

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Victoria Dom Spółka Akcyjna

za okres:

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

SIEDZIBA PODMIOTU

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

DANE PODMIOTU

Dane ewidencyjne:

NIP: **7591554483**

KRS: **0000305793**

Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej: **4110Z**

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych których dane są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem kapitałowym

Nazwa jednostki, siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Wzajemne powiązania kapitałowe
Victoria 2019 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
Łopuszańska 235 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
Victoria Asset Management sp z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
Równoległa Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
Młodnicka Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
Victoria Wohnungsbau GmbH, Zossen, Niemcy	działalność deweloperska	10.0	10.0	jednostka stowarzyszona
Victoria Construction sp. z o.o., Warszawa	działalność budowlana	100.0	100.0	jednostka zależna
Smok Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
Kliny Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
VG sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
Nova Sfera sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
VG Bis sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
Fala Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
Fala Development 2 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
Morska sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
Morska 2 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
Gdynia 2023 Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
Victoria 2024 Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
Mochtyńska Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
Cyrulików Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna
Morska 3 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100.0	100.0	jednostka zależna

Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych;

Jednostki zależne to spółki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola jest definiowana jako zdolność do kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej spółki, w celu uzyskiwania korzyści. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym jednostki zależnej, także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi prawa głosu zgodnie z wolą Jednostki Dominującej. Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej utraty.

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, na które Jednostka Dominująca bezpośrednio lub pośrednio wywiera znaczący wpływ, a jednocześnie jednostki te nie są spółkami zależnymi ani wspólnymi przedsięwzięciami.

Wszystkie jednostki zależne wobec Victoria Dom S.A. to podmioty, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio 100% udziałów. Jednostki te zostały objęte konsolidacją metodą pełną, zgodnie z art. 60 Ustawy o Rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami, zwana dalej „ustawą o rachunkowości”).

Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: - **sprawozdanie nie zawiera danych łącznych**

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości **TAK**

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności **TAK**

Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa stosuje w odniesieniu do wszystkich jednostek zależnych metodę konsolidacji pełnej, o której mowa w art. 60 ustawy o rachunkowości.

Przy stosowaniu metody konsolidacji pełnej sumowane są w szczególności kwoty poszczególnych pozycji bilansów, rachunków zysków i strat, rachunków przepływów pieniężnych i zestawień zmian w kapitale własnym jednostki dominującej oraz poszczególnych jednostek zależnych, bez względu na udział jednostki dominującej we własności jednostek zależnych.

Następnie dokonywane są korekty i wyłączenia konsolidacyjne w celu wyeliminowania sald rozrachunków wewnętrznych w Grupie, transakcji zawieranych w ramach Grupy oraz wszelkich wynikających z nich niezrealizowanych zysków lub strat, a także przychodów i kosztów.

Udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jak również jednostkowe sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją zawierają rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym oraz rachunek przepływów pieniężnych przygotowany metodą pośrednią.

zasady grupowania operacji gospodarczych

Wszystkie operacje gospodarcze występujące w Rachunku Zysków i Strat prezentowane są w szyku rozwartym, za wyjątkiem pozycji wynikających z powstałych różnic kursowych, które ujmowane są jako przychody finansowe bądź koszty finansowe.

Podobnie salda pozycji z Bilansu, np. rozrachunki - prezentowane są w zależności od swojej istoty jako aktywa (należności) lub pasywa (zobowiązania).

metody wyceny aktywów i pasywów

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.

Wartość firmy jednostek podporządkowanych powstała w wyniku nabycia udziałów jednostki zależnej została wyliczona jako różnica pomiędzy ceną nabycia udziałów i wartością godziwą przejmowanych aktywów netto. Tak ustalona wartość firmy podlega amortyzacji.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jak również ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

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 według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu 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 z Grupy sporządzającą sprawozdanie

jednostkowe 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 są aktywowane do produkcji w toku do momentu kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny do momentu zakończenia 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 inne aktywa pieniężne

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.

Spółki Grupy korzystają z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych, które w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe służą gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z których 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.

Kapitał własny

Kapitał własny Grupy obejmuje kapitał własny Jednostki Dominującej oraz te części kapitałów jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę Dominującą. Kapitałem podstawowym Grupy jest kapitał Jednostki Dominującej. Kapitały podstawowe jednostek zależnych, w części nabytej przez Jednostkę Dominującą są kompensowane z wartością nabytych udziałów, pozostałą część zalicza się na poczet kapitałów mniejszości.

Jednostka Dominująca ujmuje i prezentuje kapitał własny z podziałem na jego rodzaje oraz według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Victoria Dom S.A. Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Jednostka Dominująca obowiązana jest utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty, którego minimalna wartość to co najmniej 1/3 kapitału zakładowego. Victoria Dom S.A. z podziału zysku utworzyła kapitał zapasowy w wymaganej przepisami wysokości.

Do poszczególnych pozycji kapitałów własnych Grupy zalicza się należną Jednostce Dominującej część zmian w kapitałach własnych jednostek zależnych objętych konsolidacją pełną w okresie od dnia objęcia kontroli do dnia utraty kontroli.

W przypadku jednostek zagranicznych, które sporządzają sprawozdania finansowe w walucie obcej dokonuje się przeliczeń pozycji sprawozdawczych na złote polskie. Różnice wykazuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, w pozycji „Różnice kursowe z przeliczenia”, jako składnik kapitału własnego.

Po zatwierdzeniu jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy, odpowiednio walne zgromadzenie akcjonariuszy Victoria Dom S.A. lub zgromadzenia wspólników jednostek zależnych, podejmują uchwałę o podziale zysku przekazując na kapitał zapasowy, kapitał rezerwowy, wypłatę dywidendy bądź pokrycie straty z lat ubiegłych.

Rezerwy

Rezerwy tworzy się na zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Są to w dużym stopniu prawdopodobne przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować. Obciążają odpowiednio koszty operacyjne, pozostałe koszty operacyjne bądź koszty finansowe – zależnie od okoliczności, z którym przyszłe zobowiązania się wiążą. Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę zmniejsza 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 zmniejszają pozostałe koszty operacyjne lub koszty finansowe.

Ujmowanie przychodów

Podstawą działalności spółek Grupy jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich. Cechą charakterystyczną przedsięwzięć 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. Przeniesienie kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania lub lokalu użytkowego następuje w dacie przekazania lokalu/domu na podstawie technicznego protokołu odbioru, nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Jednostka dominująca, jak również jej spółki powiązane, ujmuje przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości w dacie przekazania lokalu/domu na podstawie technicznego protokołu odbioru.

W zakresie rozpoznawania momentu zaliczania przychodów ze sprzedaży nieruchomości, spółki z Grupy wykorzystują definicje zawarte w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska”. Spółki z Grupy kwalifikują 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 z Grupy 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 z Grupy 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 z Grupy 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.

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 Jednostki Dominującej i jej jednostek powiązanych jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Ich cechą charakterystyczną jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie trwania całego projektu poprzez wpłatę określonych umową 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 Ustawy o Rachunkowości. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów do przeniesienia/rozliczenia z tego tytułu przychodu na podstawie protokolarnego 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 dominującą 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 z Grupy 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 Grupa 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 z Grupy 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 z Grupy 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 Grupa 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 Grupę 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. 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.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Grupy. 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 sumę części bieżącej i odroczonej podatku poszczególnych spółek w Grupie po uwzględnieniu korekt konsolidacyjnych. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonej 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzone są przez spółki z Grupy 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

Spółki z Grupy nie występują jako leasingodawca (finansujący).

Leasing – spółki z Grupy jako leasingobiorca (korzystający).

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na spółkę z Grupy 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 trwałe 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.

Spółki z Grupy ustalając sposób rozliczenia umów leasingu uwzględniają 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.

Spółki z Grupy zawarły umowy leasingu spełniające przynajmniej 3 pierwsze warunki z listy wymienionej powyżej.

Ponieważ ustawa o rachunkowości nie określa zagadnień dotyczących leasingu finansowego, dla ujęcia w księgach rachunkowych oraz ustalenia kryteriów prezentacji i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań oraz kosztów i przychodów wynikających z umów leasingowych Grupa 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.

Na wartość początkową przedmiotu umowy leasingu finansowego składa się cena jego zakupu powiększona o opłatę za zawarcie umowy oraz poniesione przez spółki z Grupy bezpośrednie koszty zawarcia umowy, montażu, fundamentów, przystosowania, ulepszenia i inne podobne.

Cena zakupu jest ustalana jako niższa spośród:

- wartości rynkowej przedmiotu leasingu, ustalonej na moment rozpoczęcia leasingu (w większości przypadków jest to wartość wykazana w umowie),

lub

- wartości bieżącej opłat leasingowych, ustalonej za pomocą stopy procentowej leasingu (stopa dyskontowa aktualna na moment rozpoczęcia leasingu, powodująca, że łączna wartość bieżąca (zdyskontowana) opłat leasingowych oraz niegwarantowanej wartości końcowej równa się sumie wartości godziwej przedmiotu leasingu oraz wszelkich początkowych kosztów bezpośrednich poniesionych przez finansującego). W sumie opłat leasingowych objętych dyskontowaniem uwzględnia się opłatę wstępną i opłaty podstawowe. Opłatę końcową uwzględnia się w sumie opłat leasingowych objętych dyskontowaniem wtedy, gdy Spółka z Grupy zobowiązała się w umowie do jej uiszczenia lub jej poniesienie jest ekonomicznie uzasadnione. Nie uwzględnia się w sumie opłat leasingowych warunkowych opłat leasingowych.

Spółki z Grupy dokonują odpisów amortyzacyjnych od leasingowanych składników majątku zgodnie z zasadami art. 32 ustawy o rachunkowości. Odpisy amortyzacyjne dla środków trwałych użytkowanych na podstawie umów leasingu są dokonywane zgodnie z takimi samymi zasadami amortyzacji (metoda, stawka), jakie są stosowane dla podobnych własnych składników aktywów w przypadku jeżeli umowa przewiduje, że po jej zakończeniu Spółka z Grupy uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu (bez dodatkowej opłaty lub za opłatę końcową). Z kolei jeżeli umowa leasingu nie przewiduje, aby Spółka z Grupy uzyskała na moment zakończenia okresu leasingu tytułu własności przedmiotu umowy, to dany składnik aktywów wymaga w całości zamortyzowania przez: okres leasingu lub okres ekonomicznej użyteczności, jeżeli byłby on krótszy od okresu leasingu. Amortyzacja przedmiotu leasingu stanowi koszt działalności operacyjnej, wytworzenia, ogólnego zarządu, sprzedaży lub koszt pozostałej działalności operacyjnej, zależnie od celu użytkowania przedmiotu leasingu. Na dzień bilansowy środki trwałe użytkowane na podstawie umów leasingu finansowego wyceniane są w wartości początkowej, powiększonej o koszty związane z ulepszeniami oraz pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne oraz ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Podział opłaty leasingowej na część kapitałową (wartość przedmiotu leasingu podlegająca amortyzacji) i odsetkową przeprowadza się stosując metodę wewnętrznej stopy zwrotu (IRR lub XIRR w zależności od harmonogramu płatności). Metoda wewnętrznej stopy zwrotu polega na tym, że część odsetkowa opłaty leasingowej zostaje rozłożona na poszczególne okresy objęte okresem leasingu w taki sposób, aby stopa procentowa w stosunku do salda zobowiązania z tytułu przedmiotu leasingu była w każdym z okresów stała.

dokonywania amortyzacji

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 zaliczonych do pozycji Inne wartości niematerialne i prawne zastosowano stawkę 20% ustaloną w oparciu o ich szacowane okresy ekonomicznej użyteczności. Dla długoterminowych inwestycji w nieruchomości zastosowano stawkę amortyzacyjną w wysokości 2,5% w związku z szacowanym 40-letnim okresem ekonomicznej użyteczności posiadanego składnika majątkowego. Wartość firmy jednostek podporządkowanych jest amortyzowana stosownie do przewidywanego okresu jej ekonomicznej użyteczności. W przypadku jednostek zależnych, które są spółkami celowymi szacuje się, że okres ekonomicznej użyteczności wartości firmy powstałej na ich nabyciu wynosi średnio 4 lata, dlatego stosowana jest stawka 25%. 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 Dominującej Grupy stosowane stawki odzwierciedlają okres ekonomicznej użyteczności wyżej wyszczególnionych środków trwałych. Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez spółki z Grupy weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

ustalenia wyniku finansowego

Ustalenie sposobu sporządzenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

Wynik finansowy Grupy za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody spółek Grupy oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów

i kosztów oraz zasadą ostrożnej wyceny.

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,
- odpisy wartości firmy,
- podatek dochodowy (część bieżąca i odroczone).

zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdania finansowe spółek Grupy, które mają siedzibę w Polsce, zostały sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. z 2023 r., poz. 120, z późniejszymi zmianami). Informacje dodatkowe zgodne są z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości, a w przypadku jednostek małych - zgodnie z załącznikiem nr 5 do ustawy o rachunkowości, i zawierają informacje ich dotyczące. Jednostkowe sprawozdania finansowe spółek z Grupy, które mają swoje siedziby zagranicą, zostały sporządzone zgodnie z wymogami prawnymi obowiązującymi w kraju ich zarejestrowania. Spółki z Grupy sporządzają rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym, a rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią. Spółki z Grupy sporządzające sprawozdanie finansowe zgodnie z zał. 5 sporządzają dla celów konsolidacji rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Przy sporządzeniu skonsolidowanych historycznych informacji finansowych wykorzystuje się określone przepisy rachunkowe pozwalające na uporządkowanie i rzetelną prezentację działalności Grupy, w szczególności zasady mające zastosowanie do profilu działalności Grupy jaką jest działalność deweloperska - są to rozwiązania dopuszczone przez ustawę o rachunkowości i Krajowe Standardy Rachunkowości, zapewniające wymaganą jakość sprawozdania finansowego (KSR nr 8 „Działalność deweloperska”).

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy sporządzono zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

Pozostałe

Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny:

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.

Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Nie zastosowano żadnych wyłączeń, wszystkie jednostki podporządkowane są objęte konsolidacją.

Bilans

	Bilans	Rok spr.	Rok poprz.
Aktywa	AKTYWA	1,858,909,230.49	1,618,126,015.31
A	AKTYWA TRWAŁE	195,344,702.96	195,299,672.46
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	Wartość firmy jednostek podporządkowanych		
1	Wartość firmy - jednostki zależne		
2	Wartość firmy - jednostki współzależne		
III	Rzeczowe aktywa trwałe	50,336,098.32	47,697,114.45
1	środki trwałe	50,336,098.32	47,697,114.45
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	39,959,119.88	39,543,491.26
e	inne środki trwałe	776,724.90	469,484.22
2	środki trwałe w budowie		
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
IV	Należności długoterminowe	28,640.00	452,134.12
1	Od jednostek powiązanych		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Od pozostałych jednostek	28,640.00	452,134.12
V	Inwestycje długoterminowe	27,978,382.08	37,156,478.69
1	Nieruchomości	5,052,145.32	5,202,955.56
2	Wartości niematerialne i prawne		
3	długoterminowe aktywa finansowe	22,926,236.76	31,953,523.13
a	w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		
1	- udziały lub akcje		
2	- inne papiery wartościowe		
3	- udzielone pożyczki		
4	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b	w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	920,286.76	877,247.18

	Bilans	Rok spr.	Rok poprz.
1	- udziały lub akcje	920,286.76	877,247.18
2	- inne papiery wartościowe		
3	- udzielone pożyczki		
4	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
1	- udziały lub akcje		
2	- inne papiery wartościowe		
3	- udzielone pożyczki		
4	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
d	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		
VI	długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	116,736,387.14	109,648,477.86
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	116,736,387.14	109,648,477.86
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		
B	Aktywa obrotowe	1,663,564,527.53	1,422,826,342.85
I	Zapasy	1,211,957,360.31	1,112,313,119.33
1	Materiały		
2	Półprodukty i produkty w toku	374,973,922.93	308,196,126.06
3	Produkty gotowe	203,287,147.60	252,548,202.39
4	Towary	581,504,919.18	520,638,029.69
5	Zaliczki na dostawy i usługi	52,191,370.60	30,930,761.19
II	Należności krótkoterminowe	26,007,709.77	39,141,316.30
1	Należności od jednostek powiązanych		99,211.80
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		99,211.80
1	- do 12 miesięcy		99,211.80
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		

	Bilans	Rok spr.	Rok poprz.
B	inne		
3	Należności od pozostałych jednostek	26,007,709.77	39,042,104.50
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6,833,917.16	9,630,113.81
1	- do 12 miesięcy	6,833,917.16	9,630,113.81
2	- powyżej 12 miesięcy		
B	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	16,130,465.91	27,639,243.78
C	inne	3,043,326.70	1,772,746.91
D	dochodzone na drodze sądowej		
III	Inwestycje krótkoterminowe	420,203,096.21	265,715,778.46
1	krótkoterminowe aktywa finansowe	420,203,096.21	265,715,778.46
A	w jednostkach zależnych i współzależnych		
1	- udziały lub akcje		
2	- inne papiery wartościowe		
3	- udzielone pożyczki		
4	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
B	w jednostkach stowarzyszonych	17,208,732.74	16,603,594.47
1	- udziały lub akcje		
2	- inne papiery wartościowe		
3	- udzielone pożyczki	17,208,732.74	16,603,594.47
4	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
C	w pozostałych jednostkach	8,820,967.55	279,793.80
1	- udziały lub akcje		
2	- inne papiery wartościowe	8,820,967.55	279,793.80
3	- udzielone pożyczki		
4	>- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
D	- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	394,173,395.92	248,832,390.19
1	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	51,213,238.70	50,907,578.12
2	- inne środki pieniężne	342,960,157.22	197,924,812.07
3	- inne aktywa pieniężne		
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV	krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5,396,361.24	5,656,128.76
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
D	udziały (akcje) własne		
Pasywa	PASYWA	1,858,909,230.49	1,618,126,015.31
A	Kapitał (fundusz) własny	699,692,831.21	552,846,585.93
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	2,000,000.00	2,000,000.00

	Bilans	Rok spr.	Rok poprz.
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	3,153,926.34	667,000.00
1	- nadwyżka wartości sprzedaży/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:	454,851,199.54	337,106,519.73
1	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
V	Różnice kursowe z przeliczenia	-11,850.58	2,520.68
VI	Zysk (strata) z lat ubiegłych	38,838,939.37	29,122,636.09
VII	Zysk (strata) netto	200,860,616.54	183,947,909.43
VIII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B	Kapitały mniejszości		
C	Ujemna wartość jednostek podporządkowanych		
I	Ujemna wartość - jednostki zależne		
II	Ujemna wartość - jednostki współzależne		
D	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1,159,216,399.28	1,065,279,429.38
I	Rezerwy na zobowiązania	210,782,677.14	172,961,174.48
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	181,880,102.51	157,581,651.87
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
1	- długoterminowa		
2	- krótkoterminowa		
3	Pozostałe rezerwy	28,902,574.63	15,379,522.61
1	- długoterminowe	2,375,000.00	
2	- krótkoterminowe	26,527,574.63	15,379,522.61
II	zobowiązania długoterminowe	546,085,307.92	428,319,938.34
1	Wobec jednostek powiązanych		
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Wobec pozostałych jednostek	546,085,307.92	428,319,938.34
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	23,117,841.90	20,367,227.62
III	zobowiązania krótkoterminowe	211,837,220.69	257,750,207.87
1	zobowiązania wobec jednostek powiązanych	57,829.80	17,404.50
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	57,829.80	17,404.50

	Bilans	Rok spr.	Rok poprz.
1	- do 12 miesięcy	57,829.80	17,404.50
2	- powyżej 12 miesięcy		
B	inne		
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	211,779,390.89	257,732,803.37
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:	54,224,226.26	102,187,845.60
1	- do 12 miesięcy	54,224,226.26	101,026,903.73
2	- powyżej 12 miesięcy		1,160,941.87
E	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
F	zobowiązania wekslowe		
G	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7,629,566.35	2,981,107.52
H	z tytułu wynagrodzeń	275,009.98	154,269.43
I	inne	52,059,402.63	37,582,998.97
4	Fundusze specjalne		
IV	Rozliczenia międzyokresowe	190,511,193.53	206,248,108.69
1	Ujemna wartość firmy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	190,511,193.53	206,248,108.69
1	- długoterminowe		
2	- krótkoterminowe	190,511,193.53	206,248,108.69

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:	983,670,407.52	934,143,072.01
J	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	983,375,571.17	895,352,467.02
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów	294,836.35	38,790,604.99
B	Koszty sprzedanych produktów i towarów, w tym:	611,590,758.25	607,781,567.28
J	- jednostkom powiązanym		
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	611,575,956.43	591,792,589.54
II	Wartość sprzedanych towarów	14,801.82	15,988,977.74
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	372,079,649.27	326,361,504.73
D	Koszty sprzedaży	16,228,023.89	15,060,335.44
E	Koszty ogólnego zarządu	46,039,118.70	34,521,487.88
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	309,812,506.68	276,779,681.41
G	Pozostałe przychody operacyjne	6,468,204.69	2,684,752.66
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		471,340.99
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1,678,759.33	1,144,897.17
IV	Inne przychody operacyjne	4,789,445.36	1,068,514.50
H	Pozostałe koszty operacyjne	13,432,009.11	6,379,802.00
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	603,715.77	
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	431,282.58	
III	Inne koszty operacyjne	12,397,010.76	6,379,802.00
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	302,848,702.26	273,084,632.07
J	Przychody finansowe	12,405,819.95	6,233,249.18
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
A	od jednostek powiązanych, w tym:		
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:	12,405,819.95	5,388,257.58
J	- od jednostek powiązanych		
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	67,588,738.29	50,626,614.27
I	Odsetki, w tym:	65,348,696.80	49,036,735.41
J	- dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
J	- w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	2,240,041.49	1,589,878.86
L	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		
M	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J - K +/- L)	247,665,783.92	228,691,266.98
N	Odpis wartości firmy		1,735,649.23
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne		1,735,649.23
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		
O	Odpis ujemnej wartości firmy		
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne		
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne		
P	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	57,410.84	62,605.33
R	Zysk (strata) brutto (M - N + O +/- P)	247,723,194.76	227,018,223.08
S	Podatek dochodowy	46,862,578.22	43,070,313.65
T	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
U	Zyski (straty) mniejszości		
W	Zysk (strata) netto (R - S - T +/- U)	200,860,616.54	183,947,909.43

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Rok spr.	Rok popr.
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	200,860,616.54	183,947,909.43
II	Korekty razem	-31,833,028.66	-68,905,875.34
1	Zyski (straty) mniejszości		
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-57,410.84	-62,605.33
3	Amortyzacja	1,600,137.40	1,410,948.89
4	Odpisy wartości firmy		1,735,649.23
5	Odpisy ujemnej wartości firmy		
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	563,875.43	1,494,581.36
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	62,804,324.89	50,614,336.50
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	403,715.77	-472,319.76
9	Zmiana stanu rezerw	37,821,502.66	95,094,898.94
10	Zmiana stanu zapasów	-99,644,240.98	-104,599,560.07
11	Zmiana stanu należności	13,167,100.65	-23,550,175.38
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-25,926,976.72	22,814,759.97
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-22,565,056.92	-113,386,389.69
14	Inne korekty z działalności operacyjnej		
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	169,027,587.88	115,042,034.09
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	1,844,480.36	2,378,036.48
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:	1,391,472.23	1,460,857.62
A	w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
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	3,431,133.68	1,327,629.49

	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Rok spr.	Rok popr.
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3,431,133.68	1,327,629.49
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3	Na aktywa finansowe, w tym:		
A	w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
B	w pozostałych jednostkach		
1	- nabycie aktywów finansowych		
2	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
5	Inne wydatki inwestycyjne		
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1,586,653.32	1,050,406.99
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy	271,653,308.53	314,287,295.17
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2	Kredyty i pożyczki	94,006,280.64	121,784,349.44
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	177,647,027.89	192,502,945.73
4	Inne wpływy finansowe		
II	Wydatki	293,753,237.36	263,246,286.74
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	Spląty kredytów i pożyczek	55,392,401.20	131,951,660.64
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	60,472,233.71	48,465,877.64
9	Inne wydatki finansowe		
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-22,099,928.83	51,041,008.43
D	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)	145,341,005.73	167,133,449.51
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	145,341,005.73	167,133,449.51
1	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F	Środki pieniężne na początek okresu	248,832,390.19	81,698,940.68
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	394,173,395.92	248,832,390.19
1	- o ograniczonej możliwości dysponowania	67,334,064.63	18,245,873.21

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	Rok spr.	Rok poprz.
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	552,846,585.93	390,898,676.50
1	- korekty błędów		26,526.96
IA	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	552,846,585.93	390,925,203.46
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
4	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	667,000.00	667,000.00
1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	2,486,926.34	
A	zwiększenie (z tytułu)	2,486,926.34	
1	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
2	- podziału zysku (ustawowo)		
3	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
PU_4	podział zysku jednostki zależnej	2,486,926.34	
B	zmniejszenie (z tytułu)		
1	- pokrycia straty		
2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	3,153,926.34	667,000.00
5	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
A	zwiększenie (z tytułu)		
B	zmniejszenie (z tytułu)		
1	- zbycia środków trwałych		
2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
6	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	337,106,519.73	316,558,534.17
1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	117,744,679.81	20,547,985.56
A	zwiększenie (z tytułu)	169,110,234.10	53,326,038.00
PU	podziału zysku jednostki dominującej	169,110,234.10	53,326,038.00
B	zmniejszenie (z tytułu)	51,365,554.29	32,778,052.44
PU	korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych	51,365,554.29	32,778,052.44

	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	Rok spr.	Rok poprz.
2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	454,851,199.54	337,106,519.73
7	Różnice kursowe z przeliczenia	-11,850.58	2,520.68
8	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	213,070,545.52	71,670,621.65
1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	218,298,162.00	76,898,238.13
1	- korekty błędów		
2	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	218,298,162.00	76,898,238.13
A	zwiększenie (z tytułu)	51,365,554.29	32,778,052.44
1	- podziału zysku z lat ubiegłych		
PU_2	korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych	51,365,554.29	32,778,052.44
B	zmniejszenie (z tytułu)	225,597,160.44	75,326,038.00
PU	podział zysku jednostki dominującej-przeznaczenie zysku na kapitał rezerwowo/podział zysku jednostki zależnej-przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy	171,597,160.44	53,326,038.00
PU	wypłata dywidendy przez jednostkę dominującą	54,000,000.00	22,000,000.00
3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	44,066,555.85	34,350,252.57
4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	5,227,616.48	5,227,616.48
1	- korekty błędów		
2	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5,227,616.48	5,227,616.48
A	zwiększenie (z tytułu)		
1	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
B	zmniejszenie (z tytułu)		
6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	5,227,616.48	5,227,616.48
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	38,838,939.37	29,122,636.09
9	Wynik netto	200,860,616.54	183,947,909.43
A	zysk netto	200,860,616.54	183,947,909.43
B	strata netto		
C	odpisy z zysku		
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	699,692,831.21	552,846,585.93
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	645,692,831.21	498,846,585.93

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO

	INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO	Rok spr.	Rok poprz.
A	A. Zysk (strata) brutto za dany rok	247,723,194.76	227,018,223.08
B	B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	57,410.84	62,605.33
C	C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	960,241,453.82	862,246,503.37
D	D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	832,616,554.16	444,809,484.85
E	E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	8,294,224.01	7,014,069.77
F	F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	598,483,174.70	582,056,504.08
G	G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	552,638,927.49	287,951,350.05
H	H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	11,802,120.11	2,547,074.39
I	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-6,313,883.46	-10,589,840.38
J	J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	156,063,351.92	97,500,908.26
K	K. Podatek dochodowy	29,652,036.86	18,525,172.57