	Zmiana stanu zapasów	102,582,467.69	187,847,729.81
7	Zmiana stanu należności	4,815,145.80	-5,947,294.44
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-5,182,861.30	-26,616,936.62
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-13,497,668.86	-134,149,710.40
10	Inne korekty		
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	301,069,811.40	332,269,539.25
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	62,301,049.61	58,332,056.12
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	453,008.13	917,178.86
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3	Z aktywów finansowych, w tym:	61,848,041.48	57,414,877.26
A	w jednostkach powiązanych	60,456,569.25	55,954,019.64
B	w pozostałych jednostkach	1,391,472.23	1,460,857.62
1	– zbycie aktywów finansowych		
2	– dywidendy i udziały w zyskach		
3	– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
4	– odsetki	1,391,472.23	1,460,857.62
5	– inne wpływy z aktywów finansowych		
4	Inne wpływy inwestycyjne		
II	Wydatki	314,406,133.68	280,239,590.05
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3,431,133.68	1,254,540.05
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3	Na aktywa finansowe, w tym:	310,975,000.00	278,985,050.00
A	w jednostkach powiązanych	310,975,000.00	278,985,050.00

	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)	Rok spr.	Rok popr.
B	w pozostałych jednostkach		
1	- nabycie aktywów finansowych		
2	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4	Inne wydatki inwestycyjne		
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-252,105,084.07	-221,907,533.93
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy	271,653,308.53	305,317,507.90
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2	Kredyty i pożyczki	94,006,280.64	112,814,562.17
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	177,647,027.89	192,502,945.73
4	Inne wpływy finansowe		
II	Wydatki	297,198,640.60	255,986,547.28
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	54,000,000.00	22,000,000.00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4	Spłaty kredytów i pożyczek	55,392,401.20	124,413,408.20
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	120,235,000.00	57,119,000.00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	3,653,602.45	3,709,748.46
8	Odsetki	63,917,636.95	48,744,390.62
9	Inne wydatki finansowe		
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-25,545,332.07	49,330,960.62
D	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)	23,419,395.26	159,692,965.94
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	23,419,395.26	159,692,965.94
1	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F	Środki pieniężne na początek okresu	216,448,805.60	56,755,839.66
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	239,868,200.86	216,448,805.60
1	- o ograniczonej możliwości dysponowania	37,040,536.04	9,670,586.77

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO

	INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO	Rok spr.	Rok poprz.
A	A. Zysk (strata) brutto za dany rok	256,347,014.56	271,007,629.95
B	B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	7,019,878.31	21,363,430.39
C	C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	813,111,588.26	845,718,169.34
D	D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	745,225,353.73	346,023,951.79
E	E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	7,918,712.30	5,278,420.54
F	F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	447,250,092.61	538,703,316.33
G	G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	484,866,269.75	224,979,548.86
H	H. Strata z lat ubiegłych, w tym:		
I	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-6,313,883.43	-10,589,840.38
J	J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	145,429,553.45	58,362,329.64
K	K. Podatek dochodowy	27,631,615.00	11,088,843.00