



**Victoria Dom S.A.**

**spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie (03-289) przy ul. Kąty Grodzkie 105,  
zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000305793**

## **SUPLEMENT NR 2**

### **DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI VICTORIA DOM S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 24 PAŹDZIERNIKA 2023 ROKU („PROSPEKT”)**

Niniejszy suplement nr 2 do Prospektu („**Suplement**”) został sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”) w związku z:

- publikacją w dniu 14 maja 2024 r. Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r.
- aktualizacją danych operacyjnych według stanu na 31.03.2024 r.

Terminy pisane wielką literą i niezdefiniowane odmiennie w niniejszym Suplemencie mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

**Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 28 maja 2024 r.**

W związku z powyższym w Prospekcie dodaje się następujące informacje (poniższe odniesienia do stron oznaczają odniesienia do poszczególnych stron Prospektu):

## ZMIANY DO PROSPEKTU

### ZMIANA NR 1 – PKT. 1.12 (STR. 15) DODAJE SIĘ:

Emitent jest narażony na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów. Poniższa tabela prezentuje zestawienie terminów zapadalności/wymagalności aktywów i pasywów Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. (w tys. PLN):

Pasywa (według umownych terminów wymagalności) na dzień 31.12.2023 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Rezerwy na zobowiązania	172 961							172 961
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	51 593	9 903	9 903	9 903	4 952			86 254
Zobowiązania z tytułu obligacji	59 815	81 110	265 491					406 416
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 418	3 527	3 673	19 491				30 109
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	141 763	4 792	8 166	4 292	2 594	1 683		163 291
Rozliczenia międzyokresowe	206 248							206 248
<b>Pasywa razem</b>	<b>635 799</b>	<b>99 332</b>	<b>287 233</b>	<b>33 686</b>	<b>7 546</b>	<b>1 683</b>	<b>-</b>	<b>1 065 279</b>
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 31.12.2023 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Aktywa razem	760 454	248 761	267 073	216 661	80 528	21 854	22 796	1 618 126
Luka płynności netto	124 655	149 428	(20 161)	182 975	72 982	20 171	22 796	552 847
<b>Skumulowana luka płynności netto</b>	<b>124 655</b>	<b>274 083</b>	<b>253 923</b>	<b>436 898</b>	<b>509 879</b>	<b>530 050</b>	<b>552 847</b>	<b>552 847</b>

Źródło: Emitent, dane skonsolidowane

Zarząd Emitenta zwraca uwagę, iż skumulowana nadwyżka płynności jest w każdym roku dodatnia, stąd nie ma przesłanek braku płynności Spółki.

### ZMIANA NR 2 – PKT. 4.7 (STR. 27) DODAJE SIĘ:

W poniższej tabeli wskazano główne źródła finansowania Emitenta według stanu na 31 grudnia 2023 r. oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2022 r.:

Bilans (w tys. zł)	31.12.2022	struktura	31.12.2023	struktura
<b>Kapitał własny</b>	<b>390 925</b>	<b>30,9%</b>	<b>552 847</b>	<b>34,2%</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>872 866</b>	<b>69,1%</b>	<b>1 065 279</b>	<b>65,8%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>241 270</b>	<b>19,1%</b>	<b>428 320</b>	<b>26,5%</b>
Kredyty i pożyczki	812	0,1%	34 661	2,1%
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	183 232	14,5%	346 601	21,4%
Inne zobowiązania finansowe	31 501	2,5%	26 691	1,6%
Inne	25 724	2,0%	20 367	1,3%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>297 007</b>	<b>23,5%</b>	<b>257 750</b>	<b>15,9%</b>
Kredyty i pożyczki	94 791	7,5%	51 593	3,2%
Z tyt. dłużnych papierów wartościowych	84 065	6,7%	59 815	3,7%
Inne zobowiązania finansowe	3 399	0,3%	3 418	0,2%
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	85 256	6,7%	102 188	6,3%
Inne	23 727	1,9%	37 583	2,3%
Rozliczenia międzyokresowe (zaliczki)	256 723	20,3%	206 248	12,7%
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 263 791</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 618 126</b>	<b>100,0%</b>
<b>Dług netto</b>	<b>316 101</b>		<b>273 947</b>	
<b>Dług netto / Kapitał własny</b>	<b>0,81</b>		<b>0,50</b>	

Źródło: Emitent, dane skonsolidowane

Na dzień 31 grudnia 2023 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 34,2%

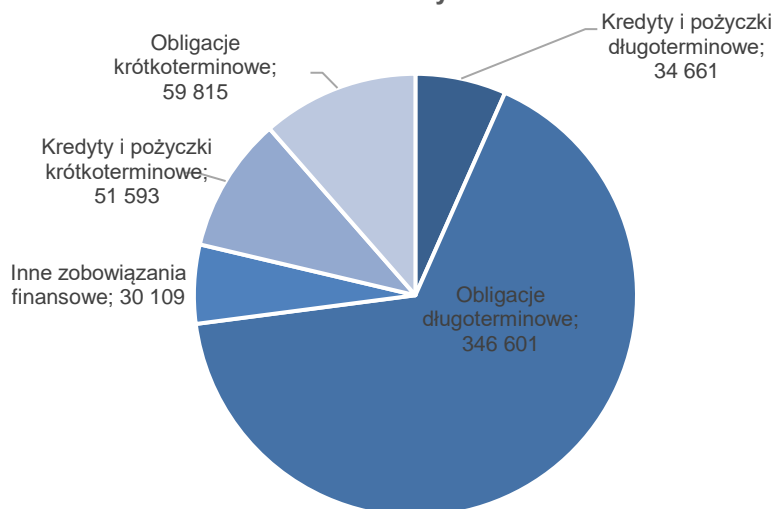
i był wyższy o 3,3 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2022 r. Główne zmiany w strukturze finansowania Emitenta w porównaniu do zeszłego roku dotyczą:

- Wzrostu kapitałów własnych o 161,9 mln zł, w wyniku zysku netto za 2023 r. w kwocie 183,9 mln zł, pomimo wypłaty dywidendy za 2022 r. w kwocie 22 mln zł;
- Spadku salda kredytów o 9,3 mln zł, w wyniku spłaty kredytów;
- Wzrostu salda obligacji o 139,1 mln zł, w wyniku emisji obligacji nowych serii;
- Spadku salda innych zobowiązań finansowych o 4,8 mln zł, w wyniku spłaty leasingów;
- Wzrostu salda zobowiązań handlowych o 16,9 mln zł, w wyniku zwiększenia skali działalności;
- Spadku salda krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 50,5 mln zł, w wyniku istotnych przekazania lokali klientom;

Na dzień bilansowy 31.12.2023 r. istniało dziesięć serii obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej blisko 406,6 mln zł.

Ponadto, Spółka posiadała kredyty bankowe o łącznej wartości 86,3 mln zł oraz zobowiązania leasingowe o wartości 30,1 mln zł.

**Struktura rodzajowa zadłużenia finansowego na dzień 31.12.2023,  
dane w tys. zł**



Źródło: Emitent

Dług netto na dzień 31.12.2023 r. wyniósł 273,9 mln zł, a wskaźnik Dług netto / Kapitał własny 0,50.

### **ZMIANA NR 3 – PKT. 4.8 (STR. 31) DODAJE SIĘ:**

Po zakończeniu roku obrotowego 2023 r. nastąpiły następujące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta:

- Emisja obligacji serii P2023B o wartości 50 mln zł i 3-letnim terminie zapadalności;
- Spłata obligacji serii R o wartości 25 mln zł;
- Pozyskanie kredytu z VeloBank o wartości 94 mln zł, na dzień zatwierdzenia Suplementu wykorzystana kwota to 5 mln zł;
- Całkowita spłata kredytu w PKO BP finansującego projekt Miasteczko Nova Sfera 3.

**ZMIANA NR 4 – PKT. 5.1 (STR. 32) DODAJE SIĘ:**

Grupa na dzień 31.03.2024 r., posiadała bank ziemi pozwalający na realizację ok. 7 000 lokali oraz na podstawie umów przedwstępnych zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację kolejnych ok. 4 250 lokali mieszkalnych (do zapłacenia z tego tytułu po 31.03.2024 r. pozostało ok. 344 mln zł).

**ZMIANA NR 5 – PKT. 5.5 (STR. 37) DODAJE SIĘ:**

Poniżej przedstawiono harmonogram dla projektów w będących w realizacji bądź w sprzedaży na dzień 31 marca 2024 r.:

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 31.03.2024	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy				2025						
			2023				2024				2025						
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q			
Nova Viva Garden 2	66	97%						66									
Miasteczko Nova Ochota 11	167	87%						167									
Nova Viva Garden 3	155	95%															155
Viva Piast 3 i 4	180	93%															180
Metro Art. 4	147	95%															147
Krzewna 3	156	81%															156
Przystanek Tarchomin 5	100	86%															100
Metro Art. 10	118	77%															118
Metro Art. 5	116	97%															116
Olchowy Park 6	145	69%															145
Nova Viva Garden 4	72	86%															72
Olchowy Park 5	102	12%															102
Viva Piast 5 i 6	207	5%															207
Metro Art. 9	142	56%															142
Nova Viva Garden 5	102	65%															102
Metro Art. 8	142	32%															142
Nova Viva Garden 6	116	23%															116
<b>Łączne planowane do zakończenia w latach</b>							<b>1 524</b>				<b>709</b>						

Źródło: Emitent;

Na dzień 31.03.2024 r. ponad 82% (1255/1524) lokali z projektów będących w realizacji zaplanowanych do przekazania w 2024 r. zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi lub rezerwacyjnymi.

Na dzień 31.03.2024 r. ponad 32% (228/709) lokali z projektów będących w realizacji zaplanowanych

do przekazania w 2025 r. zostało zakontraktowane umowami deweloperskimi lub rezerwacyjnymi.

#### ZMIANA NR 6 – PKT. 5.7 (STR. 38) DODAJE SIĘ:

Według stanu na dzień 31 marca 2024 r. Grupa była w trakcie realizacji (budowa bądź sprzedaż) 17 etapów projektów na łącznie 2 233 lokali (104,9 tys. m<sup>2</sup> PU). Większość projektów była realizowana w Warszawie, część w Krakowie. Poniższa tabela przedstawia szczegółowe dane dotyczące projektów w realizacji:

Nazwa projektu	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	PU (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na 31.03.2024	Szacowany przychód ze sprzedaży (mln zł)
Nova Viva Garden 2	1Q 2023	3Q 2024	3 180	66	64	31,8
Miasteczko Nova Ochota 11	1Q 2023	4Q 2024	7 770	167	146	96,0
Viva Piast 3 i 4, Kraków	2Q 2023	4Q 2024	8 159	180	168	93,9
Metro Art. 4	2Q 2023	4Q 2024	7 373	147	139	95,8
Nova Viva Garden 3	2Q 2023	4Q 2024	6 309	155	148	68,6
Osiedle Krzewna 3	3Q 2023	4Q 2024	7 079	156	126	89,6
Olchowy Park 5	4Q 2023	4Q 2024	5 140	102	12	54,7
Olchowy Park 6	3Q 2023	4Q 2024	7 180	145	100	77,8
Metro Art. 5	3Q 2023	4Q 2024	5 627	116	113	74,5
Metro Art. 10	3Q 2023	4Q 2024	5 761	118	91	83,3
Nova Viva Garden 4	3Q 2023	4Q 2024	3 248	72	62	38,0
Przystanek Tarchomin 5	3Q 2023	4Q 2024	4 138	100	86	46,7
<b>Suma 2024 r.</b>			<b>70 964</b>	<b>1 524</b>	<b>1 255</b>	<b>850,6</b>
Viva Piast 5 i 6, Kraków	4Q 2023	1Q 2025	9 890	207	10	128,6
Metro Art. 9	4Q 2023	1Q 2025	7 104	142	80	107,7
Nova Viva Garden 5	4Q 2023	3Q 2025	4 403	102	66	54,4
Nova Viva Garden 6	2Q 2024	4Q 2025	5 461	116	27	65,2
Metro Art. 8	2Q 2024	4Q 2025	7 104	142	45	103,8
<b>Suma 2025 r.</b>			<b>33 962</b>	<b>709</b>	<b>228</b>	<b>459,7</b>
<b>ŁĄCZNIE</b>			<b>104 926</b>	<b>2 233</b>	<b>1 483</b>	<b>1 310,3</b>

Źródło: Emitent; w sprzedaży są ujęte umowy rezerwacyjne;

Z projektów w realizacji z terminem ukończenia w 2024 r., w ramach których powstaje 1 524 lokale (71,0 tys. m<sup>2</sup> PU) na dzień 31 marca 2024 r. zostało zakontraktowanych 1 255 lokali (82%). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to 850,6 mln zł.

Z projektów w realizacji z terminem ukończenia w 2025 r., w ramach których powstaje 709 lokali (34 tys. m<sup>2</sup> PU) na dzień 31 marca 2024 r. zostało zakontraktowanych 228 lokali (32%). Szacowane planowane przychody ze sprzedaży tych lokali to 459,7 mln zł.

Ponadto, projekt Miasteczko Nova Sfera 3, który został zakończony w 2023 r., wrócił w całości do sprzedaży po rozwiązaniu umowy z funduszem PRS. Na dzień 31.03.2024 r. Grupa sprzedała klientom indywidualnym 19% tego projektu (30/154 lokale).

#### ZMIANA NR 7 – PKT. 5.8 (STR. 41) DODAJE SIĘ:

Poniżej przedstawiono szacowany harmonogram uruchamiania nowych inwestycji deweloperskich w kolejnych latach:

Nazwa inwestycji	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy				2026				
		2024				2025				2026				
		1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
Łopuszańska 1*	87						87							
Olchowy Park 7	85						85							
Metro Art. 11	118													
Morska Gdynia 1	103													
Olchowy Park 2	157													
Łopuszańska 2*	84													
Metro Art. 13	129													
Nova Viva Garden 7	125													
Metro Art. 14	147													
Julianów 1*	45													
Brodatego 1	160													
Łopuszańska 5*	111													
Chrzanów S8	250													
Miasteczko Nova Sfera 5	146													
Metro Art. 6	144													
Metro Art. 7	137													
Ćwiklińskich etap 1*	176													
<b>Łączne planowane do zakończenia w latach</b>		<b>0</b>				<b>888</b>				<b>1 316</b>				
<b>Łącznie w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach</b>		<b>1 524</b>				<b>1 597</b>				<b>1 316</b>				

Źródło: Emitent; \* Grunty objęte umowami przedwstępnymi

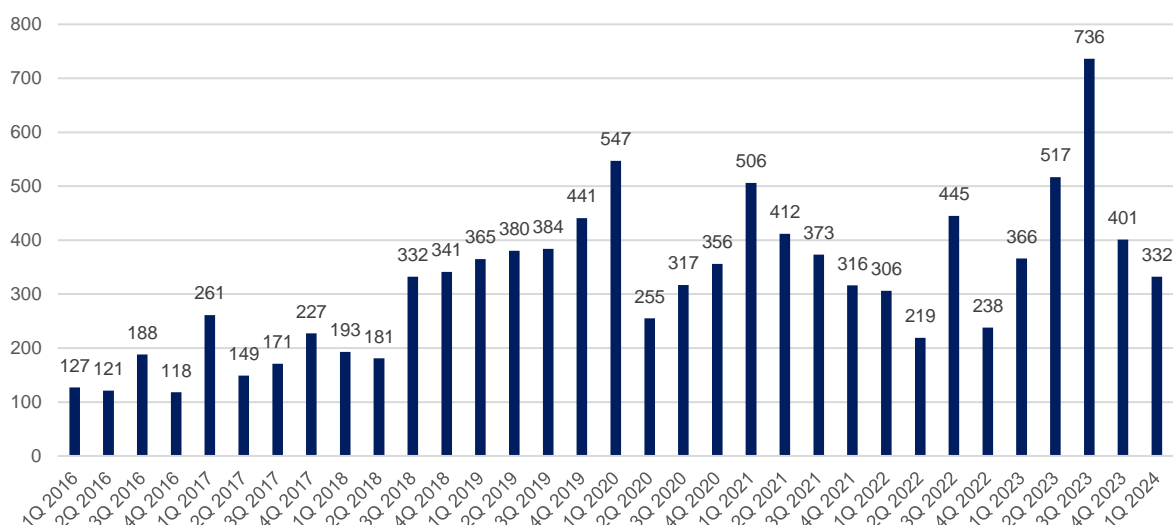
Na dzień 31 marca 2024 r. Grupa posiadała potencjał do uruchomienia i zakończenia budowy dodatkowych 888 lokali w 2025 r. oraz ponad 1 300 lokali w 2026 r. Tempo rozpoczynania nowych projektów będzie zależać od bieżącego poziomu sprzedaży oraz aktualnej sytuacji rynkowej.

Emitent ma zabezpieczone grunty umowami przedwstępnymi, których nabycie planowane w kolejnych latach (przy założeniu spełnienia się warunków zawieszających dla tych transakcji). Łączna wartość zakupu gruntów objętych umowami przedwstępnymi wynosiła na dzień 31 marca 2024 r. ok. 382 mln zł netto, z czego do zapłaty pozostało ok. 344 mln zł. Spółka szacuje, że na tych gruntach możliwa jest zabudowa ok. 200 tys. m<sup>2</sup> PUM. Grunty planowane do zakupu znajdują się w Warszawie, Krakowie oraz Julianowie k. Warszawy.

#### ZMIANA NR 8 – PKT. 5.9 (STR. 42) DODAJE SIĘ:

Victoria Dom w ostatnich latach znacząco zwiększyła swoją skalę działalności, co ma odzwierciedlenie w liczbie sprzedanych lokali.

Liczba sprzedanych lokali

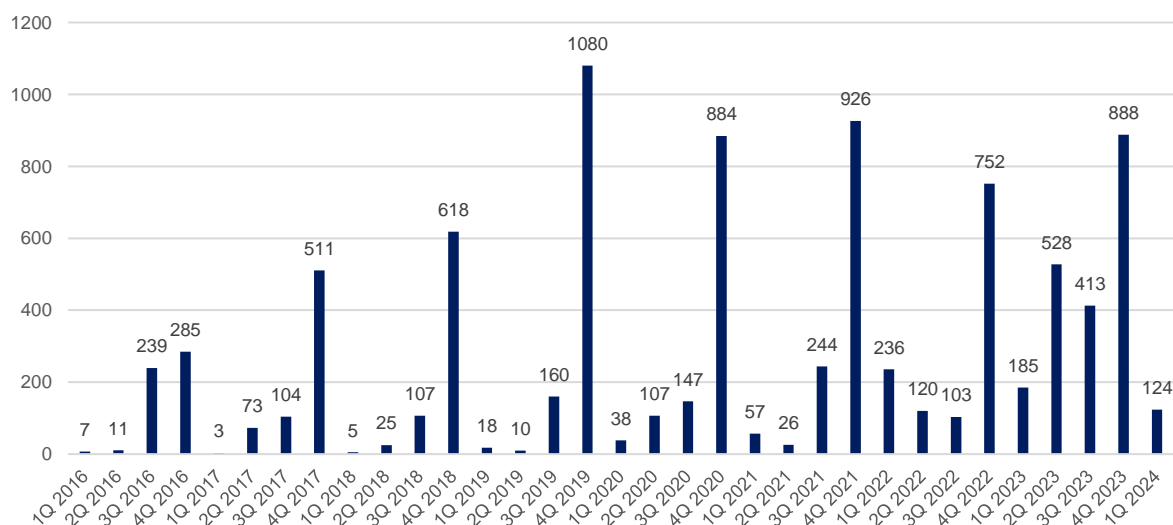


Źródło: Emitent

W 1Q 2024 r. Victoria Dom sprzedała na polskim rynku 332 mieszkania, co oznacza zmniejszenie sprzedaży o ok. 9% r/r. Grupa liczy na wzrost sprzedaży w II połowie roku.

W 1Q 2024 r. Grupa rozpoznała w przychodach 124 lokali. W tym okresie nie został ukończony żaden nowy projekt (co jest zgodne z harmonogramem realizowanych projektów), a przekazania pochodziły głównie z ubiegłorocznych projektów.

Liczba rozpoznanych w wynikach lokali



Źródło: Emitent

**ZMIANA NR 9 – PKT. 13.1 (STR. 68) DODAJE SIĘ:**

Emitent informuje, że z uwagi na dynamiczny wzrost popytu oraz cen nieruchomości w 2023 roku, Spółka zdecydowała o rozwiązaniu umowy przedwstępnej sprzedaży projektu do funduszu PRS podpisanej w dniu 12/08/2022, godząc się na zapłacenie kary umownej w kwocie 14 mln PLN.

Zgodnie z aktualnym oraz planowanym cennikiem Spółka szacuje uzyskanie przychodu ze sprzedaży całego projektu (276 lokali) w kwocie 181,9 mln PLN.

Początkowo Spółka zaoferowała do sprzedaży 150 mieszkań oraz 4 lokale usługowe, za które planuje uzyskać przychód w kwocie 98,2 mln PLN. W 1Q2024 Spółka sprzedała 19% projektu, uzyskując przychód w kwocie 18,4 mln PLN, co potwierdza słuszność założeń co do przychodu z całości projektu.

Podsumowując, Spółka rozwiązując umowę przedwstępną i sprzedając mieszkania na rynku, planuje uzyskać przychód ze sprzedaży większy o 66,4 mln PLN, co po uwzględnieniu kary umownej poprawi wynik finansowy brutto o 52,4 mln PLN.

**ZMIANA NR 10 – PKT. VI.1. (STR. 121) DODAJE SIĘ:**



**Skonsolidowane historyczne informacje finansowe**

**Victoria Dom Spółka Akcyjna**



**za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2023 roku**

**wraz ze skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi za rok obrotowy  
zakończony dnia 31.12.2022 roku (dane porównawcze)**

## Spis treści

WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANYCH HISTORYCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH.....	8
1. Nazwa (firma) i siedziba, wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności Jednostki Dominującej Grupy według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zwanej dalej „PKD” .....	8
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane są objęte skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi.....	10
3. Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez Jednostkę Dominującą do objęcia skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi jednostek zależnych .....	10
4. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane ze wskazaniem ich nazw (firm) i siedzib, w których jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale, z podaniem wysokości kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek oraz wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy, udziału w tym kapitale (funduszu) i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy .....	11
5. Wykaz (nazwy/firmy i siedziby) jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanych historycznych informacji finansowych wraz z podaniem podstawy prawnej oraz uzasadnieniem dokonania wyłączenia oraz udziału posiadanego przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek .....	11
6. Wskazanie czasu trwania jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi.....	11
7. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi oraz lat obrotowych i okresów objętych sprawozdaniami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi .....	11
8. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi zawierają dane łączne .....	12
9. Wskazanie, czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą oraz jej jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności .....	12
10. Wskazanie, czy w okresie objętym skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi nastąpiło połączenie spółek .....	12
11. Wskazanie, czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych .....	12
12. Wskazanie, czy w przedstawionych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach firmy audytorskiej, które zostały zamieszczone w sprawozdaniach z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata, za które skonsolidowane sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie .....	13

13. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia historycznych informacji finansowych .....	13
14. Omówienie dokonanych ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmian 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 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych wraz z podaniem przyczyny .....	25
15. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych z historycznych skonsolidowanych informacji finansowych.....	25
16. Wskazanie średnich kursów wymiany złotego na dzień bilansowy i kursów średnich w okresach objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi, w stosunku do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski .....	25
17. Wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych z historycznych informacji finansowych, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia .....	25
SKONSOLIDOWANY BILANS.....	27
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	31
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	32
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	33
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA .....	35
Nota nr 1. Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych.....	35
Nota nr 2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi .....	36
Nota nr 3. Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi.....	37
Nota nr 4. Zmiana stanu środków trwałych .....	37
Nota nr 5. Wartości netto amortyzowanych przez spółki z Grupy środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów .....	38
Nota nr 6. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe .....	39
Nota nr 7. Środki trwałe w budowie .....	40
Nota nr 8. Zmiana stanu należności długoterminowych.....	40
Nota nr 9. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych .....	41
Nota nr 10. Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach	42
Nota nr 11. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 31.12.2023 roku.....	43

---

Nota nr 12. Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 31.12.2023 roku .....	44
Nota nr 13. Liczba oraz wartość posiadanych innych niż udziały i akcje papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują .....	44
Nota nr 14. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....	45
Nota nr 15. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe .....	46
Nota nr 16. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych .....	46
Nota nr 17. Zapasy.....	46
Nota nr 18. Zapasy według okresów zalegania wg stanu na 31.12.2023 roku .....	47
Nota nr 19. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku oraz od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku.....	47
Nota nr 20. Należności krótkoterminowe .....	48
Nota nr 21. Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2023 roku oraz 31.12.2022 roku	49
Nota nr 22. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności).....	50
Nota nr 23. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych) .....	51
Nota nr 24. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych .....	53
Nota nr 25. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe.....	53
Nota nr 26. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego.....	54
Nota nr 27. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 31.12.2023 roku i na 31.12.2022 roku .....	54
Nota nr 28. Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy .....	54
Nota nr 29. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	56
Nota nr 30. Pozostałe rezerwy .....	56
Nota nr 31. Zobowiązania długoterminowe, w podziale wg okresów spłaty w wartości skorygowanej ceny nabycia .....	57
Nota nr 32. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek.....	63
Nota nr 33. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego.....	65
Nota nr 34. Rozliczenia międzyokresowe przychodów .....	65
Nota nr 35. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniem między tymi pozycjami .....	65

---

Nota nr 36. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Jednostki Dominującej i jednostek zależnych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń).....	67
Nota nr 37. Zobowiązania warunkowe, w tym również z tytułu udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń.....	70
Nota nr 38. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się do siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczeń usług.....	71
Nota nr 39. Przychody zrealizowane z kontraktów długoterminowych rozliczanych zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 3.....	71
Nota nr 40. Koncentracja przychodów. Wykaz klientów, do których sprzedaż wynosi ponad 10% przychodów ze sprzedaży.....	72
Nota nr 41. Koszty według rodzaju .....	72
Nota nr 42. Pozostałe przychody operacyjne.....	72
Nota nr 43. Pozostałe koszty operacyjne .....	73
Nota nr 44. Przychody finansowe .....	73
Nota nr 45. Koszty finansowe.....	74
Nota nr 46. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.....	75
Nota nr 47. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/stratą) brutto .....	76
Nota nr 48. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.....	77
Nota nr 49. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych.....	77
Nota nr 50. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółki z Grupy umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy Kapitałowej.....	79
Nota nr 51. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółki z Grupy na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki .....	79
Nota nr 52. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi .....	79

Nota nr 53. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji oraz nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są wspólnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową .....	79
Nota nr 54. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi Grupa, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne .....	80
Nota nr 55. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych metodą proporcjonalną .....	80
Nota nr 56. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu .....	80
Nota nr 57. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.....	81
Nota nr 58. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów .....	81
Nota nr 59. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej .....	81
Nota nr 60. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.....	82
Nota nr 61. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych roku obrotowego albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych.....	82
Nota nr 62. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy .....	82
Nota nr 63. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.....	83

Nota nr 64. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych za rok poprzedzający ze skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi za rok obrotowy.....	83
Nota nr 65. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności .....	83
Nota nr 66. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny .....	85
Nota nr 67. Charakterystyka instrumentów finansowych .....	85
Nota nr 68. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej ....	86
Nota nr 69. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej .....	86
Nota nr 70. Informacja na temat ryzyka kredytowego .....	87
Nota nr 71. Ryzyko utraty płynności finansowej .....	88
Nota nr 72. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej .....	89

## WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANYCH HISTORYCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

- 1. Nazwa (firma) i siedziba, wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności Jednostki Dominującej Grupy według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zwanej dalej „PKD”**

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Adres: Warszawa, ul. Kąty Grodzkie 105

Przedmiot działalności:

1. 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
2. 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
3. 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad
4. 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
5. 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
6. 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7. 69.20.Z Działalność rachunkowo – księgową (z wyłączeniem doradztwa podatkowego i działalności biegłych rewidentów )
8. 82.11.Z Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura

Głównym przedmiotem działalności Victoria Dom S.A. (zwana dalej także „Jednostką Dominującą”, „Spółką”) i spółek należących do Grupy Victoria Dom S.A. (zwana dalej także „Grupą”, „Grupą Kapitałową”) jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 41.10.Z. Miejscem prowadzenia działalności przez Grupę jest przede wszystkim Warszawa. Grupa realizuje również projekt inwestycyjny w Krakowie oraz planuje realizację projektu w Gdyni.

Rejestr sądowy:

Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w  
Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru  
Sądowego  
Nr KRS 0000305793  
NIP 7591554483  
REGON 551186334

Wszystkie akcje Victoria Dom S.A. są własnością Victoria Dom Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.



Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu oraz Rady Nadzorczej Victoria Dom S.A. na dzień 31.12.2023 roku:

Zarząd:

Michał Jasiński	Prezes Zarządu
Waldemar Wasiluk	Wiceprezes Zarządu
Anna Piotrowska	Członek Zarządu
Bożena Subda	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza:

Krystyna Jasińska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Jan Król	Członek Rady Nadzorczej
Monika Jasińska	Sekretarz Rady Nadzorczej

Nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej w okresie objętym skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi ani do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. W tym samym okresie w składzie Zarządu nastąpiła jedna zmiana, w dniu 29 czerwca 2023 roku wygaś mandat członka Zarządu Victoria Dom S.A. pana Józefa Jasińskiego, o czym Jednostka Dominująca Grupy powzięła informację w dniu 22 sierpnia 2023 roku.

## 2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane są objęte skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi

Nazwa jednostki, siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
Victoria 2019 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Łopuszańska 235 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Victoria Asset Management sp. z o.o., Warszawa	zarządzanie nieruchomościami	100,00	100,00	jednostka zależna
Równoległa Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Młodnicka Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Victoria Wohnungsbau GmbH, Zossen, Niemcy	działalność deweloperska	10,00	10,00	jednostka stowarzyszona
Victoria Construction sp. z o.o., Warszawa	działalność budowlana	100,00	100,00	jednostka zależna
Smok Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Kliny Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
VG sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Nova Sfera sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
VG Bis sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Fala Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Fala Development 2 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Morska sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Morska 2 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Gdynia 2023 Sp. z o.o.	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna

## 3. Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez Jednostkę Dominującą do objęcia skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi 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 skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych 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”).

- 4. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane ze wskazaniem ich nazw (firm) i siedzib, w których jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale, z podaniem wysokości kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek oraz wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy, udziału w tym kapitale (funduszu) i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy**

Jednostki zależne nie posiadają zaangażowania w kapitałach innych jednostek.

- 5. Wykaz (nazwy/firmy i siedziby) jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanych historycznych informacji finansowych wraz z podaniem podstawy prawnej oraz uzasadnieniem dokonania wyłączenia oraz udziału posiadanego przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek**

Żadne jednostki podporządkowane nie zostały wyłączone ze skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

- 6. Wskazanie czasu trwania jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi**

Czas trwania Jednostki Dominującej, jak również pozostałych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

- 7. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi oraz lat obrotowych i okresów objętych sprawozdaniami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi**

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe obejmują dane finansowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 oraz od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

**8. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi zawierają dane łączne**

W skład Jednostki Dominującej oraz jej jednostek powiązanych nie wchodzi wewnętrznymi jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

**9. Wskazanie, czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą oraz jej jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności**

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, przez Jednostkę Dominującą i jednostki powiązane. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą i jej jednostki zależne, jak wskazano w notcie 65.

**10. Wskazanie, czy w okresie objętym skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi nastąpiło połączenie spółek**

W okresie objętym skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi nie nastąpiło połączenie spółek. Skonsolidowane historyczne informacje finansowe nie zawierają skutków połączenia spółek ze względu na fakt, że takie okoliczności nie wystąpiły.

W dniu 8 maja 2023 roku Jednostka Dominująca nabyła 100% udziałów i praw głosu w spółce Gdynia 2023 Sp. z o.o. i tym samym objęła kontrolę nad tą jednostką. Transakcja ta nie stanowiła łączenia się spółek, ponieważ nie nastąpiło przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą w zamian za akcje spółki przejmującej ani nie nastąpiło zawiązanie nowej spółki kapitałowej, na którą przechodziłby majątek wszystkich łączących się spółek w zamian za udziały lub akcje nowej spółki.

**11. Wskazanie, czy skonsolidowane historyczne informacje finansowe podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych**

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe nie podlegały przekształceniu.

**12. Wskazanie, czy w przedstawionych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach firmy audytorskiej, które zostały zamieszczone w sprawozdaniach z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata, za które skonsolidowane sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie**

Nie wystąpiły zastrzeżenia w opiniach firmy audytorskiej zamieszczonych w sprawozdaniach z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata, za które skonsolidowane sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie.

**13. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia historycznych informacji finansowych**

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone w celu zamieszczenia w prospekcie. Dane finansowe w niniejszych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych zostały przygotowane na podstawie rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Victoria Dom S.A. za lata 2023 i 2022 sporządzonych w formacie XML. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. za rok 2022 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 23 maja 2023 roku.

W porównaniu do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023 w niniejszych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych dokonano zmian redakcyjnych we Wprowadzeniu do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych poprzez podział i uporządkowanie tej sekcji na punkty wymagane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

Dane z noty 73 skonsolidowanego sprawozdania Victoria Dom S.A. za rok zakończony 31.12.2023 roku zostały zaprezentowane w punkcie 17 Wprowadzenia do Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych.

Przy sporządzaniu skonsolidowanych historycznych informacji finansowych 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 historyczne informacje finansowe jak również jednostkowe sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją zawierają rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym oraz rachunek przepływów pieniężnych przygotowany metodą pośrednią.

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).

#### Aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonej o umorzenie (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.

Amortyzacja naliczana jest metodą liniową przez okres ekonomicznej użyteczności danego składnika aktywów. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następującym po dacie przyjęcia środka trwałego do użytkowania. Środki trwałe o niskiej wartości, to jest środki trwałe o wartości poniżej 10.000,00 złotych netto odpisuje się w miesiącu ich przyjęcia do użytkowania. 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.

#### 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 koszt wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku różnic dokonywany jest odpis aktualizacyjny.

### 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 aktualizacyjny.

### 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 aktualizacyjny.

### 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 skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych 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 go na kapitał zapasowy (do momentu, gdy nie osiągnie on wymaganej przez Kodeks Spółek Handlowych wysokości), kapitał rezerwowy (w sytuacji, gdy spółka utworzyła już kapitał zapasowy w wysokości wymaganej przez Kodeks Spółek Handlowych), 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 którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę zmniejsza tą 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, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału.

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 przenoszenia 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 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane 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 historyczne informacje finansowe zostały 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 lub 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 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 skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych. 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 skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych 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 tytuł 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.

#### 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 2023r., poz. 120, z późniejszymi zmianami). Informacje dodatkowe zgodne są z załącznikiem nr 1 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.

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 (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.



**14. Omówienie dokonanych ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmian 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 skonsolidowanych historycznych informacji finansowych wraz z podaniem przyczyny**

Nie wystąpiły zmiany stosowanych zasad (polityk) rachunkowości.

**15. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych z historycznych skonsolidowanych informacji finansowych**

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

**16. Wskazanie średnich kursów wymiany złotego na dzień bilansowy i kursów średnich w okresach objętych skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi, w stosunku do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski**

Stan na	Średni kurs w okresie	Kurs na koniec okresu	Najwyższy kurs w	Najniższy kurs w
31.12.2022	4,6883	4,6899	4,9647	4,4879
31.12.2023	4,5284	4,3480	4,7895	4,3053

**17. Wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych z historycznych informacji finansowych, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia**

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy			<b>4,5284</b>	<b>4,6883</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	934 143	539 959	206 286	115 172
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	273 085	129 511	60 305	27 624
Zysk (strata) brutto	227 018	94 676	50 132	20 194
Zysk (strata) netto	183 948	75 206	40 621	16 041
Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA)	274 496	130 917	60 617	27 924

W prezentowanych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych informacje EBITDA, EBIT stanowią Alternatywne Pomiary Wyników w rozumieniu wytycznych ESMA/2015/1415.

EBIT jest równy zyskowi z działalności operacyjnej jak wykazano w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych w pozycji I. Skonsolidowanego Rachunku Zysków i Strat i wyniósł on odpowiednio 273 085 tysięcy złotych dla roku 2023 i 129 511 tysięcy złotych dla roku 2022.

W roku 2023 amortyzacja wyniosła łącznie 1 411 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 1 261 tysięcy złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 150 tysięcy złotych), a w roku 2022 wyniosła ona 1 406 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 1 256 tysięcy złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 150 tysięcy złotych).

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za rok 2023 = 273 085 tysiące złotych + 1 411 tysięcy złotych = 274 496 tysięcy złotych.

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za rok 2022 = 129 511 tysiące złotych + 1 406 tysięcy złotych = 130 917 tysiące złotych.

Pozycje bilansu	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			<b>4,3480</b>	<b>4,6899</b>
Aktywa trwałe	195 300	139 534	44 917	29 752
Aktywa obrotowe	1 422 826	1 124 257	327 237	239 719
Kapitał własny	552 847	390 925	127 150	83 355
Zobowiązania i rezerwy w tym:	1 065 279	872 866	245 004	186 116
Rezerwy na zobowiązania	172 961	77 866	39 779	16 602
Zobowiązania długoterminowe	428 320	241 270	98 510	51 445
Zobowiązania krótkoterminowe	257 750	297 007	59 280	63 329
Rozliczenia międzyokresowe	206 248	256 723	47 435	54 740

**SKONSOLIDOWANY BILANS**

Wszystkie prezentowane kwoty w złotych polskich

AKTYWA		Nota	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r.
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>195 299 672,46</b>	<b>139 533 839,50</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1</b>	<b>345 467,34</b>	<b>103 054,88</b>
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2.	Wartość firmy		0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		270 967,34	103 054,88
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		74 500,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>2,3</b>	<b>0,00</b>	<b>1 735 649,23</b>
1.	Wartość firmy – jednostki zależne		0,00	1 735 649,23
2.	Wartość firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>		<b>47 697 114,45</b>	<b>46 746 263,12</b>
1.	Środki trwałe	4	47 697 114,45	46 616 563,12
	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		5 759 882,28	5 992 061,64
	c) urządzenia techniczne i maszyny		943 790,85	924 764,10
	d) środki transportu		39 543 491,26	38 202 998,03
	e) inne środki trwałe		469 484,22	516 273,51
2.	Środki trwałe w budowie	7	0,00	129 700,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>8</b>	<b>452 134,12</b>	<b>842 134,12</b>
1.	Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3.	Od pozostałych jednostek		452 134,12	842 134,12
<b>V.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>9</b>	<b>37 156 478,69</b>	<b>39 727 719,61</b>
1.	Nieruchomości		5 202 955,56	5 353 765,80
2.	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	10	31 953 523,13	34 373 953,81
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		877 247,18	841 168,81
	- udziały lub akcje		877 247,18	841 168,81
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
	d) w pozostałych jednostkach		31 076 275,95	33 532 785,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		31 076 275,95	33 532 785,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
<b>VI.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>109 648 477,86</b>	<b>50 379 018,54</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	109 648 477,86	50 379 018,54
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	15	0,00	0,00

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

AKTYWA		Nota	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r.
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>1 422 826 342,85</b>	<b>1 124 257 424,79</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>17</b>	<b>1 112 313 119,33</b>	<b>1 007 713 559,26</b>
1.	Materiały		0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku		308 196 126,06	482 415 106,34
3.	Produkty gotowe		252 548 202,39	134 015 108,91
4.	Towary		520 638 029,69	305 612 229,71
5.	Zaliczki na dostawy i usługi		30 930 761,19	85 671 114,30
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>20</b>	<b>39 141 316,30</b>	<b>15 591 140,92</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych		99 211,80	1 660,50
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		99 211,80	1 660,50
	- do 12 miesięcy		99 211,80	1 660,50
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) inne		0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) inne		0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	20	39 042 104,50	15 589 480,42
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		9 630 113,81	8 528 739,06
	- do 12 miesięcy		9 630 113,81	8 528 739,06
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń tytułów publicznoprawnych		27 639 243,78	2 810 718,44
	c) inne		1 772 746,91	4 250 022,92
	d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>265 715 778,46</b>	<b>98 938 627,24</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		265 715 778,46	98 938 627,24
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych		0,00	0,00
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
	b) w jednostkach stowarzyszonych	23	16 603 594,47	16 933 699,90
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
	- udzielone pożyczki		16 603 594,47	16 933 699,90
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach	23	279 793,80	305 986,66
	- udziały lub akcje		0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe		279 793,80	305 986,66
	- udzielone pożyczki		0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24	248 832 390,19	81 698 940,68
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		50 907 578,12	26 502 948,80
	- inne środki pieniężne		197 924 812,07	55 195 991,88
	- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>25</b>	<b>5 656 128,76</b>	<b>2 014 097,37</b>
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne		0,00	0,00
<b>AKTYWA RAZEM</b>			<b>1 618 126 015,31</b>	<b>1 263 791 264,29</b>

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

PASYWA		Nota	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r.
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>		<b>552 846 585,93</b>	<b>390 925 203,46</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>26,27</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>		<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	<b>28</b>	<b>337 106 519,73</b>	<b>316 558 534,17</b>
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
<b>V.</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>		<b>2 520,68</b>	<b>29 047,64</b>
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		<b>29 122 636,09</b>	<b>(3 535 048,57)</b>
<b>VII.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>183 947 909,43</b>	<b>75 205 670,22</b>
<b>VIII.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.</b>	<b>KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C.</b>	<b>UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I.</b>	<b>Ujemna wartość – jednostki zależne</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>Ujemna wartość – jednostki współzależne</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>1 065 279 429,38</b>	<b>872 866 060,83</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>172 961 174,48</b>	<b>77 866 275,54</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	157 581 651,87	73 767 051,47
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	30	15 379 522,61	4 099 224,07
	- długoterminowe		0,00	0,00
	- krótkoterminowe		15 379 522,61	4 099 224,07
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>31</b>	<b>428 319 938,34</b>	<b>241 270 041,21</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	31	428 319 938,34	241 270 041,21
	a) kredyty i pożyczki		34 660 973,45	812 088,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		346 601 034,82	183 232 419,11
	c) inne zobowiązania finansowe		26 690 702,45	31 501 216,09
	d) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
	e) inne		20 367 227,62	25 724 318,01
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>32</b>	<b>257 750 207,87</b>	<b>297 006 736,41</b>
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		17 404,50	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		17 404,50	0,00
	- do 12 miesięcy		17 404,50	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) inne		0,00	0,00
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) inne		0,00	0,00
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	32	257 732 803,37	297 006 736,41
	a) kredyty i pożyczki		51 593 150,14	94 791 110,98
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		59 815 242,82	84 065 198,67
	c) inne zobowiązania finansowe		3 418 188,89	3 398 651,10
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		102 187 845,60	85 256 077,99
	- do 12 miesięcy		101 026 903,73	84 777 114,67
	- powyżej 12 miesięcy		1 160 941,87	478 963,32
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		0,00	0,00
	f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		2 981 107,52	5 702 529,17
	h) z tytułu wynagrodzeń		154 269,43	115 447,68

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

PASYWA		Nota	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r.
	i) inne		37 582 998,97	23 677 720,82
4.	Fundusze specjalne		0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>34</b>	<b>206 248 108,69</b>	<b>256 723 007,67</b>
1.	Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		206 248 108,69	256 723 007,67
	- długoterminowe		0,00	29 086 776,65
	- krótkoterminowe		206 248 108,69	227 636 231,02
<b>PASYWA RAZEM</b>			<b>1 618 126 015,31</b>	<b>1 263 791 264,29</b>

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		Nota	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>38</b>	<b>934 143 072,01</b>	<b>539 959 097,35</b>
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów		895 352 467,02	530 473 667,19
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		38 790 604,99	9 485 430,16
<b>B.</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>607 781 567,28</b>	<b>364 808 025,93</b>
	- jednostkom powiązanym		0,00	0,00
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	41	591 792 589,54	354 719 445,73
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		15 988 977,74	10 088 580,20
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>		<b>326 361 504,73</b>	<b>175 151 071,42</b>
<b>D.</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>		<b>15 060 335,44</b>	<b>14 496 270,46</b>
<b>E.</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>		<b>34 521 487,88</b>	<b>27 575 440,55</b>
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>		<b>276 779 681,41</b>	<b>133 079 360,41</b>
<b>G.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>42</b>	<b>2 684 752,66</b>	<b>1 198 607,36</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		471 340,99	0,00
II.	Dotacje		0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		1 144 897,17	2 356,82
IV.	Inne przychody operacyjne		1 068 514,50	1 196 250,54
<b>H.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>43</b>	<b>6 379 802,00</b>	<b>4 767 290,56</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	79 796,52
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne		6 379 802,00	4 687 494,04
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>		<b>273 084 632,07</b>	<b>129 510 677,21</b>
<b>J.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>44</b>	<b>6 233 249,18</b>	<b>4 473 304,06</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
b)	od jednostek pozostałych, w tym:		0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:		5 388 257,58	3 781 317,96
	- od jednostek powiązanych		0,00	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00
V.	Inne		844 991,60	691 986,10
<b>K.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>45</b>	<b>50 626 614,27</b>	<b>38 390 833,40</b>
I.	Odsetki, w tym:		49 036 735,41	34 569 346,29
	- dla jednostek powiązanych		0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00
IV.	Inne		1 589 878,86	3 821 487,11
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>M.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)</b>		<b>228 691 266,98</b>	<b>95 593 147,87</b>
<b>N.</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>		<b>1 735 649,23</b>	<b>946 717,77</b>
I.	Odpis wartości firmy – jednostki zależne		1 735 649,23	946 717,77
II.	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>O.</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		0,00	0,00
II.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00
<b>P.</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		<b>62 605,33</b>	<b>29 818,79</b>
<b>R.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)</b>		<b>227 018 223,08</b>	<b>94 676 248,89</b>
<b>S.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>47</b>	<b>43 070 313,65</b>	<b>19 470 578,67</b>
<b>T.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>U.</b>	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>W.</b>	<b>Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)</b>		<b>183 947 909,43</b>	<b>75 205 670,22</b>

## SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Nota	Za okres	
			01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>		<b>390 898 676,50</b>	<b>342 702 499,11</b>
	- korekty błędów		0,00	0,00
<b>I. a</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po</b>		<b>390 898 676,50</b>	<b>342 702 499,11</b>
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>		<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		0,00	0,00
<b>1.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>		<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
<b>4.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>		<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
<b>4.1</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		0,00	0,00
<b>4.2</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>		<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
<b>5.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.1</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		0,00	0,00
<b>5.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek</b>		<b>316 558 534,17</b>	<b>251 724 481,91</b>
<b>6.1</b>	<b>Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>		<b>20 547 985,56</b>	<b>64 834 052,26</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)		53 326 038,00	73 158 744,33
	- podział zysku Jednostki Dominującej		53 326 038,00	73 158 744,33
b)	zmniejszenie (z tytułu)		32 778 052,44	8 324 692,07
	- korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych	28	32 778 052,44	8 324 692,07
<b>6.2</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec</b>		<b>337 106 519,73</b>	<b>316 558 534,17</b>
<b>7.</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>		<b>2 520,68</b>	<b>29 047,64</b>
<b>8.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>		<b>71 670 621,65</b>	<b>88 299 003,69</b>
<b>8.1</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>		<b>76 898 238,13</b>	<b>93 526 620,17</b>
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		0,00	0,00
	- korekty błędów		0,00	0,00
<b>8.2</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>		<b>76 898 238,13</b>	<b>93 526 620,17</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)		32 778 052,44	8 324 692,07
	- korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych	28	32 778 052,44	8 324 692,07
b)	zmniejszenie (z tytułu)		75 326 038,00	100 158 744,33
	- podział zysku Jednostki Dominującej – przeznaczenie zysku na kapitał rezerwowy		53 326 038,00	73 158 744,33
	- wypłata dywidendy przez Jednostkę Dominującą		22 000 000,00	27 000 000,00
<b>8.3</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		<b>34 350 252,57</b>	<b>1 692 567,91</b>
<b>8.4</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>		<b>5 227 616,48</b>	<b>5 227 616,48</b>
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		0,00	0,00
	- korekty błędów		0,00	0,00
<b>8.5</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>		<b>5 227 616,48</b>	<b>5 227 616,48</b>
a)	zwiększenie (z tytułu)		0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)		0,00	0,00
	- podziału zysku		0,00	0,00
<b>8.6</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		<b>5 227 616,48</b>	<b>5 227 616,48</b>
<b>8.7</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		<b>29 122 636,09</b>	<b>(3 535 048,57)</b>
<b>9.</b>	<b>Wynik netto</b>		<b>183 947 909,43</b>	<b>75 205 670,22</b>
a)	Zysk netto		183 947 909,43	75 205 670,22
b)	Strata netto		0,00	0,00
c)	Odpisy z zysku		0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>		<b>552 846 585,93</b>	<b>390 925 203,46</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>28</b>	<b>498 846 585,93</b>	<b>368 925 203,46</b>



## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:	
		01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
I.	Zysk (strata) netto	183 947 909,43	75 205 670,22
II.	Korekty razem	(68 905 875,34)	(118 856 685,96)
1.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(62 605,33)	(29 818,79)
3.	Amortyzacja	1 410 948,89	1 406 695,67
4.	Odpis wartości firmy	1 735 649,23	946 717,77
5.	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 494 581,36	(736 184,98)
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	50 614 336,50	33 289 410,48
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(472 319,76)	79 796,52
9.	Zmiana stanu rezerw	95 094 898,94	(10 359 883,98)
10.	Zmiana stanu zapasów	(104 599 560,07)	(222 608 713,94)
11.	Zmiana stanu należności	(23 550 175,38)	30 472 007,82
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	22 814 759,97	(6 943 815,78)
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(113 386 389,69)	55 627 103,25
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	0,00
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>115 042 034,09</b>	<b>(43 651 015,74)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
I.	<b>Wpływy</b>	<b>2 378 036,48</b>	<b>4 650 106,89</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	917 178,86	743 458,02
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	1 460 857,62	3 906 648,87
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	2 349 750,00
b)	w pozostałych jednostkach:	1 460 857,62	1 556 898,87
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	1 460 857,62	1 556 898,87
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	<b>Wydatki</b>	<b>1 327 629,49</b>	<b>5 200 660,36</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 327 629,49	2 796 060,36
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	2 404 600,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	2 404 600,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	2 404 600,00
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
5.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>1 050 406,99</b>	<b>(550 553,47)</b>

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:	
		01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>314 287 295,17</b>	<b>51 561 913,03</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	121 784 349,44	46 458 617,03
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	192 502 945,73	5 103 296,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>263 246 286,74</b>	<b>125 667 232,46</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	22 000 000,00	27 000 000,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	131 951 660,64	18 857 348,71
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	57 119 000,00	41 027 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	3 709 748,46	3 252 144,70
8.	Odsetki	48 465 877,64	35 530 739,05
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>51 041 008,43</b>	<b>(74 105 319,43)</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>167 133 449,51</b>	<b>(118 306 888,64)</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>167 133 449,51</b>	<b>(118 306 888,64)</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>81 698 940,68</b>	<b>200 005 829,32</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym</b>	<b>248 832 390,19</b>	<b>81 698 940,68</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	18 245 873,21	7 195 991,88

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

## AKTYWA TRWAŁE – Wartości niematerialne i prawne

## Nota nr 1. Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	1 090 879,68	0,00	1 090 879,68
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>289 669,75</b>	<b>74 500,00</b>	<b>364 169,75</b>
- zakup	0,00	0,00	289 669,75	0,00	289 669,75
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 473,32</b>	<b>0,00</b>	<b>1 473,32</b>
- inne	0,00	0,00	1 473,32	0,00	1 473,32
31.12.2023 r.	0,00	0,00	1 379 076,11	74 500,00	1 453 576,11
<b>Umorzenie</b>					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	987 824,80	0,00	987 824,80
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>120 283,97</b>	<b>0,00</b>	<b>120 283,97</b>
- amortyzacja	0,00	0,00	120 283,97	0,00	120 283,97
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2023 r.	0,00	0,00	1 108 108,77	0,00	1 108 108,77
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	103 054,88	0,00	103 054,88
31.12.2023 r.	0,00	0,00	270 967,34	74 500,00	345 467,34

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	1 008 243,69	0,00	1 008 243,69
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>82 635,99</b>	<b>0,00</b>	<b>82 635,99</b>
- zakup	0,00	0,00	82 635,99	0,00	82 635,99
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2022 r.	0,00	0,00	1 090 879,68	0,00	1 090 879,68
<b>Umorzenie</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	858 366,54	0,00	858 366,54
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>129 458,26</b>	<b>0,00</b>	<b>129 458,26</b>
- amortyzacja	0,00	0,00	129 458,26	0,00	129 458,26
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2022 r.	0,00	0,00	987 824,80	0,00	987 824,80
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	149 877,15	0,00	149 877,15
31.12.2022 r.	0,00	0,00	103 054,88	0,00	103 054,88

Inne wartości niematerialne i prawne obejmują koszty oprogramowania księgowego i operacyjnego wykorzystywanego przez spółki z Grupy.

Nie wystąpiły koszty zakończonych prac rozwojowych ani wartość firmy Jednostki Dominującej.

## AKTYWA TRWAŁE – Wartość firmy jednostek podporządkowanych

**Nota nr 2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi**

W 2020 roku Victoria Dom S.A. nabyła udziały w spółce Młodnicka Development Sp. z o.o. za łączną cenę 3 367 597,96 złotych. Transakcja odbyła się w dwóch etapach - w dniu 28.10.2020 roku Victoria Dom S.A. nabyła 60% udziałów w kapitale zakładowym Młodnicka Development Sp. z o.o., a w dniu 10.11.2020 roku dalsze 40% obejmując tym samym 100% udziałów w tej spółce. Wartość godziwa przejmowanych aktywów netto jednostki przejmowanej na dzień objęcia kontroli była ujemna, ponieważ wartość godziwa przejmowanych zobowiązań przewyższała wartość godziwą przejętych aktywów. Nadwyżka ceny nabycia udziałów nad wartością godziwą przejmowanych aktywów netto wyniosła 3 786 871,07 złotych, co oznacza, że wartość godziwa przejmowanych aktywów netto na dzień objęcia kontroli była niższa niż cena nabycia tych udziałów. Na dzień 31.12.2022 roku wartość firmy jednostek podporządkowanych wynosiła 1 735 649,23 złotych. Na dzień 31.12.2023 roku wartość firmy została w pełni rozliczona.

Pozostałe jednostki zależne objęte skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi zostały utworzone przez Jednostkę Dominującą lub udziały w nich zostały nabyte w cenie równej ich wartości nominalnej, a więc w wyniku objęcia kontroli nad nimi nie powstała wartość firmy ani ujemna wartość firmy:

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

**Nota nr 3. Zmiana stanu wartości firmy i ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi**

Wyszczególnienie	Młodnicka Development Sp. z o.o.	Razem
Wartość firmy na początek okresu	1 735 649,23	1 735 649,23
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	1 735 649,23	1 735 649,23
- amortyzacja	1 735 649,23	1 735 649,23
Wartość firmy (netto) na koniec roku	0,00	0,00

## AKTYWA TRWAŁE – Rzeczowe aktywa trwałe

**Nota nr 4. Zmiana stanu środków trwałych**

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
31.12.2022 r.	980 465,84	7 605 246,78	3 320 049,18	51 300 630,78	2 055 731,23	65 262 123,81
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	292 419,35	1 766 065,36	215 307,08	2 273 791,79
- zakup	0,00	0,00	292 419,35	595 276,96	215 307,08	1 103 003,39
- leasing	0,00	0,00	0,00	1 170 788,40	0,00	1 170 788,40
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	935 327,26	4 000,00	939 327,26
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	935 327,26	4 000,00	939 327,26
31.12.2023 r.	980 465,84	7 605 246,78	3 612 468,53	52 131 368,88	2 267 038,31	66 596 588,34
<b>Umorzenie</b>						
31.12.2022 r.	0,00	1 613 185,14	2 195 285,08	13 097 632,75	1 539 457,72	18 445 560,69
Zwiększenia w tym:	0,00	232 179,36	273 392,60	372 186,35	262 096,37	1 139 854,68
- amortyzacja	0,00	232 179,36	273 392,60	372 186,35	262 096,37	1 139 854,68
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	881 941,48	4 000,00	885 941,48
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	881 941,48	4 000,00	885 941,48
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2023 r.	0,00	1 845 364,50	2 468 677,68	12 587 877,62	1 797 554,09	18 699 473,89
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
31.12.2022 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2023 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
<b>Wartość netto</b>						
31.12.2022 r.	980 465,84	5 992 061,64	924 764,10	38 202 998,03	516 273,51	46 616 563,12
31.12.2023 r.	980 465,84	5 759 882,28	943 790,85	39 543 491,26	469 484,22	47 697 114,45

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
31.12.2021 r.	980 465,84	5 970 109,42	2 999 163,84	51 738 408,81	1 830 845,96	63 518 993,87
Zwiększenia w tym:	0,00	1 980 034,99	320 885,34	248 817,84	233 385,27	2 783 123,44
- zakup	0,00	1 980 034,99	320 885,34	72 018,77	233 385,27	2 606 324,37
- leasing	0,00	0,00	0,00	176 799,07	0,00	176 799,07
Zmniejszenia w tym:	0,00	344 897,63	0,00	686 595,87	8 500,00	1 039 993,50
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	686 595,87	0,00	686 595,87
- likwidacja	0,00	344 897,63	0,00	0,00	8 500,00	353 397,63
31.12.2022 r.	980 465,84	7 605 246,78	3 320 049,18	51 300 630,78	2 055 731,23	65 262 123,81
<b>Umorzenie</b>						
31.12.2021 r.	0,00	1 474 897,39	1 892 261,75	13 214 812,56	1 343 900,78	17 925 872,48
Zwiększenia w tym:	0,00	156 251,25	303 023,33	463 095,65	204 056,94	1 126 427,17
- amortyzacja	0,00	156 251,25	303 023,33	463 095,65	204 056,94	1 126 427,17
Zmniejszenia w tym:	0,00	17 963,50	0,00	580 275,46	8 500,00	606 738,96
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	580 275,46	0,00	580 275,46
- likwidacja	0,00	17 963,50	0,00	0,00	8 500,00	26 463,50
31.12.2022 r.	0,00	1 613 185,14	2 195 285,08	13 097 632,75	1 539 457,72	18 445 560,69
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
31.12.2021 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
<b>Wartość netto</b>						
31.12.2021 r.	980 465,84	4 495 212,03	906 902,09	38 523 596,25	486 945,18	45 393 121,39
31.12.2022 r.	980 465,84	5 992 061,64	924 764,10	38 202 998,03	516 273,51	46 616 563,12

Grunty posiadane przez Grupę są własnością Jednostki Dominującej. Jednostki z Grupy nie posiadają gruntów w wieczystym użytkowaniu.

Spółki z Grupy nie posiadają nieamortyzowanych ani nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

W 2022 roku Grupa wytworzyła we własnym zakresie ekran akustyczny w związku z realizacją inwestycji Miasteczko Nowa Sfera - wartość przyjętego do użytkowania środka trwałego wyniosła 1 980 034,99 złotych.

Jednostka Dominująca utworzyła odpis aktualizujący wartość maszyn w wysokości 200 000,00 złotych. Odpis aktualizujący dotyczy maszyn wycofanych z użytkowania i ma na celu dostosowanie wartości księgowej tych środków trwałych do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania.

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

#### Nota nr 5. Wartości netto amortyzowanych przez spółki z Grupy środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów

Wyszczególnienie	31.12.2023 r.		31.12.2022 r.	
	leasing finansowy	leasing finansowy	leasing finansowy	pozostałe
Urządzenia techniczne i maszyny	601 293,66	0,00	601 293,66	0,00
Środki transportu	38 904 141,25	0,00	37 943 877,65	0,00
<b>Razem</b>	<b>39 505 434,91</b>	<b>0,00</b>	<b>38 545 171,31</b>	<b>0,00</b>

Na środki transportu używane na podstawie umów leasingu finansowego na dzień 31.12.2023 roku składają się:

- samolot Bombardier Challenger 300 wyleasingowany w roku 2020 o wartości netto na dzień 31.12.2023 roku wynoszącej około 31,4 mln złotych,
- śmigłowiec Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW wyleasingowany w roku 2021 o wartości netto na dzień 31.12.2023 roku wynoszącej około 6,2 mln złotych,
- samochody osobowe wyleasingowane w latach 2018-2023 o łącznej wartości netto na dzień 31.12.2023 roku wynoszącej około 1,3 mln złotych.

Wartość początkowa samolotu Bombardier Challenger 300 na dzień przyjęcia do użytkowania wynosiła 41,6 mln złotych. Umowa leasingowa została zawarta na okres 7 lat, a ostatnia płatność z tytułu tej umowy jest planowana na marzec 2027 roku. Szacowany przez Zarząd Jednostki Dominującej okres ekonomicznej użyteczności tego środka trwałego jest zgodny z okresem, na który została podpisana umowa leasingowa.

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

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

Loty są organizowane:

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

#### Nota nr 6. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
- poniesione w roku	2 273 791,79	2 890 223,44
- planowane na rok następy	4 000 000,00	4 000 000,00
W tym na ochronę środowiska	0,00	0,00
- poniesione w roku	0,00	0,00
- planowane na rok następy	0,00	0,00

Grupa planowała, że wydatki na nabycie niefinansowych aktywów trwałych wyniosą w 2023 roku, podobnie jak w roku ubiegłym, 4 000 000,00 złotych.

Rzeczywiście poniesione wydatki w roku 2023 wyniosły 2 273 791,79 złotych i są zaprezentowane w nocie 4 i w nocie 7.

## Nota nr 7. Środki trwałe w budowie

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

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

## AKTYWA TRWAŁE – Należności długoterminowe

## Nota nr 8. Zmiana stanu należności długoterminowych

Wyszczególnienie	31.12.2023 r.			31.12.2022 r.			
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	
<b>- od jednostek powiązanych:</b>							
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:</b>							
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>- od pozostałych jednostek:</b>							
1	Kaucje wpłacone	62 134,12	0,00	62 134,12	62 134,12	0,00	62 134,12
2	Należność z tytułu sprzedaży środka trwałego*	390 000,00	0,00	390 000,00	780 000,00	0,00	780 000,00
<b>Razem</b>		<b>452 134,12</b>	<b>0,00</b>	<b>452 134,12</b>	<b>842 134,12</b>	<b>0,00</b>	<b>842 134,12</b>
<b>Ogółem</b>		<b>452 134,12</b>	<b>0,00</b>	<b>452 134,12</b>	<b>842 134,12</b>	<b>0,00</b>	<b>842 134,12</b>

\* Victoria Dom S.A. w 2021 roku dokonała sprzedaży śmigłowca Bell 206 B3 S/N 4290. Wartość netto sprzedaży wyniosła 1 755 000,00 złotych. Strony ustaliły płatność ratalną. Na dzień bilansowy należność z tytułu wskazanej sprzedaży wynosiła łącznie 780 000,00 złotych z podziałem na część długo- i krótkoterminową należności. Należność została wykazana w kwocie wymaganej zapłaty z uwagi na nieistotną wartość dyskonta.



## AKTYWA TRWAŁE – Inwestycje długoterminowe

## Nota nr 9. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
<b>Wartość brutto</b>					
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>5 353 765,80</b>	<b>0,00</b>	<b>841 168,81</b>	<b>33 532 785,00</b>	<b>39 727 719,61</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62 605,33</b>
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	0,00	0,00	62 605,33	0,00	62 605,33
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>150 810,24</b>	<b>0,00</b>	<b>26 526,96</b>	<b>2 456 509,05</b>	<b>2 633 846,25</b>
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	26 526,96	2 456 509,05	2 483 036,01
- amortyzacja	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
<b>31.12.2023 r.</b>	<b>5 202 955,56</b>	<b>0,00</b>	<b>877 247,18</b>	<b>31 076 275,95</b>	<b>37 156 478,69</b>
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>31.12.2023 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wartość netto</b>					
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>5 353 765,80</b>	<b>0,00</b>	<b>841 168,81</b>	<b>33 532 785,00</b>	<b>39 727 719,61</b>
<b>31.12.2023 r.</b>	<b>5 202 955,56</b>	<b>0,00</b>	<b>877 247,18</b>	<b>31 076 275,95</b>	<b>37 156 478,69</b>

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
<b>Wartość brutto</b>					
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>5 504 576,04</b>	<b>0,00</b>	<b>794 315,89</b>	<b>32 765 444,24</b>	<b>39 064 336,17</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46 852,92</b>	<b>767 340,76</b>	<b>814 193,68</b>
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	0,00	0,00	46 852,92	0,00	46 852,92
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	0,00	767 340,76	767 340,76
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>150 810,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>150 810,24</b>
- amortyzacja	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>5 353 765,80</b>	<b>0,00</b>	<b>841 168,81</b>	<b>33 532 785,00</b>	<b>39 727 719,61</b>
<b>Opisy aktualizujące</b>					
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wartość netto</b>					
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>5 504 576,04</b>	<b>0,00</b>	<b>794 315,89</b>	<b>32 765 444,24</b>	<b>39 064 336,17</b>
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>5 353 765,80</b>	<b>0,00</b>	<b>841 168,81</b>	<b>33 532 785,00</b>	<b>39 727 719,61</b>

Przyczyny dokonania aktualizacji wyceny, w tym odpisów aktualizujących

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

Na pozycję długoterminowe aktywa finansowe na dzień 31.12.2023 roku, jak również na dzień 31.12.2022 roku składają się udziały w jednostce stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH. Udziały te zostały wycenione metodą praw własności.

Na pozycję inne inwestycje długoterminowe na dzień 31.12.2023 roku, jak również na dzień 31.12.2022 roku składają się posiadane przez Victoria Dom S.A. obligacje wyemitowane przez Victoria House SA (dodatkowe informacje w nocie 13).

Na dzień 31.12.2023 roku, jak również na dzień 31.12.2022 roku nie było przesłanek do utworzenia odpisów aktualizujących dla posiadanych inwestycji długoterminowych.

**Nota nr 10. Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach**

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
<b>- w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2022 r.	841 168,81	0,00	0,00	0,00	841 168,81
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>62 605,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62 605,33</b>
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	62 605,33	0,00	0,00	0,00	62 605,33
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>26 526,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26 526,96</b>
- wycena na dzień bilansowy	26 526,96	0,00	0,00	0,00	26 526,96
<b>31.12.2023 r.</b>	<b>877 247,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>877 247,18</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2022 r.	841 168,81	0,00	0,00	0,00	841 168,81
31.12.2023 r.	877 247,18	0,00	0,00	0,00	877 247,18
<b>- pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2022 r.	0,00	33 532 785,00	0,00	0,00	33 532 785,00
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>2 456 509,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 456 509,05</b>
- wycena na dzień bilansowy	0,00	2 456 509,05	0,00	0,00	2 456 509,05
<b>31.12.2023 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>31 076 275,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31 076 275,95</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2022 r.	0,00	33 532 785,00	0,00	0,00	33 532 785,00
31.12.2023 r.	0,00	31 076 275,95	0,00	0,00	31 076 275,95

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
<b>- w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2021 r.	794 315,89	0,00	0,00	0,00	794 315,89
Zwiększenia w tym:	46 852,92	0,00	0,00	0,00	46 852,92
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	46 852,92	0,00	0,00	0,00	46 852,92
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	841 168,81	0,00	0,00	0,00	841 168,81
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2021 r.	794 315,89	0,00	0,00	0,00	794 315,89
31.12.2022 r.	841 168,81	0,00	0,00	0,00	841 168,81
<b>- pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	32 765 444,24	0,00	0,00	32 765 444,24
Zwiększenia w tym:	0,00	767 340,76	0,00	0,00	767 340,76
- wycena na dzień bilansowy	0,00	767 340,76	0,00	0,00	767 340,76
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	33 532 785,00	0,00	0,00	33 532 785,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	32 765 444,24	0,00	0,00	32 765 444,24
31.12.2022 r.	0,00	33 532 785,00	0,00	0,00	33 532 785,00

Pozycja inne papiery wartościowe dotyczy posiadanych przez Victoria Dom S.A. obligacji spółki Victoria House SA (7.150 sztuk obligacji o wartości jednostkowej 1 000 EUR każda). Są to niezabezpieczone, publiczne obligacje notowane na rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie luksemburskiej.

W pozycji udziały i akcje zaprezentowano posiadane udziały jednostki stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH. Victoria Dom S.A. posiada 10.000 udziałów o wartości jednostkowej 1 EUR każdy, co przekłada się na 10% udziałów w kapitale zakładowym Victoria Wohnungsbau GmbH.

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

#### Nota nr 11. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 31.12.2023 roku

Wszystkie jednostki zależne należące do Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A. są konsolidowane metodą pełną i ich udziały są wyłączone.

**Nota nr 12. Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 31.12.2023 roku**

Lp.	Nazwa (siedziba)	Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Zysk lub strata netto za ostatni rok obrotowy
1	Victoria Wohnungsbau GmbH (Zossen, Niemcy)	43 585,00	0,00	877 247,18	10,00	10,00	(136 891,49)
	<b>Razem</b>	<b>43 585,00</b>	<b>0,00</b>	<b>877 247,18</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>(136 891,49)</b>

Victoria Dom S.A. posiada 10.000 udziałów o wartości jednostkowej 1 EUR każdy, co przekłada się na 10% udziałów w kapitale zakładowym Victoria Wohnungsbau GmbH.

Posiadane udziały w jednostce stowarzyszonej zostały wycenione metodą praw własności. Wartość udziałów na 31.12.2023 roku wynosiła 877 247,18 złotych (na dzień 31.12.2022 roku 841 168,81 złotych).

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

**Nota nr 13. Liczba oraz wartość posiadanych innych niż udziały i akcje papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają**

Lp.	Rodzaj instrumentu	Wartość brutto w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	liczba papierów wartościowych lub praw	Rodzaj przyznawanych praw
1	Obligacje Victoria House SA	30 464 355,00	0,00	31 356 069,75	7 150	Prawo do odsetek

W przypadku posiadanych obligacji Victoria House S.A. nie było możliwe ustalenie w sposób wiarygodny ich wartości godziwej na dzień bilansowy z uwagi na brak transakcji obejmujących te instrumenty w ostatnim okresie, a więc zostały spełnione przesłanki wymienione w § 14 ust. 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

W związku z tym te aktywa finansowe zostały wycenione w skorygowanej cenie nabycia za pomocą efektywnej stopy procentowej zgodnie z § 16 pkt 2 wyżej wymienionego rozporządzenia. Ich wartość w skonsolidowanym bilansie na dzień 31.12.2023 roku wyniosła 31 356 069,75 złotych.

Posiadane obligacje nie są obligacjami zamiennymi. Z tytułu posiadania tych aktywów finansowych Jednostce Dominującej, która je posiada, przysługuje prawo do odsetek. Obligacje te są oprocentowane w oparciu o stałą stopę procentową w wysokości 4,5% w skali roku. Odsetki są wypłacane dwa razy w roku, w kwietniu i w październiku. Termin wykupu obligacji przypada w październiku 2027 roku.

## AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

## Nota nr 14. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	31.12.2023 r.			31.12.2022 r.		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka	kwota aktywów
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku</b>						
- odpis aktualizujący wartość należności	205 590,90	19%	39 062,27	86 879,91	19%	16 507,18
- odpis aktualizujący wartość zapasów	2 966 943,60	19%	563 719,28	3 630 815,09	19%	689 854,87
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych	200 000,00	19%	38 000,00	200 000,00	19%	38 000,00
- techniczny koszt wytworzenia dotyczący lokali, dla których nie zawarto umów przenoszących własność	504 693 924,98	19%	95 891 845,75	239 191 589,71	19%	45 446 402,04
- koszt opłat sądowych	700,00	19%	133,00	700,00	19%	133,00
- odsetki niezapłacone od obligacji, wycena w skorygowanej cenie nabycia	6 783 972,08	19%	1 288 954,70	5 240 410,98	19%	995 678,09
- wynagrodzenia niezapłacone	462,00	19%	87,78	7 650,00	19%	1 453,50
- składki na ubezpieczenia społeczne niezapłacone	0,00	19%	0,00	42 147,60	19%	8 008,04
- rezerwy na koszty w spółkach zależnych	564 857,79	19%	107 322,98	846 188,00	19%	160 775,72
- różnice kursowe/wycena bilansowa	13 539,04	19%	2 572,42	1 062 988,00	19%	201 967,72
- sprawy sporne, opłata adiacencka, premia	5 844 727,02	19%	1 110 498,13	2 076 177,50	19%	394 473,73
- strata z działalności kapitałowej	3 713 002,00	19%	705 470,38	3 713 002,00	19%	705 470,38
- art. 15 c ustawy CIT/ koszty finansowania dłużnego	22 174 996,16	19%	4 213 249,27	0,00	19%	0,00
<b>Razem</b>	<b>547 162 715,57</b>	<b>x</b>	<b>103 960 915,96</b>	<b>256 098 548,79</b>	<b>x</b>	<b>48 658 724,27</b>
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy jednostek zależnych</b>						
- straty jednostek zależnych objętych konsolidacją	29 934 536,27	19%	5 687 561,89	9 054 180,39	19%	1 720 294,27
<b>Razem</b>	<b>29 934 536,27</b>	<b>x</b>	<b>5 687 561,89</b>	<b>9 054 180,39</b>	<b>x</b>	<b>1 720 294,27</b>
<b>Ogółem</b>			<b>109 648 477,85</b>			<b>50 379 018,54</b>

**Nota nr 15. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Nie wystąpiły.

**Nota nr 16. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych**

Lp.	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące na BO	kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym	Odpisy aktualizujące na BZ
1	Długoterminowe aktywa niefinansowe	200 000,00	0,00	0,00	0,00	200 000,00
2	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**AKTYWA OBROTOWE – Zapasy****Nota nr 17. Zapasy**

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
<b>Wartość brutto</b>						
31.12.2022 r.	0,00	482 415 106,34	137 645 924,00	305 612 229,71	85 671 114,30	1 011 344 374,35
31.12.2023 r.	0,00	308 196 126,06	255 515 145,99	520 638 029,69	30 930 761,19	1 115 280 062,93
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
31.12.2022 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	663 871,49	0,00	0,00	663 871,49
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2023 r.	0,00	0,00	2 966 943,60	0,00	0,00	2 966 943,60
<b>Wartość bilansowa</b>						
31.12.2022 r.	0,00	482 415 106,34	134 015 108,91	305 612 229,71	85 671 114,30	1 007 713 559,26
31.12.2023 r.	0,00	308 196 126,06	252 548 202,39	520 638 029,69	30 930 761,19	1 112 313 119,33

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
<b>Wartość brutto</b>						
31.12.2021 r.	0,00	353 029 605,64	71 477 898,78	351 797 768,49	12 430 387,50	788 735 660,41
31.12.2022 r.	0,00	482 415 106,34	137 645 924,00	305 612 229,71	85 671 114,30	1 011 344 374,35
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
31.12.2021 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
<b>Wartość bilansowa</b>						
31.12.2021 r.	0,00	353 029 605,64	67 847 083,69	351 797 768,49	12 430 387,50	785 104 845,32
31.12.2022 r.	0,00	482 415 106,34	134 015 108,91	305 612 229,71	85 671 114,30	1 007 713 559,26

Na wzrost zapasów wpływ ma systematyczny wzrost ilości i wielkości realizowanych projektów budowlanych oraz zwiększenie posiadanego banku ziemi.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Utrata wartości następuje, jeżeli wartość odzyskiwalna (handlowa lub użytkowa) danego składnika jest niższa niż wartość wynikająca z ksiąg rachunkowych. Ustalenie wartości handlowej i wartości użytkowej wymaga analizy wszystkich przesłanek pozwalających obiektywnie ustalić zdolność danego obiektu do przynoszenia korzyści ekonomicznych, w przypadku gdyby obiekt ten stał się przedmiotem zbycia.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów dotyczą wartości sieci wodociągowo-kanalizacyjnych w wyniku obniżenia ich wartości bilansowej do cen rynkowych (do kwot możliwych do uzyskania).

Stan aktualnie zaewidencjonowanych odpisów aktualizujących wynosi 2 966 943,60 zł. Jednostka Dominująca Grupy w 2023 roku wykorzystwała wcześniej utworzony odpis aktualizujący w kwocie 663 871,49 złotych z tytułu zmniejszenia zapasów w tym zakresie.

Cena nabycia towarów i koszt wytworzenia produktów zostały w bieżącym roku obrotowym powiększone o koszty finansowania w postaci odsetek i prowizji od kredytów w kwocie 4 579 705,66 złotych.

#### **Nota nr 18. Zapasy według okresów zalegania wg stanu na 31.12.2023 roku**

Z uwagi na specyfikę zapasów spółki w Grupie nie dokonują analizy okresów zalegania.

Towary to grunty przeznaczone pod bieżące i przyszłe inwestycje.

Produkcję w toku stanowią inwestycje w trakcie realizacji.

Kategorią zapasów poddawaną analizie pod kątem wyceny stanowią wyroby gotowe. Wyniki porównania kosztu wytworzenia z kwotami możliwymi do odzyskania znajdują odzwierciedlenie w dokonanych odpisach aktualizujących.

#### **Nota nr 19. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku oraz od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku**

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

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
31.12.2021 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2022 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09

## AKTYWA OBROTOWE – Należności krótkoterminowe

## Nota nr 20. Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2023 r.			Stan na 31.12.2022 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
<b>- od jednostek powiązanych</b>	<b>99 211,80</b>	<b>0,00</b>	<b>99 211,80</b>	<b>1 660,50</b>	<b>0,00</b>	<b>1 660,50</b>
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:						
- do 12 miesięcy	99 211,80	0,00	99 211,80	1 660,50	0,00	1 660,50
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>- od pozostałych jednostek</b>	<b>39 247 695,40</b>	<b>205 590,90</b>	<b>39 042 104,50</b>	<b>15 676 360,33</b>	<b>86 879,91</b>	<b>15 589 480,42</b>
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:						
- do 12 miesięcy	9 835 704,71	205 590,90	9 630 113,81	8 615 618,97	86 879,91	8 528 739,06
- powyżej 12 miesięcy	205 590,90	205 590,90	0,00	86 879,91	86 879,91	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	27 639 243,78	0,00	27 639 243,78	2 810 718,44	0,00	2 810 718,44
c) inne	1 772 746,91	0,00	1 772 746,91	4 250 022,92	0,00	4 250 022,92
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>39 346 907,20</b>	<b>205 590,90</b>	<b>39 141 316,30</b>	<b>15 678 020,83</b>	<b>86 879,91</b>	<b>15 591 140,92</b>

W pozycji inne należności od pozostałych jednostek ujęte zostały wpłacone kaucje oraz pozostałe należności. Na dzień 31.12.2023 roku wartość wpłaconych kaucji wynosiła 1 772 190,82 złotych, zaś na dzień 31.12.2022 roku ich wartość wynosiła 4 071 710,50 złotych.



**Nota nr 21. Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2023 roku oraz 31.12.2022 roku****Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2023r.**

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach				Razem
		(wg terminów płatności) na 31.12.2023 r.				
		0-90	91-180	181-360	powyżej 360	
<b>- od jednostek powiązanych:</b>						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	99 211,80	0,00	0,00	0,00	0,00	99 211,80
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>99 211,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>99 211,80</b>
<b>- od pozostałych jednostek:</b>						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	5 785 856,11	2 152 317,95	650 064,14	1 054 675,83	192 790,68	9 835 704,71
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	178,79	1 909,01	796,51	9 915,91	192 790,68	205 590,90
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>5 785 677,32</b>	<b>2 150 408,94</b>	<b>649 267,63</b>	<b>1 044 759,92</b>	<b>0,00</b>	<b>9 630 113,81</b>
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (brutto)	27 639 243,78	0,00	0,00	0,00	0,00	27 639 243,78
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (netto)</b>	<b>27 639 243,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27 639 243,78</b>
Inne (brutto)	1 772 746,91	0,00	0,00	0,00	0,00	1 772 746,91
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Inne (netto)</b>	<b>1 772 746,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 772 746,91</b>

**Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2022r.**

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach				Razem
		(wg terminów płatności) na 31.12.2022 r.				
		0-90	91-180	181-360	powyżej 360	
<b>- od jednostek powiązanych:</b>						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	1 660,50	0,00	0,00	0,00	0,00	1 660,50
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>1 660,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 660,50</b>
<b>- od pozostałych jednostek:</b>						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	6 339 656,11	1 788 183,07	167 686,03	233 213,85	86 879,91	8 615 618,97
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	(86 879,91)	(86 879,91)
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>6 339 656,11</b>	<b>1 788 183,07</b>	<b>167 686,03</b>	<b>233 213,85</b>	<b>0,00</b>	<b>8 528 739,06</b>
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (brutto)	2 810 718,44	0,00	0,00	0,00	0,00	2 810 718,44
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (netto)	2 810 718,44	0,00	0,00	0,00	0,00	2 810 718,44
Inne (brutto)	4 250 022,92	0,00	0,00	0,00	0,00	4 250 022,92
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	4 250 022,92	0,00	0,00	0,00	0,00	4 250 022,92

## Nota nr 22. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	Pozostałe należności od jednostek powiązanych	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
<b>31.12.2022 r.</b>	0,00	0,00	86 879,91	0,00	0,00	86 879,91
<b>Zwiększenia w tym:</b>	0,00	0,00	156 256,48	0,00	0,00	156 256,48
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	156 256,48	0,00	0,00	156 256,48
<b>Zmniejszenia:</b>	0,00	0,00	37 545,49	0,00	0,00	37 545,49
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	37 545,49	0,00	0,00	37 545,49
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	37 545,49	0,00	0,00	37 545,49
<b>31.12.2023 r.</b>	0,00	0,00	205 590,90	0,00	0,00	205 590,90

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	Pozostałe należności od jednostek powiązanych	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
<b>31.12.2021 r.</b>	0,00	0,00	37 903,53	0,00	0,00	37 903,53
<b>Zwiększenia w tym:</b>	0,00	0,00	60 260,96	0,00	0,00	60 260,96
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	60 260,96	0,00	0,00	60 260,96
<b>Zmniejszenia:</b>	0,00	0,00	11 284,58	0,00	0,00	11 284,58
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	8 927,76	0,00	0,00	8 927,76
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	8 927,76	0,00	0,00	8 927,76
Wykorzystanie	0,00	0,00	2 356,82	0,00	0,00	2 356,82
<b>31.12.2022 r.</b>	0,00	0,00	86 879,91	0,00	0,00	86 879,91

## Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na przeterminowanie należności i ryzyko braku wpłaty.

## AKTYWA OBROTOWE – Inwestycje krótkoterminowe

**Nota nr 23. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)**

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa finansowe	Razem
<b>- w jednostkach stowarzyszonych</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	16 933 699,90	0,00	16 933 699,90
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>941 563,87</b>	<b>0,00</b>	<b>941 563,87</b>
- naliczone odsetki od pożyczki	0,00	0,00	941 563,87	0,00	941 563,87
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	1 271 669,30	0,00	1 271 669,30
31.12.2023 r.	0,00	0,00	16 603 594,47	0,00	16 603 594,47
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	16 933 699,90	0,00	16 933 699,90
31.12.2023 r.	0,00	0,00	16 603 594,47	0,00	16 603 594,47
<b>- w pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2022 r.	0,00	305 986,66	0,00	0,00	305 986,66
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>26 192,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26 192,86</b>
- zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy	0,00	26 192,86	0,00	0,00	26 192,86
31.12.2023 r.	0,00	279 793,80	0,00	0,00	279 793,80
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2023 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2022 r.	0,00	305 986,66	0,00	0,00	305 986,66
31.12.2023 r.	0,00	279 793,80	0,00	0,00	279 793,80

Na dzień 31.12.2023 roku na pozycję udzielone pożyczki składają się należności z tytułu udzielonych pożyczek do jednostki stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH.

Na dzień 31.12.2023 roku na pozycję inne papiery wartościowe w pozostałych jednostkach składają się odsetki naliczone od obligacji wyemitowanych przez spółkę Victoria House SA. Wartość obligacji została zaprezentowana w inwestycjach długoterminowych jak opisano w nocie 10.

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa finansowe	Razem
<b>- w jednostkach stowarzyszonych</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	15 548 952,55	0,00	15 548 952,55
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 384 747,35</b>	<b>0,00</b>	<b>1 384 747,35</b>
- naliczone odsetki od pożyczki	0,00	0,00	1 127 999,00	0,00	1 127 999,00
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	256 748,35	0,00	256 748,35
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2022 r.	0,00	0,00	16 933 699,90	0,00	16 933 699,90
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	15 548 952,55	0,00	15 548 952,55
31.12.2022 r.	0,00	0,00	16 933 699,90	0,00	16 933 699,90
<b>- w pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	288 206,54	0,00	0,00	288 206,54
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>17 780,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17 780,12</b>
- zmiana stanu odsetek naliczonych na dzień bilansowy	0,00	17 780,12	0,00	0,00	17 780,12
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2022 r.	0,00	305 986,66	0,00	0,00	305 986,66
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
31.12.2021 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- reklasyfikacja do inwestycji długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
31.12.2022 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
31.12.2021 r.	0,00	288 206,54	0,00	0,00	288 206,54
31.12.2022 r.	0,00	305 986,66	0,00	0,00	305 986,66

Na dzień 31.12.2022 roku na pozycję udzielone pożyczki składają się należności z tytułu udzielonych pożyczek do jednostki stowarzyszonej Victoria Wohnungsbau GmbH.

Na dzień 31.12.2022 roku na pozycję inne papiery wartościowe w pozostałych jednostkach składają się odsetki naliczone od obligacji wyemitowanych przez spółkę Victoria House SA. Wartość obligacji została zaprezentowana w inwestycjach długoterminowych jak opisano w nocie 10.

**Nota nr 24. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych**

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
<b>1.</b>	<b>Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:</b>	<b>50 909 453,10</b>	<b>26 482 048,42</b>
	Rachunki bankowe jednostki dominującej	41 816 881,87	13 969 897,94
	Rachunki bankowe jednostek zależnych	9 092 571,23	12 512 150,48
	w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	24 411,27	0,00
<b>2.</b>	<b>Inne środki pieniężne:</b>	<b>197 924 812,07</b>	<b>55 195 991,88</b>
	Lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 miesięcy	179 510 970,00	48 000 000,00
	Naliczone odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 m-cy	192 380,13	0,00
	Środki pieniężne na rachunku powierniczym	18 206 782,81	7 195 991,88
	Środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych	14 679,13	0,00
<b>3.</b>	<b>Inne aktywa pieniężne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4.</b>	<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (1+2+3)</b>	<b>248 834 265,17</b>	<b>81 678 040,30</b>
<b>5.</b>	<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6.</b>	<b>Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy</b>	<b>(1 874,98)</b>	<b>20 900,38</b>
	- dodatnie różnice kursowe	(4,72)	23 231,61
	- ujemne różnice kursowe	(1 879,70)	(2 331,23)
<b>7.</b>	<b>Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5+6)</b>	<b>248 832 390,19</b>	<b>81 698 940,68</b>

Zarówno na dzień 31.12.2023 r. jak i na dzień 31.12.2022 r. w strukturze środków pieniężnych wystąpiły środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.

Na dzień 31.12.2023 r. wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 18 245 873,21 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 18 206 782,81 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 14 679,13 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 24 411,27 złotych. Z kolei na dzień 31.12.2022 r. wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 7 195 991,88 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 7 195 991,88 złotych.

**Nota nr 25. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe**

Rodzaje krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	538 193,98	265 479,42
Opłaty z tytułu kosztów mediów	1 214 529,25	1 103 173,40
Odszkodowania na poczet wywłaszczenia gruntów	2 346 935,96	0,00
Usługi obce	487 967,86	100 216,00
Licencja na oprogramowanie	141 863,49	0,00
Prenumeraty	1 622,84	5 114,43
Reklama	178,90	6 891,38
Pozostałe	924 836,48	533 222,74
<b>Razem</b>	<b>5 656 128,76</b>	<b>2 014 097,37</b>

## KAPITAŁY WŁASNE

**Nota nr 26. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego**

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

**Nota nr 27. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 31.12.2023 roku i na 31.12.2022 roku**

Lp.	Akcjonariusz / Udzielnik	Liczba udziałów/akcji	Udział %	Wartość udziałów/akcji	liczba głosów	Udział % w głosach
1	VICTORIA DOM HOLDING SP. Z O.O.	20 000 000	100,00%	2 000 000,00	20 000 000	100,00%
<b>Razem</b>		<b>20 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>20 000 000</b>	<b>100,00%</b>

Skonsolidowany zysk netto za rok 2023 przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej:  
183 947 909,43 złotych.

Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

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

Skonsolidowany zysk netto za rok 2022 przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej:  
75 205 670,22 złotych.

Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

Zysk netto przypadający na 1 akcję za rok 2022: Zysk netto/ liczba akcji =  
75 205 670,22/20 000 000= 3,7603 złotych.

**Nota nr 28. Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy**

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej za rok 2022 zostało w dniu 23 maja 2023 roku zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Zysk netto wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej za rok 2022 w wysokości 75 326 038,00 złotych został w całości podzielony. Zysk netto Jednostki Dominującej za rok 2022 był wyższy niż skonsolidowany zysk netto Grupy za ten sam okres ze względu na zrealizowane przez Jednostkę Dominującą zyski z transakcji wewnątrzgrupowych (wynikające głównie z przychodów z odsetek od udzielonych jednostkom powiązanych pożyczek). W wyniku podziału zysku netto Jednostki Dominującej na poczet zwiększenia jej kapitału rezerwowego przeznaczona została kwota w wysokości 53 326 038,00 złotych (w tym zyski z transakcji wewnątrzgrupowych w kwocie 32 778 052,44 złotych), a pozostała kwota w wysokości 22 000 000,00 złotych została przeznaczona na dywidendę dla Victoria Dom Holding Sp. z o.o.

W związku z powyższym w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym dokonano korekty konsolidacyjnej z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych zrealizowanych przez Jednostkę Dominującą w wysokości 32 778 052,44 złotych w celu wyeliminowania ich z kapitału rezerwowego powstałego z podziału wyniku Jednostki Dominującej. Dlatego też w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym z tytułu podziału wyniku Jednostki Dominującej i po uwzględnieniu korekty konsolidacyjnej kapitał rezerwowi Grupy wzrósł o 20 547 985,56 złotych.

Propozycja podziału wyniku Jednostki Dominującej za rok 2023:

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	223 110 234,10
II	Podział zysku / pokrycie straty	<b>223 110 234,10</b>
1	Wypłata dywidendy	54 000 000,00
2	Zwiększenie kapitału rezerwowego	169 110 234,10
III	Nie podzielony zysk / nie pokryta strata	0,00

W skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym w pozycji III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) wykazano wartość kapitału własnego Grupy po uwzględnieniu wypłaty planowanej przez Jednostkę Dominującą dywidendy z zysku za dany rok obrotowy (odpowiednio 2023 r. i 2022 r.).

Wyszczególnienie	31.12.2023r.	31.12.2022 r.
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	552 846 585,93	390 925 203,46
Planowana dywidenda (wartość ujemna)	(54 000 000,00)	(22 000 000,00)
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	498 846 585,93	368 925 203,46

Dywidenda za rok 2022 została wypłacona w całości. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Jednostka Dominująca wypłaciła zaliczkę na poczet planowanej kwoty dywidendy za rok 2023 w kwocie 20 000 000,00 złotych. Płatność została wykonana w lutym 2024 roku.

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

## Nota nr 29. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	31.12.2023 r.			31.12.2022 r.		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku</b>						
- przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie przeniesiono własności	787 001 190,03	19%	149 530 226,11	371 124 447,05	19%	70 513 644,94
- koszty dotyczące inwestycji w toku	23 604 153,81	19%	4 484 789,22	0,00	19%	0,00
- koszty emisji obligacji własnych	6 689 175,90	19%	1 270 943,42	2 420 952,11	19%	459 980,90
- niezapłacone należne odsetki	2 452 754,04	19%	466 023,27	5 431 687,70	19%	1 032 020,66
- środki trwałe w leasingu	8 199 741,72	19%	1 557 950,93	4 708 292,12	19%	894 575,50
- pozostałe	1 430 099,58	19%	271 718,92	4 562 260,38	19%	866 829,47
<b>RAZEM</b>	<b>829 377 115,08</b>	<b>x</b>	<b>157 581 651,87</b>	<b>388 247 639,36</b>	<b>x</b>	<b>73 767 051,47</b>
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych</b>						
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>
<b>- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitałów</b>						
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>
<b>OGÓŁEM</b>			<b>157 581 651,87</b>			<b>73 767 051,47</b>

## Nota nr 30. Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Badanie bilansu	Koszty budowy	Inne	Razem
<b>31.12.2022, w tym:</b>	<b>854 777,50</b>	<b>96 800,00</b>	<b>2 023 046,57</b>	<b>1 124 600,00</b>	<b>4 099 224,07</b>
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	854 777,50	96 800,00	2 023 046,57	1 124 600,00	4 099 224,07
<b>Zwiększenia</b>	<b>3 578 125,19</b>	<b>146 000,00</b>	<b>19 218 782,49</b>	<b>657 800,00</b>	<b>23 600 707,68</b>
<b>Wykorzystanie</b>	<b>19 126,71</b>	<b>111 200,00</b>	<b>11 744 833,47</b>	<b>445 248,96</b>	<b>12 320 409,14</b>
<b>Rozwiązanie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>31.12.2023, w tym:</b>	<b>4 413 775,98</b>	<b>131 600,00</b>	<b>9 496 995,59</b>	<b>1 337 151,04</b>	<b>15 379 522,61</b>
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	4 413 775,98	131 600,00	9 496 995,59	1 337 151,04	15 379 522,61

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Badanie bilansu	Koszty budowy	Inne	Razem
<b>31.12.2021, w tym:</b>	<b>580 137,61</b>	<b>100 600,00</b>	<b>5 529 565,21</b>	<b>874 400,00</b>	<b>7 084 702,82</b>
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	580 137,61	100 600,00	5 529 565,21	874 400,00	7 084 702,82
<b>Zwiększenia</b>	<b>294 831,54</b>	<b>91 374,68</b>	<b>1 365 102,43</b>	<b>270 000,00</b>	<b>2 021 308,65</b>
<b>Wykorzystanie</b>	<b>0,00</b>	<b>75 349,36</b>	<b>4 871 621,07</b>	<b>0,00</b>	<b>4 946 970,43</b>
<b>Rozwiązanie</b>	<b>20 191,65</b>	<b>19 825,32</b>	<b>0,00</b>	<b>19 800,00</b>	<b>59 816,97</b>
<b>31.12.2022, w tym:</b>	<b>854 777,50</b>	<b>96 800,00</b>	<b>2 023 046,57</b>	<b>1 124 600,00</b>	<b>4 099 224,07</b>
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	854 777,50	96 800,00	2 023 046,57	1 124 600,00	4 099 224,07



Rezerwy „Koszty budowy” to wydatki oszacowane na dzień bilansowy na podstawie zawartych umów i uzyskanych pozwoleń, które dotyczą dodatkowych zobowiązań wobec stron trzecich dla realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, których terminy wymagalności lub kwoty nie są pewne. Dotyczą między innymi remontów dróg, infrastruktury zewnętrznej, przekazywanych sieci.

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

Pozycja Inne dotyczy wielkości prognozowanej wypłaty premii dla osób zarządzających, których podstawę stanowią osiągnięte wyniki Jednostki Dominującej oraz opłaty adiacenckiej.

Regulacje w sprawie opłat adiacenckich zawarte są w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Zgodnie z zawartymi tam przesłankami, obowiązek uiszczenia takiej formy daniny może zostać nałożony na właścicieli lub użytkowników wieczystych takich nieruchomości, których wartość wzrosła np. w związku z podziałem nieruchomości, podziałem i scaleniem nieruchomości lub ze stworzeniem warunków do podłączenia nieruchomości do nowo powstałych urządzeń infrastruktury technicznej.

### Nota nr 31. Zobowiązania długoterminowe, w podziale wg okresów spłaty w wartości skorygowanej ceny nabycia

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej)	Razem
<b>- wobec pozostałych jednostek:</b>					
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>812 088,00</b>	<b>183 232 419,11</b>	<b>31 501 216,09</b>	<b>25 724 318,01</b>	<b>241 270 041,21</b>
powyżej 1 roku do 2 lat	9 903 097,35	81 110 265,96	3 526 914,59	3 631 152,54	98 171 430,44
powyżej 2 lat do 3 lat	9 903 097,35	265 490 768,86	3 672 926,37	8 166 393,95	287 233 186,53
powyżej 3 lat do 5 lat	14 854 778,75	0,00	19 490 861,49	6 886 367,17	41 232 007,41
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	1 683 313,96	1 683 313,96
<b>31.12.2023 r.</b>	<b>34 660 973,45</b>	<b>346 601 034,82</b>	<b>26 690 702,45</b>	<b>20 367 227,62</b>	<b>428 319 938,34</b>

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej)	Razem
<b>- wobec pozostałych jednostek:</b>					
<b>31.12.2021 r.</b>	<b>58 410 819,22</b>	<b>263 237 562,31</b>	<b>34 555 325,86</b>	<b>18 760 942,81</b>	<b>374 964 650,20</b>
powyżej 1 roku do 2 lat	812 088,00	99 237 666,25	3 506 561,71	6 851 398,49	110 407 714,45
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	83 994 752,86	3 590 373,13	3 764 820,13	91 349 946,12
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	24 404 281,25	12 639 601,73	37 043 882,98
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	2 468 497,66	2 468 497,66
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>812 088,00</b>	<b>183 232 419,11</b>	<b>31 501 216,09</b>	<b>25 724 318,01</b>	<b>241 270 041,21</b>

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

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

Na dzień 31.12.2022 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 26 608 528,19 złotych, długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 4 713 671,10 złotych oraz długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 179 016,80 złotych.

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

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

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej)	Razem
<b>- wobec pozostałych jednostek:</b>					
<b>Część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>94 791 110,98</b>	<b>84 065 198,67</b>	<b>3 398 651,10</b>	<b>14 958 846,92</b>	<b>197 213 807,67</b>
<i>Do 1 roku</i>	<i>94 791 110,98</i>	<i>84 065 198,67</i>	<i>3 398 651,10</i>	<i>14 958 846,92</i>	<i>197 213 807,67</i>
<b>Część długoterminowa, w tym:</b>	<b>812 088,00</b>	<b>183 232 419,11</b>	<b>31 501 216,09</b>	<b>25 724 318,01</b>	<b>241 270 041,21</b>
<i>Powyżej 1 roku do 3 lat</i>	<i>812 088,00</i>	<i>183 232 419,11</i>	<i>7 096 934,84</i>	<i>10 616 218,62</i>	<i>201 757 660,57</i>
<i>Powyżej 3 lat do 5 lat</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>24 404 281,25</i>	<i>12 639 601,73</i>	<i>37 043 882,98</i>
<i>Powyżej 5 lat</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>2 468 497,66</i>	<i>2 468 497,66</i>
<b>31.12.2022 r.</b>	<b>95 603 198,98</b>	<b>267 297 617,78</b>	<b>34 899 867,19</b>	<b>40 683 164,93</b>	<b>438 483 848,88</b>

Spadek łącznej wartości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek z 95 603 198,98 złotych na dzień 31.12.2022 roku do 86 147 156,38 złotych na dzień 31.12.2023 roku wynika głównie ze spłaty kredytów zaciągniętych na realizację projektów, które zostały oddane do użytkowania (Viva Piast 2 i Miasteczko Nowa Sfera 2) oraz spłaty kredytu odnawialnego w PKO BP. Równocześnie Jednostka Domnująca Grupy zawarła umowę kredytową z konsorcjum banków spółdzielczych w wysokości 40 000 000,00 złotych oraz uruchomiła kredyt deweloperski na finansowanie projektu Miasteczko Nowa Sfera 3.

Zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej utrzymują się w obydwu okresach na zbliżonym poziomie i wynoszą odpowiednio do 38 309 682,51 złotych na 31.12.2023 roku oraz 40 683 164,93 złotych na 31.12.2022 roku.

Wzrost łącznej wysokości zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z 267 297 617,78 złotych na dzień 31.12.2022 roku do 406 416 277,64 złotych na dzień 31.12.2023 roku wynika głównie z emisji nowych serii obligacji – serii W w wysokości 10,00 mln złotych, obligacji serii V w wysokości 50,18 mln złotych, serii X w wysokości 11,20 mln złotych, serii Y1/Y2 w łącznej wysokości 100,00 mln złotych oraz obligacji P2023A w wysokości 100,00 mln złotych, co skompensowane zostało przez wykup obligacji serii F w wysokości 5,0 mln złotych, wykupu obligacji serii I w wysokości 10 mln złotych, serii N w wysokości 10,52 mln złotych, serii O w wysokości 11,00 mln złotych, serii P w wysokości 43,06 mln złotych oraz częściowy wykup obligacji serii S/S2 w wysokości 46,27 mln złotych i obligacji serii D w wysokości 3,77 mln złotych.

Spadek łącznej wysokości zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingu finansowego wynika głównie ze spłat dokonanych z tytułu płatności wynikających z umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 oraz z umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku aktywne były następujące serie obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria D w wysokości 6,231 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2025 roku
- seria R w wysokości 25,0 mln złotych z terminem wykupu w maju 2024 roku
- seria S/S2 w wysokości 28,729 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2024 roku
- seria T w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu w styczniu 2025 roku
- seria U w wysokości 5,272 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2025 roku
- seria W w wysokości 10,0 mln złotych z terminem wykupu w lutym 2026 roku
- seria V w wysokości 50,184 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2026 roku
- seria X w wysokości 11,2 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2026 roku
- seria Y1/Y2 w wysokości 100,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku
- seria P2023A w wysokości 100,0 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2026 roku

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

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

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych historycznych informacji finansowych aktywne są następujące emisje obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria D w wysokości 6,231 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2025 roku
- seria S/S2 w wysokości 28,729 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2024 roku
- seria T w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu w styczniu 2025 roku
- seria U w wysokości 5,272 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2025 roku
- seria W w wysokości 10,0 mln złotych z terminem wykupu w lutym 2026 roku
- seria V w wysokości 50,184 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2026 roku
- seria X w wysokości 11,2 mln złotych z terminem wykupu w czerwcu 2026 roku
- seria Y1/Y2 w wysokości 100,0 mln złotych z terminem wykupu we wrześniu 2026 roku
- seria P2023A w wysokości 100,0 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2026 roku
- seria P2023B w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w kwietniu 2027 roku

Wykup pozostałych w obiegu obligacji serii S/S2 w wysokości 28,73 mln złotych nastąpi zgodnie z harmonogramem w czerwcu 2024 roku.

Na dzień 31.12.2023 roku Jednostka Dominująca miała następujące zobowiązania z tytułu kredytów:

- kredyt deweloperski zawarty z konsorcjum banków spółdzielczych w wysokości nominalnej 40,00 mln złotych,
- kredyt inwestorski zawarty z PKO BP na finansowanie projektu Miasteczko Nova Sfera 3 w wysokości nominalnej 46,39 mln złotych.

W dniu 20 lipca 2023 roku Jednostka Dominująca Grupy zawarła umowę o kredyt deweloperski z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej, działającym w imieniu własnym oraz w imieniu banków uczestniczących w ramach umowy konsorcjum bankowego z dnia 19 lipca 2023 r., tj. Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej, Banku Spółdzielczego w Płońsku, Banku Spółdzielczego w Brańsku, Banku Spółdzielczego w Szczytnie, Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach oraz Warszawskiego Banku Spółdzielczego. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi kredytu deweloperskiego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 40 000 000,00 złotych,
- 2) okres kredytowania – do 30 czerwca 2028 roku,
- 3) spłata kapitału nastąpi w szesnastu ratach kwartalnych płatnych ostatniego dnia roboczego każdego kwartału w następujący sposób:
  - pierwsza rata płatna do 30 września 2024 roku w kwocie 2 500 000,00 złotych,
  - czternaście kolejnych rat płatnych w okresie od 31 grudnia 2024 roku do 31 marca 2028 roku w kwocie po 2 500 000,00 złotych każda,
  - ostatnia rata w kwocie 2 500 000,00 złotych płatna do 30 czerwca 2028 roku
- 4) cel kredytu – spłata kredytu w kwocie 40 000 000,00 złotych udzielonego przez PKO BP S.A. na cele związane z działalnością deweloperską na podstawie umowy kredytu obrotowego odnawialnego w walucie polskiej z dnia 29 czerwca 2021 roku,
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej WIBOR 3M + 2,50 p.p.;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
  - a) hipoteka umowna łączna do kwoty 80 000 000,00 złotych na rzecz banków uczestniczących w ramach umowy konsorcjum banków
  - b) po dwie sztuki weksli własnych in blanco wystawionych przez Emitenta wraz z deklaracją

wekslową odrębnie dla Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej i każdego z banków uczestniczących w konsorcjum,

- c) stosowne oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta do łącznej kwoty 80 000 000,00 złotych na rzecz banków uczestniczących w ramach umowy konsorcjum banków,
- d) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących, rachunku pomocniczym oraz wszelkich innych rachunkach Emitenta, z wyjątkiem mieszkaniowych rachunków powierniczych, prowadzonych przez Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej;

Umowa kredytu przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień umowy kredytowej może skutkować podwyższeniem oprocentowania kredytu.

W dniu 31 sierpnia 2023 roku Jednostka Dominująca Grupy zawarła aneks numer 10 do umowy limitu kredytu wielocelowego z PKO BP. Na mocy tego aneksu:

- wprowadzono do finansowania nowy projekt – Viva Piast 3,
- przesunięto datę spłaty tego kredytu na dzień 31 lipca 2025 roku
- zwiększono wymaganą kwotę hipotek z tytułu realizacji projektu Viva Piast z kwoty 69 000 000,00 złotych do kwoty 97 300 000,00 złotych - dodatkowe zabezpieczenie w postaci hipotek zostało ustanowione na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, położonych w Warszawie, ul. Żupnicza.

Ponadto na mocy tego aneksu zwolnione zostało zabezpieczenie w postaci hipoteki umownej z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 30 000 000,00 złotych na prawie własności nieruchomości położonej przy ul. Pawła Włodkowica 9 w Warszawie.

Łączna wartość ustanowionych na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych zabezpieczeń w postaci hipotek wynikających z umowy limitu kredytowego z PKO BP wynosi 115 000 000,00 złotych, z czego 97 300 000,00 złotych to hipoteki ustanowione na majątku Jednostki Dominującej, a 17 700 000,00 złotych to hipoteki ustanowione na majątku jednostek zależnych.

W dniu 29 września 2023 roku Jednostka Dominująca Grupy zawarła aneks numer 11 do umowy limitu kredytu wielocelowego z PKO BP. Na mocy tego aneksu:

- zmieniono parametry inwestycji Olchowy Park,
- termin spłaty kredytu udzielonego na finansowanie projektu Olchowy Park został ustalony na 31.12.2023 roku.

W dniu 4 marca 2024 roku Jednostka Dominująca Grupy zawarła umowę korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A. do wysokości 94 000 000,00 złotych z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie statutowej działalności operacyjnej. Jednostka Dominująca jest uprawniona do uruchamiania kredytu w transzach, przy czym ostatnia transza może być wypłacona najpóźniej 30.06.2024 roku.

Oprocentowanie kredytu jest zmienne i oparte jest na WIBOR 3M powiększony o marżę w wysokości 2,95%.

Terminem spłaty kredytu jest 30.06.2026, przy czym do dnia 30.12.2024 r. obowiązuje karencja w spłacie Kredytu. Harmonogram spłaty kredytu, przy założeniu pełnego wykorzystania przyznanej linii kredytowej, przewiduje spłatę poniższych kwot w terminach wskazanych poniżej:

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

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

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 141 000 000,00 zł ustanowiona na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z niniejszej umowy ustanowiona z najwyższym
- 2) pełnomocnictwa do wszystkich rachunków Jednostki Dominującej prowadzonych w banku,
- 3) weksel własny in blanco wystawiony przez Jednostkę Dominującą wraz z deklaracją wekslową,
- 4) oświadczenie Jednostki Dominującej o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego,
- 5) oświadczenie wszystkich dłużników VeloBank S.A. z tytułu zabezpieczenia kredytu (tj. właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytu) o poddaniu się na rzecz banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, o treści i formie zaakceptowanej przez bank.

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

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

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

W ramach limitu udostępnione są:

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

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

Zabezpieczenie umowy stanowią:

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

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych salda zadłużenia z tytułu kredytów wynoszą:

- kredyt deweloperski 40 000 000,00 złotych,
- kredyt inwestorski NOWY DOM (finansowanie/refinansowanie projektu Miasteczko Nova Sfera III) 0,00 złotych,
- korporacyjna linia kredytowa 5 000 000,00 złotych.

### Nota nr 32. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
<b>Kredyty i pożyczki</b>	<b>51 593 150,14</b>	<b>94 791 110,98</b>
- zobowiązania wobec banku	51 593 150,14	94 791 110,98
<b>Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>	<b>59 815 242,82</b>	<b>84 065 198,67</b>
- z tytułu emisji obligacji	59 815 242,82	84 065 198,67
<b>Inne zobowiązania finansowe</b>	<b>3 418 188,89</b>	<b>3 398 651,10</b>
- zobowiązania z tytułu leasingu	3 418 188,89	3 398 651,10
<b>Z tytułu dostaw i usług:</b>	<b>102 187 845,60</b>	<b>85 256 077,99</b>
- do 12 miesięcy	101 026 903,73	84 777 114,67
- powyżej 12 miesięcy	1 160 941,87	478 963,32
<b>Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych</b>	<b>2 981 107,52</b>	<b>5 702 529,17</b>
- urząd skarbowy PIT	100 277,00	82 831,00
- urząd skarbowy CIT	9 632,00	5 388 172,26
- ubezpieczenia społeczne i składki zdrowotne	355 623,12	155 906,59
- podatek VAT	2 515 575,40	75 619,32
<b>Z tytułu wynagrodzeń</b>	<b>154 269,43</b>	<b>115 447,68</b>
- z tytułu umowy o pracę	154 269,43	109 183,18
- z tytułu umowy zlecenie	0,00	6 264,50
<b>Inne</b>	<b>37 582 998,97</b>	<b>23 677 720,82</b>
- zobowiązania wobec klientów z tytułu wpłat na rachunek powierniczy	18 206 782,81	7 195 991,88
- zatrzymane od wykonawców kaucje gwarancyjne	17 358 982,46	14 958 846,92
- pozostałe	2 017 233,70	1 522 882,02
<b>Razem</b>	<b>257 732 803,37</b>	<b>297 006 736,41</b>

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

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

Na dzień 31.12.2022 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 2 774 294,90 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 517 138,10 złotych oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 107 218,10 złotych.

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

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Wyszczególnienie	31.12.2023 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	91-180 dni	181-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	51 593 150,14	51 593 150,14	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	59 815 242,82	59 815 242,82	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	3 418 188,89	3 418 188,89	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług	102 187 845,60	101 419 789,31	62 536,28	0,00	0,00	705 520,01
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 981 107,52	2 981 107,52	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	154 269,43	154 269,43	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	37 582 998,97	37 582 998,97	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>257 732 803,37</b>	<b>256 964 747,08</b>	<b>62 536,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>705 520,01</b>

Wyszczególnienie	31.12.2022 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	91-180 dni	181-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	94 791 110,98	94 791 110,98	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	84 065 198,67	84 065 198,67	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	3 398 651,10	3 398 651,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług	85 256 077,99	49 503 210,94	35 752 867,05	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 702 529,17	5 702 529,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	115 447,68	115 447,68	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	23 677 720,82	23 677 720,82	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>297 006 736,41</b>	<b>261 253 869,36</b>	<b>35 752 867,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

Zobowiązania przeterminowane na dzień 31.12.2022 roku wynosiły 35 752 867,05 złotych i dotyczyły zobowiązań wobec generalnych wykonawców z terminem wymagalności przypadającym w grudniu 2022 roku.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanych historycznych informacji finansowych zobowiązania, co do których nie toczy się postępowanie sporne, zostały w całości uregulowane.

Wartość zobowiązań przeterminowanych w roku 2023 spadła w porównaniu ze stanem na 31.12.2022 roku, ale z uwagi na wydłużony proces weryfikacji i akceptacji tego typu zobowiązań, nie wszystkie zobowiązania mogą być uregulowane w terminie wymagalności, przy czym ich przeterminowanie nie przekracza zwykle 30 dni. Proces weryfikacji i akceptacji faktur wystawianych przez generalnych wykonawców jest wydłużony z uwagi na skomplikowany charakter tych rozliczeń oraz konieczność sprawdzania rzetelności generalnych wykonawców w zakresie płatności do podwykonawców, ponieważ zgodnie z zapisami kodeksu cywilnego na inwestorze ciąży solidarna odpowiedzialność za zapłatę należnego wynagrodzenia podwykonawcy.



**Nota nr 33. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego**

Płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
do 1 roku	4 622 531,37	4 668 468,57	3 418 188,89	3 398 651,10
od 1 roku do 3 lat	9 131 191,98	9 239 836,04	7 199 840,96	7 096 934,84
od 3 lat do 5 lat	19 745 858,43	25 516 826,73	19 490 861,49	24 404 281,25
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>33 499 581,78</b>	<b>39 425 131,34</b>	<b>30 108 891,34</b>	<b>34 899 867,19</b>
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	(3 390 690,45)	(4 525 264,15)	X	X
<b>Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:</b>	<b>30 108 891,33</b>	<b>34 899 867,19</b>	<b>30 108 891,33</b>	<b>34 899 867,19</b>
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>			<b>3 418 188,88</b>	<b>3 398 651,10</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>			<b>26 690 702,45</b>	<b>31 501 216,09</b>

W roku zakończonym dnia 31.12.2023, jak również w roku poprzedzającym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

**Nota nr 34. Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Wyszczególnienie		31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>			
<b>1.</b>	<b>Długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>29 086 776,65</b>
a)	Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych	0,00	29 086 776,65
<b>2.</b>	<b>Krótkoterminowe</b>	<b>206 248 108,69</b>	<b>227 636 231,02</b>
a)	Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych	206 248 108,69	227 636 231,02
<b>RAZEM</b>		<b>206 248 108,69</b>	<b>256 723 007,67</b>

**Nota nr 35. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniem między tymi pozycjami**

Bilans na 31.12.2023					
Wyszczególnienie	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa D.III.3b	59 815 242,82	Pasywa D.II.3b	346 601 034,82	406 416 277,64
Inne papiery wartościowe	Aktywa B.III.1c	279 793,80	Aktywa A.V.3d	31 076 275,95	31 356 069,75
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa D.III.3a	51 593 150,14	Pasywa D.II.3a	34 660 973,45	86 254 123,59
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa D.III.2c	3 418 188,89	Pasywa D.II.2c	26 690 702,45	30 108 891,34
Inne zobowiązania (kaucje gwarancyjne)	Pasywa D.III.3i	17 358 982,46	Pasywa D.II.2e	20 367 227,62	37 726 210,08

Bilans na 31.12.2022					
Wyszczególnienie	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa D.III.3b	84 065 198,67	Pasywa D.II.3b	183 232 419,11	267 297 617,78
Inne papiery wartościowe	Aktywa B.III.1c	305 986,66	Aktywa A.V.3d	33 532 785,00	33 838 771,66
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa D.III.3a	94 791 110,98	Pasywa D.II.3a	812 088,00	95 603 198,98
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa D.III.2c	3 398 651,10	Pasywa D.II.2c	31 501 216,09	34 899 867,19
Inne zobowiązania (kaucje gwarancyjne)	Pasywa D.III.3i	14 958 846,92	Pasywa D.II.2e	25 724 318,01	40 683 164,93

W pozycji „Inne zobowiązania finansowe” zaprezentowano zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingowych, odpowiednio w rozbiciu na część długo i krótkoterminową.

W pozycji „Inne papiery wartościowe” zaprezentowano będące w posiadaniu Victoria Dom S.A. obligacje Victoria House SA, odpowiednio w rozbiciu na część długo i krótkoterminową.

**Nota nr 36. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Jednostki Dominującej i jednostek zależnych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń)**

W poniższych tabelach zaprezentowano zobowiązania zabezpieczone na majątku Jednostki Dominującej i jej jednostek zależnych (wykaz jednostek zależnych zawarto w tabeli w punkcie 2 Wprowadzenia do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych).

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2023 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązania z limitu kredytowego wielocelowego	0,00	Hipoteka: 115 000 000,00  Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 225 000 000,00	Umowa nr 43 1020 1332 0000 1402 1240 8532 limitu kredytowego wielocelowego zabezpieczenie zg.z § 7 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 115 000 000,00 złotych na nieruchomościach - aktualnie na prawie własności nieruchomości położonych w Krakowie (projekt Viva Piast 2), prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionych na nim budynków w Warszawie (projekty Metro Art, ul. Żupnicza działki 3/3 i 3/4), prawie własności nieruchomości położonych w Warszawie (projekt Olchowy Park 4, ul. Mańkowska) 2) zastaw na rachunkach bankowych 3) przelew wierzitelności pieniężnych z umów o Generalne Wykonawstwo, umowy ubezpieczenia nieruchomości oraz gwarancji należytego wykonania umowy na generalne wykonawstwo 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC
Zobowiązania z tytułu kredytu inwestorskiego NOWY DOM	46 391 595,24	Hipoteka: 112 500 000,00  Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 90 000 000,00	Umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom nr 03 1020 1068 0000 1496 0083 1453 zabezpieczenie zg.z § 8 1) hipoteka umowna do kwoty 112.500.000,00 zł. na działce 17/7 w Warszawie, ul. Marywilska 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy 3) przelew wierzitelności z umowy ubezpieczenia 4) przelew wierzitelności z umowy z Generalnym Wykonawcą, gwarancji dobrego wykonania umowy od GW, bankowej gwarancji zapłaty i umowy przedwstępnej sprzedaży 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC
Zobowiązania z tytułu kredytu deweloperskiego	40 000 000,00	Hipoteka: 80 000 000,00  Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 80 000 000,00	Umowa kredytu deweloperskiego nr 000/23/136 zabezpieczenie zg. z § 9 1) hipoteka umowna łączna do wysokości 80.000.000,00 złotych na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Blizne Łaszczyńskiego 2) 14 weksli własnych in blanco (2 sztuki dla każdego z banków działających w ramach konsorcjum) 3) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC 4) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących Kredytobiorcy
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D,R	31 231 000,00	46 846 500,00	Poddanie się Emitenta egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu leasingu	30 108 891,34	30 108 891,34	Weksel własny
<b>RAZEM</b>	<b>147 731 486,58</b>	<b>384 455 391,34*</b>	<b>X</b>

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

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Łączna wartość hipotek stanowiących zabezpieczenie kredytów na dzień 31.12.2023 roku wynosiła 307 500 000,00 złotych. Łączna kwota oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz wykupu obligacji wynosiła na dzień 31.12.2023 roku 441 846 500,00 złotych. Głównym zabezpieczeniem spłaty leasingu na dzień 31.12.2023 roku był weksel własny o wartości 30 108 891,34 złotych. Kwoty zabezpieczeń ustanowionych na majątku Grupy są w całości zobowiązaniami warunkowymi, a łączna kwota ustanowionych zabezpieczeń jest równa wartości zobowiązań warunkowych Grupy na dzień 31.12.2023 roku.

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2022 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	8 124 999,00	Hipoteka: 55 250 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 65 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy o kredyt deweloperski: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 17 z obrębem 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska) 2) siedem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego 4) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym
Zobowiązania z limitu kredytowego wielocelowego	24 335 288,17	Hipoteka: 116 700 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 225 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy limitu kredytowego wielocelowego: 1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% kwoty udzielonego kredytu, ustanowiona na nieruchomościach, na których prowadzona jest inwestycja (aktualnie na działkach w ramach inwestycji Viva Piast Kraków 2 - Kraków, ul. Powstańców, Nova Viva Garden - Warszawa, ul. Włodkowica 9 i Olchowy Park 4 - Warszawa, ul. Mańkowska) 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych 3) przelew wierzytelności pieniężnych i praw z tytułu umowy o generalne wykonawstwo oraz przelew wierzytelności pieniężnych oraz z tytułu umowy ubezpieczenia 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu kredytu obrotowego odnawialnego	50 000 000,00	Hipoteka: 75 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 75 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu obrotowego odnawialnego: 1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150 % kwoty udzielonego kredytu, ustanowiona na nieruchomościach, na których prowadzona jest inwestycja (aktualnie działka na Blizne Łaszczyńskiego) 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	14 092 041,31	Hipoteka: 75 000 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 75 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu deweloperskiego: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 17/6 z obrębem 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska) 2) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej 3) osiem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego 5) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego	0,00	Hipoteka: 59 500 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 59 500 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu deweloperskiego: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 14/1 w Warszawie ul. Żupnicza) 2) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej 3) dwanaście weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego 5) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi
Zobowiązania z tytułu kredytu inwestorskiego NOWY DOM	0,00	Hipoteka: 112 500 000,00 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji: 90 000 000,00	Zabezpieczenia wynikające z umowy kredytu inwestorskiego Nowy Dom: 1) hipoteka umowna do kwoty 112 500 000,00 zł (działka 17/7 w Warszawie, ul. Marywilska) 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy 3) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia 4) przelew wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą, gwarancji dobrego wykonania umowy od Generalnego Wykonawcy oraz bankowej gwarancji zapłaty i umowy przedwstępnej sprzedaży 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, seria D,F,I,R	50 000 000,00	75 000 000,00	Poddanie się Emitenta egzekucji w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego
Zobowiązania z tytułu leasingu	34 899 867,19	34 899 867,19	Weksel własny
<b>RAZEM</b>	<b>181 452 195,67</b>	<b>578 849 867,19*</b>	<b>X</b>

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

Łączna wartość hipotek stanowiących zabezpieczenie kredytów na dzień 31.12.2022 roku wynosiła 493 950 000,00 złotych. Łączna kwota oświadczeń o poddaniu się egzekucji dla zabezpieczenia spłaty kredytów oraz wykupu obligacji wynosiła na dzień 31.12.2022 roku 564 500 000,00 złotych. Głównym zabezpieczeniem spłaty leasingu na dzień 31.12.2022 roku był weksel własny o wartości 34 899 867,19 złotych. Kwoty zabezpieczeń ustanowionych na majątku Grupy są w całości zobowiązaniami warunkowymi, a łączna kwota ustanowionych zabezpieczeń jest równa wartości zobowiązań warunkowych Grupy na dzień 31.12.2022 roku.

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

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

Zobowiązania warunkowe	stan na dzień 31.12.2023 r.	stan na dzień 31.12.2022 r.
Zabezpieczenie umowy kredytu deweloperskiego: 1) hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej (działka nr 17 z obrębu 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska) 2) Siedem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Hipoteka: 0,00	Hipoteka: 55 250 000,00
Zabezpieczenie umowy kredytu wielocelowego: 1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% na nieruchomościach, na których prowadzona jest inwestycja 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Hipoteka: 115 000 000,00	Hipoteka: 116 700 000,00
Zabezpieczenie umowy kredytu odnawialnego: 1) hipoteka umowna lub hipoteka umowna łączna do 150% kwoty udzielonego Kredytu, tj. do kwoty 75 000 000,00 PLN 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Hipoteka: 0,00	Hipoteka: 75 000 000,00
Obligacje seria D, F, I, R  1) Poddanie się Victoria Dom S.A. egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego: 46 846 500,00	Poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego: 50 000 000,00
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego: 1) Hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej działka nr 17/6 z obrębu 4-07-08 w Warszawie ul. Marywilska 2) Osiem weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 3) Poddanie się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego	Hipoteka: 0,00	Hipoteka: 75 000 000
Zobowiązania z kredytu deweloperskiego: 1) Hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej działka nr 14/1 w Warszawie ul. Żupnicza 2) Dwanaście weksli własnych in blanco plus deklaracje wekslowe 3) Poddanie się egzekucji zgodnie z Art. 777 § 1 pkt 5 KPC 4) Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi w BS umowa nr 000/22/290	Hipoteka: 0,00	Hipoteka: 59 500 000,00
Umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom  1) hipoteka umowna do kwoty 112 500 000,00 zł. na działce 17/7 w Warszawie, ul. Marywilska 2) zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC	Hipoteka: 112 500 000,00	Hipoteka: 112 500 000,00
Umowa kredytu deweloperskiego nr 000/23/136 zabezpieczenie zg. z § 9 1) hipoteka umowna łączna do wysokości 80.000.000,00 złotych na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Blizne	Hipoteka: 80 000 000,00	Hipoteka: 0,00

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Łaszczyńskiego 2) 14 weksli własnych in blanco (2 sztuki dla każdego z banków działających w ramach konsorcjum) 3) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Art. 777 § 1 pkt 5 KPC 4) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bieżących Kredytobiorcy		
Umowa leasingu Weksel własny	Weksel własny: 30 108 891,34	Weksel własny: 34 899 867,19
<b>RAZEM</b>	<b>384 455 391,33</b>	<b>578 849 867,19</b>

Nie występują inne, niż wymienione w nocie 36 zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostek powiązanych, rodzaje zobowiązań warunkowych.

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

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

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r
<b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:</b>	<b>895 352 467,02</b>	<b>530 473 667,19</b>
- sprzedaż nieruchomości	874 093 854,53	523 023 672,78
- usługi	21 258 612,49	7 449 994,41
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:</b>	<b>38 790 604,99</b>	<b>9 485 430,16</b>
- ze sprzedaży towarów	29 680 283,22	376 986,13
- ze sprzedaży materiałów, refakturowanie kosztów	9 110 321,77	9 108 444,03
<b>Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:</b>	<b>5 400,00</b>	<b>5 400,00</b>
- sprzedaż usług	5 400,00	5 400,00
<b>RAZEM</b>	<b>934 143 072,01</b>	<b>539 959 097,35</b>

Wszystkie przychody ze sprzedaży Grupy uzyskiwane są na terenie kraju.

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

Nie występują przychody z realizacji kontraktów długoterminowych.

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

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

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

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

**Nota nr 41. Koszty według rodzaju**

Wyszczególnienie	01.01.2023 r.- 31.12.2023r.	01.01.2022 r.- 31.12.2022r.
<b>Koszty według rodzaju:</b>	<b>583 744 131,90</b>	<b>593 895 623,73</b>
amortyzacja	1 260 138,65	1 255 885,43
zużycie materiałów i energii	88 382 621,94	51 978 065,58
usługi obce	466 718 369,64	516 282 915,62
podatki i opłaty	3 602 384,40	4 020 727,54
wynagrodzenia	10 462 580,02	7 147 523,56
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	2 759 140,60	2 655 323,68
pozostałe koszty rodzajowe	10 558 896,65	10 555 182,32
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>583 744 131,90</b>	<b>593 895 623,73</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	57 806 477,74	(195 124 432,00)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(176 196,78)	(1 980 034,99)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(15 060 335,44)	(14 496 270,46)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(34 521 487,88)	(27 575 440,55)
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>591 792 589,54</b>	<b>354 719 445,73</b>

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

W 2022 roku Grupa wytworzyła we własnym zakresie ekran akustyczny w związku z realizacją inwestycji Miasteczko Nova Sfera.

**Nota nr 42. Pozostałe przychody operacyjne**

Wyszczególnienie	01.01.2023 r.- 31.12.2023 r.	01.01.2022 r.- 31.12.2022 r.
<b>I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>471 340,99</b>	<b>0,00</b>
- zbycie niefinansowych aktywów trwałych	471 340,99	0,00
<b>II. Dotacje</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>2 356,82</b>
<b>IV. Inne przychody operacyjne</b>	<b>2 213 411,67</b>	<b>1 196 250,54</b>
- uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	364 012,67	338 088,99
- rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	1 144 897,17	39 991,65
- zwrot opłat za wieczyste użytkowanie gruntu	57 394,21	42 788,80
- rozwiązanie rezerw na zobowiązania	647 107,62	0,00
- pozostałe	2 684 752,66	775 381,10
<b>RAZEM</b>	<b>2 684 752,63</b>	<b>1 198 607,36</b>



**Nota nr 43. Pozostałe koszty operacyjne**

Wyszczególnienie		01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	79 796,52
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	6 379 802,00	4 687 494,04
	- odszkodowania	134 253,20	204 509,57
	- darowizny	0,00	284 685,00
	- sprawy sądowe	3 588 853,00	313 870,02
	- opłaty adiacenckie	776 256,48	330 260,96
	- koszty gruntów przekazanych na podstawie otrzymanych decyzji	0,00	3 222 205,50
	- bezpłatne przekazanie nakładów – koszt VAT	1 261 570,13	0,00
	- amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej	150 810,24	150 810,24
	- pozostałe	468 058,95	181 152,75
<b>RAZEM</b>		<b>6 379 802,00</b>	<b>4 767 290,56</b>

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

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

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

**Nota nr 44. Przychody finansowe**

Wyszczególnienie		01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
II.	Odsetki:	5 388 257,58	3 781 317,96
	- odsetki od lokat, środków na rachunku	2 103 114,94	902 633,97
	- odsetki od należności	657 329,86	237 180,46
	- odsetki od obligacji Victoria House SA	1 487 050,48	1 512 736,45
	- odsetki od pożyczek (nie otrzymane)	1 140 762,30	1 128 767,08
	w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	0,00	0,00
V.	Inne:	844 991,60	691 986,10
	- różnice kursowe	844 991,60	665 254,57
	- inne	0,00	26 731,53
<b>RAZEM</b>		<b>6 233 249,18</b>	<b>4 473 304,06</b>

Przychody odsetkowe za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku:

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane, wymagalne, o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	1 434 664,76	0,00	0,00	0,00	1 434 664,76
Pożyczki udzielone i należności własne	657 329,86	0,00	0,00	0,00	657 329,86
Pozostałe aktywa	2 129 307,80	0,00	0,00	0,00	2 129 307,80
<b>RAZEM</b>	<b>4 221 302,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 221 302,42</b>

Przychody odsetkowe za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku:

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane, wymagalne, o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	1 512 736,45	0,00	0,00	0,00	1 512 736,45
Pożyczki udzielone i należności własne	237 180,46	0,00	0,00	0,00	237 180,46
Pozostałe aktywa	764 588,09	0,00	0,00	0,00	764 588,09
<b>RAZEM</b>	<b>2 514 505,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 514 505,00</b>

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

#### Nota nr 45. Koszty finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>I.</b>	<b>Odsetki</b>	<b>49 036 735,41</b>	<b>34 569 346,29</b>
	- odsetki	49 036 735,41	34 569 346,29
<b>II.</b>	<b>Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- pozostałe	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV.</b>	<b>Inne</b>	<b>1 589 878,86</b>	<b>3 821 487,11</b>
	- prowizje od umów kredytowych i obligacji	0,00	3 821 306,69
	- pozostałe	1 589 878,86	180,42
<b>RAZEM</b>		<b>50 626 614,27</b>	<b>38 390 833,40</b>

W danych porównawczych prowizje od umów kredytowych i obligacji zostały zaprezentowane w odrębnej linii, a nie w łącznym koszcie odsetek związanych z finansowaniem działalności. Gdyby prowizje od umów kredytowych i obligacji zostały zaprezentowane, tak, jak w danych za rok zakończony dnia 31.12.2023 roku, to koszty finansowe z tytułu odsetek wyliczonych za pomocą efektywnej stopy procentowej wyniosłyby 38 390 652,98, a inne koszty finansowe 180,42 złotych.

W roku zakończonym dnia 31.12.2023, jak również w roku poprzedzającym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

Koszty odsetkowe za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku:

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone, wymagalne, o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	35 344 040,68	0,00	0,00	0,00	35 344 040,68
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	2 576 912,10	0,00	0,00	0,00	2 576 912,10
Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów	8 138 392,43	0,00	0,00	0,00	8 138 392,43
Pozostałe pasywa	538 145,52	0,00	0,00	0,00	538 145,52
<b>RAZEM</b>	<b>46 597 490,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46 597 490,73</b>

Koszty odsetkowe za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku:

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone, wymagalne, o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	26 974 114,93	0,00	0,00	0,00	26 974 114,93
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu	1 785 801,33	0,00	0,00	0,00	1 785 801,33
Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów	6 613 558,69	0,00	0,00	0,00	6 613 558,69
Pozostałe pasywa	4 707,48	0,00	0,00	0,00	4 707,48
<b>RAZEM</b>	<b>35 378 182,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 378 182,43</b>

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

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

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

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

**Nota nr 47. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/stratą) brutto**

Wyszczególnienie	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	w tym działalność kapitałowa	w tym działalność pozostała	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>Wynik finansowy brutto</b>	<b>227 018 223,08</b>	<b>0,00</b>	<b>227 018 223,08</b>	<b>94 676 248,89</b>
<b>Przychody zwolnione z opodatkowania</b>				
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	62 605,33	0,00	62 605,33	29 818,79
<b>Razem</b>	<b>62 605,33</b>	<b>0,00</b>	<b>62 605,33</b>	<b>29 818,79</b>
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym				
Przychody z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	860 686 227,83	0,00	860 686 227,83	522 355 825,38
Pozostałe	1 560 275,54	0,00	1 560 275,54	4 867 967,74
<b>Razem</b>	<b>862 246 503,37</b>	<b>0,00</b>	<b>862 246 503,37</b>	<b>527 223 793,12</b>
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych				
Przychody ze sprzedaży nieruchomości/przeniesienie własności	444 809 484,85	0,00	444 809 484,85	565 632 265,40
<b>Razem</b>	<b>444 809 484,85</b>	<b>0,00</b>	<b>444 809 484,85</b>	<b>565 632 265,40</b>
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów				
Amortyzacja - leasing środków trwałych	210 524,80	0,00	210 524,80	201 914,93
Odsetki leasingowe / rozliczenie umów	2 584 724,32	0,00	2 584 724,32	1 863 686,48
Amortyzacja wartości firmy	1 735 649,23	0,00	1 735 649,23	946 717,77
Darowizny	0,00	0,00	0,00	284 685,00
Pozostałe	2 483 171,42	0,00	2 483 171,42	1 677 157,29
<b>Razem</b>	<b>7 014 069,77</b>	<b>0,00</b>	<b>7 014 069,77</b>	<b>4 974 161,47</b>
<b>Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku</b>				
Techniczny koszt wytworzenia nieruchomości z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	552 056 598,04	0,00	552 056 598,04	335 254 521,03
Prowizje od obligacji	0,00	0,00	0,00	1 818 259,19
Prowizje od kredytów	523 717,27	0,00	523 717,27	(195 801,52)
Odsetki od obligacji	5 421 126,64	0,00	5 421 126,64	2 471 741,47
Wycena bilansowa, skorygowana cena nabycia	1 726 092,98	0,00	1 726 092,98	250 200,00
- nadwyżka kosztów finansowania dłużnego art., 15 c ustawy CIT	22 174 996,16	0,00	22 174 996,16	0,00
Pozostałe	153 972,99	0,00	153 972,99	7 758 726,36
<b>Razem</b>	<b>582 056 504,08</b>	<b>0,00</b>	<b>582 056 504,08</b>	<b>347 357 646,53</b>

Wyszczególnienie	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	w tym działalność kapitałowa	w tym działalność pozostała	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych</b>				
Koszty wytworzenia lokali w latach ubiegłych bez przeniesienia własności	285 949 156,49	0,00	285 949 156,49	361 217 518,73
Odpis aktualizujący zapasy - wykorzystanie	663 871,49	0,00	663 871,49	0,00
Pozostałe	1 338 323,07	0,00	1 338 323,07	42 369,22
<b>Razem</b>	<b>287 951 350,05</b>	<b>0,00</b>	<b>287 951 350,05</b>	<b>361 259 887,95</b>
<b>Strata z lat ubiegłych</b>				
Strata z lat ubiegłych jednostki zależnej	2 547 074,39	0,00	2 547 074,39	0,00
<b>Razem</b>	<b>2 547 074,39</b>	<b>0,00</b>	<b>2 547 074,39</b>	<b>0,00</b>
<b>Inne zmiany podstawy opodatkowania</b>				

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Darowizny	0,00	0,00	0,00	(245 385,00)
Zapłacone raty leasingu operacyjnego	(6 286 698,72)	0,00	(6 286 698,72)	(5 040 739,45)
Prowizje od obligacji	(4 268 223,79)	0,00	(4 268 223,79)	0,00
Pozostałe	(34 917,87)	0,00	(34 917,87)	0,00
<b>Razem</b>	<b>(10 589 840,38)</b>	<b>0,00</b>	<b>(10 589 840,38)</b>	<b>(5 286 124,45)</b>
<b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>97 500 908,26</b>	<b>0,00</b>	<b>97 500 908,26</b>	<b>118 840 697,98</b>
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych	19%	19%	19%	19%
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>	<b>18 525 172,57</b>	<b>0,00</b>	<b>18 525 172,57</b>	<b>22 579 732,62</b>
<b>Podatek odroczony i inne, w tym:</b>	<b>24 545 141,08</b>			<b>(3 109 153,95)</b>
Przypis podatkowy	0,00			0,00
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	(59 269 459,32)			4 265 251,28
Zmiana rezerwy na podatek odroczony	83 814 600,40			(7 374 405,23)
<b>RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS</b>	<b>43 070 313,65</b>			<b>19 470 578,67</b>

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

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

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

**Nota nr 49. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych**

Wyszczególnienie		01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>1.</b>	<b>Zysk/strata mniejszości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	zyski mniejszości	0,00	0,00
	straty mniejszości	0,00	0,00
<b>2.</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą</b>	<b>(62 605,33)</b>	<b>(29 818,79)</b>
	zyski z wyceny udziałów metodą praw własności	(62 605,33)	(29 818,79)
<b>3.</b>	<b>Amortyzacja</b>	<b>1 410 948,89</b>	<b>1 406 695,67</b>
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	120 284,00	129 458,26
	amortyzacja środków trwałych	1 290 664,89	1 277 237,41
<b>4.</b>	<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>	<b>50 614 336,50</b>	<b>33 289 410,48</b>
	odsetki zapłacone od umów leasingowych	2 576 950,26	1 785 801,33
	odsetki zapłacone od kredytów	10 544 886,70	6 770 822,79
	odsetki otrzymane	(1 460 857,62)	(1 556 898,87)
	odsetki od dłużnych papierów wartościowych	35 344 040,68	26 974 114,93
	odsetki naliczone od udzielonych pożyczek i innych aktywów	(943 633,46)	(1 221 882,46)
	odsetki naliczone od kredytów, pożyczek i dłużnych papierów	4 552 949,94	537 452,76
<b>5.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:</b>	<b>(472 319,76)</b>	<b>79 796,52</b>
	przychody ze sprzedaży środków trwałych	(610 081,86)	(353 458,02)
	wartość netto sprzedanych środków trwałych	137 762,10	433 254,54
<b>6.</b>	<b>Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:</b>	<b>95 094 898,94</b>	<b>(10 359 883,98)</b>

## SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA OBROTOWE 2023 i 2022

Wyszczególnienie		01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostki dominującej	107 076 890,50	(24 252 220,06)
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	(11 981 991,56)	13 892 336,08
<b>7.</b>	<b>Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:</b>	<b>(104 599 560,07)</b>	<b>(222 608 713,94)</b>
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostki dominującej	187 847 729,81	(162 733 578,11)
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	(292 447 289,88)	(59 875 135,83)
<b>8.</b>	<b>Zmiana należności wynika z następujących pozycji:</b>	<b>(23 550 175,38)</b>	<b>30 472 007,82</b>
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	(5 947 294,44)	24 943 196,58
	zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	390 000,00	390 000,00
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	(17 602 880,94)	5 528 811,24
	korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów	(390 000,00)	(390 000,00)
<b>9.</b>	<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i</b>	<b>22 814 759,97</b>	<b>(6 943 815,78)</b>
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostki dominującej	(26 616 936,62)	(8 764 522,72)
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	49 431 696,59	1 820 706,94
<b>10.</b>	<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących</b>	<b>(113 386 389,69)</b>	<b>55 627 103,25</b>
	zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów wynikająca z bilansu jednostki dominującej	(59 269 459,32)	4 265 251,28
	zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów wynikająca z bilansu jednostek powiązanych	(3 642 031,39)	(55 559,40)
	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	(50 474 898,98)	51 417 411,37
<b>11.</b>	<b>Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	korekty wyniku w wyniku konsolidacji	0,00	0,00

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

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

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

INFORMACJE O TRANSAKCJACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

**Nota nr 51. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółki z Grupy na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązаныmi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki**

Wszystkie transakcje ze stronami powiązаныmi w Grupie zawierane są na warunkach rynkowych. Jako strony powiązane rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2020 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości.

**Nota nr 52. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi**

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi zostały wyeliminowane w trakcie konsolidacji. Jednostka dominująca Grupy udzieliła pożyczki jednostce stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH, wartość tej pożyczki na dzień bilansowy wynosi 16 603 594,47 złotych, a przychody z tytułu odsetek rozpoznane w okresie od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku wyniosły 941 563,87 złotych. Termin spłaty pożyczki według umowy obowiązującej na dzień 31.12.2021 roku przypadła na 30.09.2022 roku. W dniu 30.09.2022 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty pożyczki wraz odsetkami do 31.12.2023 roku. Zgodnie z umową spłata pożyczki jest wymagalna wraz odsetkami jednorazowo w ostatnim dniu obowiązywania umowy. W dniu 29.12.2023 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty pożyczki wraz odsetkami do 31.12.2024 roku. Zgodnie z umową spłata pożyczki jest wymagalna wraz odsetkami jednorazowo w ostatnim dniu obowiązywania umowy.

**Nota nr 53. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji oraz nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są współnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową**

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

**Nota nr 54. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi Grupa, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne**

Nazwa spółki: Victoria Dom Holding Sp. z o.o.  
Siedziba: 03-289 Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105  
Miejsce publikacji sprawozdania: Krajowy Rejestr Sądowy

**INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU**

**Nota nr 55. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych metodą proporcjonalną**

Grupy zawodowe		01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
1	Pracownicy produkcyjni	0,00	0,00
2	Pracownicy nieprodukcyjni	15,88	13,13
<b>Razem</b>		<b>15,88</b>	<b>13,13</b>

**Nota nr 56. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu**

Wyszczególnienie		Organy zarządzające	Organy administrujące	Organy nadzorujące	Razem
<b>01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.</b>					
1	wynagrodzenia	6 510 000,00	753 716,52	156 000,00	7 419 716,52
2	wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3	emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
4	zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>		<b>6 510 000,00</b>	<b>753 716,52</b>	<b>156 000,00</b>	<b>7 419 716,52</b>
<b>01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.</b>					
1	wynagrodzenia	4 824 000,00	688 208,00	156 000,00	5 668 208,00
2	wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3	emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
4	zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>		<b>4 824 000,00</b>	<b>688 208,00</b>	<b>156 000,00</b>	<b>5 668 208,00</b>



Victoria Dom S.A. stosuje zasadę zróżnicowania wynagrodzeń członków zarządu. Różnice wynikają z faktu podziału odpowiedzialności w zarządzie za kwestie strategicznego rozwoju oraz kwestie operacyjnej działalności Spółki. W pozycji Organy zarządzające zostały wykazane wynagrodzenia członków zarządu Jednostki Dominującej z tytułu sprawowania przez nich funkcji w zarządzie Victoria Dom S.A. na podstawie powołania, zaś w pozycji organy administrujące zostały wykazane wynagrodzenia członków zarządu Jednostki Dominującej z tytułu wykonywania przez nich obowiązków w Victoria Dom S.A. określonych w umowach o pracę.

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

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

**Nota nr 58. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów**

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

#### WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB FIRMY AUDYTORSKIEJ

**Nota nr 59. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej**

Wyszczególnienie	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
Obowiązkowe badania rocznego jednostkowego sprawozdania Jednostki Dominującej	79 000,00	66 600,00
Obowiązkowe badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej	52 000,00	44 600,00
Obowiązkowe badania rocznego jednostkowego sprawozdania spółek zależnych	75 600,00	0,00
Pozostałe usługi	15 000,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>221 600,00</b>	<b>111 200,00</b>

Pozostałe usługi dotyczą kosztów badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Victoria Dom S.A.

## INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

### **Nota nr 60. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju**

Nie wystąpiły istotne błędy dotyczące lat ubiegłych, które skutkowałyby koniecznością wprowadzenia korekt do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

### **Nota nr 61. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych roku obrotowego albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych**

Nie wystąpiły istotne zdarzenia ani błędy dotyczące lat ubiegłych, których skutki zostałyby ujęte w niniejszych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych.

### **Nota nr 62. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy**

Po dniu bilansowym Jednostka Dominująca Grupy wyemitowała nową serię obligacji - obligacje serii P2023B w wysokości 50,00 mln złotych oraz wykupiła całkowicie obligacje serii R w wysokości 25,00 mln złotych. Wartość nominalna wyemitowanych obligacji wzrosła z 406,616 mln złotych na 31.12.2023 roku do 431,616 mln złotych na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. Nowe środki pozyskane w ramach emisji obligacji zostaną przeznaczone na dalszy rozwój Grupy, w tym finansowanie zakupu gruntów. Szczegółowe zmiany w zakresie zobowiązań z tytułu obligacji zostały opisane w nocie 31.

W dniu 1 lutego 2024 roku została założona spółka Victoria 2024 Sp. z o.o. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 lutego 2024 roku.

W dniu 4 marca 2024 roku Jednostka Dominująca Grupy podpisała umowę korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A. o wartości finansowania do 94 000 000,00. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych uruchomiona została jedna transza kredytu w wysokości 5 000 000,00 złotych. Szczegółowe informacje dotyczące tego kredytu zostały opisane w nocie 31.

W dniu 6 marca 2024 roku Jednostka Dominująca Grupy spłaciła całkowicie kredyt w banku PKO BP zaciągnięty na finansowanie projektu Miasteczko Nova Sfera 3.

W dniu 27 marca 2024 roku zawarła aneks numer 12 do umowy limitu kredytu wielocelowego z PKO BP. Aneks zmienia dostępną kwotę limitu, wprowadza 3 różne możliwości wykorzystania przyznanego limitu oraz wydłuża okres spłaty. Szczegółowe informacje dotyczące tego kredytu zostały opisane w nocie 31.

#### INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

**Nota nr 63. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym**

Nie dokonano zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

**Nota nr 64. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych za rok poprzedzający ze skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi za rok obrotowy**

Nie dokonano przekształcenia danych w skonsolidowanych historycznych informacji finansowych w związku z tym zaprezentowane dane są porównywalne.

#### DODATKOWE INFORMACJE

**Nota nr 65. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności**

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą i jej spółki zależne w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, a także co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

Podstawą przyjętego założenia kontynuacji działalności jest utrzymanie uzyskanego finansowania zewnętrznego na poziomie pozwalającym na niezakłóconą realizację obecnych i planowanych projektów deweloperskich oraz zakup gruntów pod kolejne projekty. Jedną ze specyfik działalności spółek deweloperskich jest długi proces przygotowania inwestycji, a tym samym konieczność ponoszenia znaczącej części nakładów ze środków własnych. Jak wskazano szczegółowo w notcie nr 71 „Ryzyko utraty płynności finansowej”, podstawowymi źródłami finansowania działalności Grupy były dotychczas posiadane kapitały własne, wyemitowane przez Jednostkę Dominującą obligacje oraz pozyskane kredyty bankowe. Dalszy rozwój Grupy będzie wymagał ponoszenia kolejnych nakładów finansowych, zwłaszcza w zakresie budowania banku ziemi. Konieczność spłaty finansowania zewnętrznego może spowodować opóźnienie, ograniczenie, zawieszenie lub uniemożliwić w ogóle prowadzenie działalności operacyjnej przez Grupę. Okoliczności te mogą również negatywnie wpłynąć na sytuację finansową, perspektywy rozwoju oraz wyniki Grupy, a także doprowadzić do utraty płynności finansowej. Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa Victoria Dom S.A. posiadała 248 832 390,19 złotych środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych - w kwocie tej zawarte są środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 18 245 873,21 złotych, na którą składały się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 18 206 782,81 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 14 679,13

złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 24 411,27 złotych (dla porównania na dzień 31.12.2022 r. Grupa Victoria Dom S.A. posiadała 81 698 940,68 złotych środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych – w kwocie tej zawarte były środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w łącznej wysokości 7 195 991,88 złotych, na którą składały się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 7 195 991,88 złotych. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej są to wystarczające zasoby finansowe by stwierdzić, że ryzyko utraty płynności przez Grupę w krótkim (do 1 roku od dnia bilansowego) i średnim okresie (do 2 lat od dnia bilansowego) jest niskie. Grupa terminowo realizuje płatności związane z pozyskaniem finansowaniem zewnętrznym, a zobowiązania handlowe, w przypadku których występują opóźnienia w stosunku do dat ich wymagalności (jak wskazano w nocie 32), są regulowane na bieżąco po zakończeniu procesu ich weryfikacji.

W dniu 24 lutego 2022 roku wybuchł konflikt zbrojny w Ukrainie. Na Rosję i Białoruś zostały nałożone sankcje międzynarodowe. W związku z wpływem tego konfliktu na sytuację polityczną, gospodarczą i społeczną w Europie i na świecie Grupa przeprowadziła analizę potencjalnych ryzyk wynikających z konfliktu, które mogą mieć wpływ na działalności Grupy oraz przeprowadziła analizę potencjalnego wpływu konfliktu na skonsolidowane historyczne informacje finansowe za 2023 rok w kontekście oceny zdolności Grupy Kapitałowej Victoria Dom do kontynuowania działalności. Grupa Victoria Dom S.A. nie posiada bezpośrednich ani pośrednich inwestycji w Ukrainie, Rosji ani Białorusi. Grupa skupia się na działalności w Polsce, zdecydowana większość przychodów i kosztów jest denominowana w walucie lokalnej, tj. złotych polskich. W związku z tym Grupa nie jest narażona na ryzyko wahania kursów walutowych, które są powodowane niepewnością na rynkach walutowych. Konflikt zbrojny doprowadził jednak do ponownego zerwania części łańcuchów dostaw oraz spowodował ograniczenia w dostępności materiałów budowlanych, a co za tym idzie wpłynął na wzrost ich cen i koszty generalnego wykonawstwa projektów budowlanych. Jednakże w drugiej części roku 2022 sytuacja zaczęła się stabilizować i obecnie nie widać już dużych wahań cen.

Grupa na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z konfliktem zbrojnym w Ukrainie, a także analizuje potencjalne negatywne konsekwencje konfliktu na działalność Grupy w celu podjęcia niezbędnych działań łagodzących potencjalny wpływ. Biorąc pod uwagę istotną niepewność wynikającą z dalszego rozwoju konfliktu oraz jego wpływu na całą gospodarkę, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych długoterminowe skutki konfliktu nie są możliwe do ustalenia. Jednocześnie Grupa nie zidentyfikowała żadnych pozycji w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych, które wymagałyby zmiany ujęcia lub wyceny na dzień 31.12.2023 roku w związku z sytuacją w Ukrainie.

Na podstawie aktualnie dostępnych informacji oraz przeprowadzonych analiz na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupa Victoria Dom S.A. nie zidentyfikowała istotnych niepewności dotyczących zdarzeń lub okoliczności, które mogłyby nasuwać poważne wątpliwości, co do jej zdolności do kontynuowania działalności w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, a także co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

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

	Pozycja sprawozdawcza	Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
1	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2023	EUR	4,3480	251/A/NBP/2023	29.12.2023
2	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, inne pozycje bilansowe na 31.12.2022	EUR	4,6899	252/A/NBP/2022	30.12.2022
3	Pozycje rachunku zysku i strat za 2023 rok	EUR	4,5284	kurs średnioroczny 2023 *	
4	Pozycje rachunku zysku i strat za 2022 rok	EUR	4,6883	kurs średnioroczny 2022 *	

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

**Nota nr 67. Charakterystyka instrumentów finansowych**

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Obligacje Victoria House (Berlux), 7.150 sztuk. Obligacje nie zabezpieczone, publiczne, notowane na rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie Luksemburskiej	31 356 069,75	Dzień emisji 20.10.2017r. Dzień wykupu 19.10.2027r. Oprocentowanie stałe 4,5% rocznie, płatne co pół roku (19 kwietnia i 19 października)
Pożyczki udzielone i należności własne	Pożyczka dla Victoria Wohnungsbau GmbH z siedzibą w Zossen, Niemcy - niezabezpieczona.	16 603 594,47	Data wymagalności 12.2024r. Oprocentowanie stałe w wysokości 8% w skali roku, płatne w dniu wymagalności kapitału
Środki pieniężne	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	248 832 390,19	Obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych w wysokości 50 924 132,23 złotych, lokaty krótkoterminowe w wysokości 179 703 350,13 złotych oraz środki o ograniczonej możliwości dysponowania w postaci środków na rachunku powierniczym w wysokości 18 206 782,81 złotych.
Pozostałe zobowiązania finansowe	Kredyty bankowe oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M + stała marża na poziomie od 2,30 do 2,50 p. p.)	86 147 156,38	Termin spłaty 12.2024-06.2028
	Obligacje wyemitowane przez spółkę Victoria Dom S.A. seria D, R, S/S2,T,U,W,V,X,Y1/Y2,P2023A	406 416 277,64	Termin wykupu 05.2024r. - 12.2026r.

Wszystkie instrumenty wskazane w tabeli poza środkami pieniężnymi, które z uwagi na bieżący ich charakter wycenione zostały w wartości nominalnej, wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

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

Pożyczka udzielona dla Victoria Wohnungsbau GmbH z siedzibą w Zossen została zaprezentowana w inwestycjach krótkoterminowych - w pozycji B.III.1.b), ze względu na termin wymagalności przypadający w grudniu 2024 roku.

Wszystkie emisje obligacji, których termin wykupu wypadał przed dniem zatwierdzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych do publikacji zostały wykupione w terminie lub częściowo przed dniem ich wymagalności. Szczegółowe zmiany w zakresie aktywnych serii obligacji, które zaszły w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, zostały przedstawione w nocie 31.

#### Nota nr 68. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Nie występują instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej.

#### Nota nr 69. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Wcześniej przypadający termin wykupu lub przeszacowania wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Obligacje wyemitowane przez Jednostkę Dominującą, w tym obligacje notowane na ASO Catalyt	406 416 277,64	Termin wykupu 05.2024r. - 12.2026r.	WIBOR 6M lub WIBOR 3M z kwotowania na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego plus stała marża na poziomie 4,8-7,5 % lub marża stała na poziomie 6,6%-7%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Kredyty bankowe zaciągnięte przez Jednostkę Dominującą	86 147 156,38	Termin spłaty 12.2024-06.2028	oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M stała marża na poziomie od 2,30 do 2,50 p. p.)	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Udzielona pożyczka przez Jednostkę Dominującą do jednostki stowarzyszonej – Victoria Wohnungsbau GmbH (denominowana w EUR)	16 603 594,47	12.2024	oprocentowanie stałe w wysokości 8%	ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych
Nabyte przez Jednostkę Dominującą obligacje Victoria House SA (emitowane w EUR)	31 356 069,75	10.2027	oprocentowanie stałe w wysokości 4,5%	ryzyko zmiany realnej wartości przepływów pieniężnych

Przypadające do wykupu w maju 2024 roku obligacje serii R o wartości 25,00 mln złotych zostały w związku ze zmianą Warunków Emisji Obligacji wykupione w styczniu 2024 roku. W dniu 3 kwietnia 2024

roku Jednostka Dominująca Grupy wyemitowała obligacje serii P 2023B o wartości 50,00 mln złotych. Szczegółowe zmiany w zakresie obligacji zostały opisane w nocie 31.

Kredyt zaciągnięty na finansowanie projektu Miasteczko Nova Sfera 3 został całkowicie spłacony 6 marca 2024 roku.

Jednostka Dominująca Grupy podpisała w dniu 4 marca 2024 roku umowę korporacyjnej linii kredytowej w wysokości 94 000 000,00 złotych. Szczegółowe informacje dotyczące warunków tej umowy zostały opisane w nocie 31.

Jednostka Dominująca Grupy podpisała w dniu 27 marca 2024 roku aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego. Szczegółowe informacje dotyczące warunków tej umowy zostały opisane w nocie 31.

### **Nota nr 70. Informacja na temat ryzyka kredytowego**

Na aktywa finansowe Grupy składają się środki na rachunkach bankowych, należności, udzielona pożyczka do jednostki stowarzyszonej oraz posiadane przez Victoria Dom S.A. obligacje Victoria House SA.

W odniesieniu do aktywów finansowych ryzyko kredytowe powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Środki pieniężne są zgromadzone na rachunkach bankowych w renomowanych bankach, co wpływa na znaczące ograniczenie ryzyka kredytowego w tym zakresie.

Ryzyko kredytowe występujące w spółkach Grupy jest przede wszystkim związane z należnościami.

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

Grupa dokonuje znaczących płatności jako zabezpieczenie wstępnych umów dotyczących zakupu gruntu. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe powstające w związku z płatnościami tego typu poprzez zabezpieczanie ich zwrotu hipoteką umowną na nabywanej nieruchomości lub na innych nieruchomościach.

W stosunku do należności handlowych Grupa stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco, m.in. poprzez regularny przegląd otwartych pozycji. Dodatkowo, należności handlowe to głównie należności z tytułu sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i garaży, które są w większości przypadków w pełni zabezpieczone, gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży najczęściej następuje po uregulowaniu przez nabywcę całkowitej uzgodnionej ceny.

Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w zakresie należności z uwagi na dużą liczbę klientów i partnerów Grupy, co wpływa na rozproszenie ryzyka.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych nie odnotowano znaczących zmian w zakresie oceny ryzyka kredytowego.

**Nota nr 71. Ryzyko utraty płynności finansowej**

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

Zarząd Victoria Dom S.A. stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonej terminami płatności. Zarządzenie ryzykiem utraty płynności finansowej odbywa się poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całej Grupy. W przeszłości Victoria Dom S.A. ani jej spółki zależne nie miały problemów z płynnością finansową, a osiągnięte nadwyżki z tytułu przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej przeznaczane są na działalność finansową, w tym także wspierając rozwój grupy kapitałowej na rynkach europejskich.

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

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

W związku z zawartymi umowami kredytowymi istnieje ryzyko, że w przypadku istotnego pogorszenia płynności Grupa Victoria Dom S.A. może ona nie być w stanie uzyskać jakiegokolwiek dodatkowego zewnętrznego finansowania. Dodatkowo istnieje ryzyko, że w okolicznościach, w których Jednostka Dominująca nie wykona swoich zobowiązań wynikających z umów kredytowych, umowy te mogą



zostać wypowiedziane, a co za tym idzie, Grupa Victoria Dom S.A. może zostać zobowiązana do zapłaty tych zobowiązań, co może mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupa nie miała problemów z terminowym regulowaniem zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji, zaciągniętych kredytów bankowych czy zawartych umów leasingu. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług w przypadku których występują opóźnienia w płatności w porównaniu z terminem ich wymagalności (jak wskazano w nocie 32) są regulowane na bieżąco po zakończeniu procesu weryfikacji i akceptacji faktur wystawionych przez generalnych wykonawców, a przeterminowanie to nie przekracza 30 dni.

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

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

Wszystkie istotne informacje wpływające na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych zostały zawarte w niniejszych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych.

**Miejscowość: Warszawa**

**Data: 17.05.2024 roku**

Michał Jasiński	Waldemar Wasiluk	Anna Piotrowska	Bożena Subda
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Członek Zarządu	Członek Zarządu

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe sporządziła: Wanda Misiewicz-Wałachowska -  
Dyrektor do spraw sprawozdawczości

**ZMIANA NR 11 – PKT. VI.2. (STR. 212) DODAJE SIĘ:**

# **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych**

**Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A.**

sporządzonych za okres  
od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

## Sprawozdanie z badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

### Dla Akcjonariuszy Victoria Dom S.A.

#### Opinia o skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych

Na potrzeby sporządzenia Suplementu do Prospektu w związku z wymogami artykułu 23 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylającego rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 (Dz. Urz. UE L 166/26 z 21.06.2019 r. z późn. zm.), zwanym dalej „rozporządzeniem delegowanym”, przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A., zwanej dalej „Grupą”, w której Jednostką Dominującą jest Victoria Dom S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kąty Grodzkie 105, zwana dalej „Jednostką Dominującą”, za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r., na które składają się wprowadzenie do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowany

rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia., zwane dalej „historycznymi informacjami finansowymi”.

Historyczne informacje finansowe zostały sporządzone zgodnie z ramowymi założeniami sprawozdawczości finansowej określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”. Zostały one przygotowane w oparciu o zbadane przez PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za powyższy rok obrotowy.

Naszym zdaniem historyczne informacje finansowe Grupy Kapitałowej Victoria Dom S.A., dla celów Suplementu do Prospektu, przedstawiają jasny i rzetelny obraz jej sytuacji finansowej i majątkowej na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. zgodnie z ustawą o rachunkowości.

#### Podstawa opinii

Badanie historycznych informacji finansowych przeprowadziliśmy zgodnie z ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, zwaną dalej „ustawą o biegłych rewidentach” oraz Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, zwanych dalej „standardami badania”.

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została opisana w sekcji „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie historycznych informacji finansowych”.

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności), zwanym dalej „Kodeksem IESBA” przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych

rewidentach. Wypełniliśmy także nasze inne obowiązki etyczne określone w ustawie o biegłych rewidentach i Kodeksie IESBA.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

#### Kluczowe sprawy (kwestie) badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym

ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka,

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczevska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevells Cekiera Sp. k. oraz EUROTAX Podatki Sp. z o.o.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechanie działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.

Przedstawione poniżej kluczowe sprawy badania obejmują wszystkie najbardziej znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia oraz inne kwestie, które uznaliśmy za kluczowe sprawy badania.

Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

<i>Kluczowa sprawa: Ujmowanie przychodów</i>	
Opis kluczowej sprawy	Jak odniesiono się do tej sprawy w czasie badania
<p>Przychody netto ze sprzedaży produktów stanowią 95,8 % przychodów netto ze sprzedaży ogółem w 2023 r. i dotyczą sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, usługowych oraz garaży.</p> <p>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” Grupa kwalifikuje 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia przesłanek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu,</li> <li>○ 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.</li> <li>○ nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Grupa 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,</li> <li>○ Grupa otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomości od nabywcy,</li> <li>○ po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków,</li> <li>○ spółki Grupy nie są zobowiązane zgodnie z umową deweloperską / przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.</li> </ul> <p>We wprowadzeniu do historycznych informacji finansowych Grupa ujawnia moment rozpoznania przychodów ze sprzedaży. Dane na temat wielkości sprzedaży zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach w nocie 38.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ocenę poprawności i adekwatności stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości w obszarze przychodów,</li> <li>○ zrozumienie i ocenę procesu ujmowania przychodów w tym wdrożenie KSR nr 8;</li> <li>○ zidentyfikowanie kontroli w obszarze rozpoznawania przychodów;</li> <li>○ weryfikację poprawności ujęcia przychodów na wybranej próbie transakcji, w szczególności pod kątem daty przekazania oraz ceny sprzedanych towarów lub produktów;</li> <li>○ test transakcji sprzedaży mających miejsce na przełomie lat 2023/2024, w celu potwierdzenia prawidłowości prezentowania przychodów we właściwym okresie sprawozdawczym;</li> <li>○ porównanie wielkości zaksięgowanej sprzedaży z wielkością podlegającą opodatkowaniu VAT na podstawie deklaracji;</li> <li>○ analizę poziomu przychodów i marży w poszczególnych miesiącach badanego roku;</li> <li>○ weryfikację obrotów z jednostkami powiązаныmi poprzez uzgodnienie ich do pozyskanych potwierdzeń obrotów z tymi jednostkami;</li> <li>○ ocenę zakresu i adekwatności dokonanych ujawnień dotyczących przychodów netto ze sprzedaży w historycznych informacjach finansowych.</li> </ul>

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczewska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevells Cekiera Sp. k. oraz EUROTAX Podatki Sp. z o.o.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechania działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
 ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska  
 Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479  
 NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477  
[www.pkfpolska.pl](http://www.pkfpolska.pl)

Kluczowa sprawa: Wycena zapasów	
Opis kluczowej sprawy	Jak odniesiono się do tej sprawy w czasie badania
<p>Na dzień 31 grudnia 2023 r. zapasy stanowiły 68,7% aktywów Grupy. Na zapasy składają się projekty mieszkaniowe w trakcie realizacji (produkcja w toku), mieszkania, lokale usługowe, garaże ukończone (produkty) oraz wartość gruntów lub wartość prawa wieczystego użytkowania (towary).</p> <p>Koszt wytworzenia zapasów obejmuje – między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Koszty budowy;</li> <li>○ Koszty planowania i projektowania;</li> <li>○ Wartość opłat i podatków za okres w trakcie realizacji projektu;</li> <li>○ Koszty wynagrodzeń pracowników związanych z projektem;</li> <li>○ Cena nabycia gruntu lub prawa wieczystego użytkowania wraz z kosztami pośrednictwa;</li> <li>○ Inne koszty bezpośrednie.</li> </ul> <p>Zapasy wyceniane są po niższej spośród dwóch wartości – w koszcie wytworzenia lub w cenie sprzedaży możliwej do uzyskania.</p> <p>Spółki Grupy na podstawie przeprowadzonych analiz dokonują oceny wartości netto możliwej do uzyskania dla zakończonych projektów mieszkaniowych i w sytuacji, gdy wartość jest niższa od kosztu wytworzenia dokonuje się odpisu do tej wartości. Na dzień bilansowy nie wystąpiła korekta kosztu wytworzenia z tego tytułu.</p> <p>Wartość brutto zapasów została pomniejszona o odpis aktualizujący utworzony w poprzednich okresach w łącznej kwocie 2,97 mln PLN co stanowi 0,27% wartości zapasów brutto. Odpis dotyczył aktualizacji wartości wybudowanych sieci wodno-kanalizacyjnych, które będą sprzedane na rzecz MPWiK po cenie określonej przez MPWiK oraz aktualizacji wartości infrastruktury drogowej podlegającej przekazaniu do Zarządcy Dróg.</p> <p>Grupa we wprowadzeniu do historycznych informacji finansowych ujawnia zasady wyceny zapasów, a szczegółowe dane na temat zapasów znajdują się w notach od 17 do 19 dodatkowych informacji i objaśnień.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ocenę poprawności i adekwatności stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości w obszarze zapasów,</li> <li>○ zrozumienie i ocenę procesu wyceny i ujmowania zapasów,</li> <li>○ zidentyfikowanie istniejących kontroli w obszarze ujmowania i wyceny zapasów,</li> <li>○ weryfikację poprawności rozpoznania i wyceny zapasów na wybranej próbie transakcji w szczególności poprzez uzgadnianie poniesionych nakładów do dokumentów źródłowych,</li> <li>○ przeprowadzenie testów na ujęcie i rozchody towarów (gruntów) w księgach w celu potwierdzenia m.in. prawidłowości wyceny zapasów,</li> <li>○ ocenę poprawności i kompletności ujęcia zapasów w odpowiednim okresie sprawozdawczym,</li> <li>○ potwierdzenie istnienia dla wybranej próby zapasów poprzez inspekcję budów,</li> <li>○ ocenę zakresu i adekwatności dokonanych ujawnień dotyczących zapasów w historycznych informacjach finansowych.</li> </ul>

## Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej za historyczne informacje finansowe

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny dla celów Suplementu do Prospektu za sporządzenie historycznych informacji finansowych, które przedstawiają rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki Dominującej.

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia historycznych informacji finansowych niezawierających istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając historyczne informacje finansowe Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd Jednostki Dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy, w tym nadzór nad funkcjonowaniem i skutecznością kontroli wewnętrznej w tym zakresie.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczeńska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevells Cekiera Sp. k. oraz EUROTAX Podatki Sp. z o.o.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechanie działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579474  
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477  
[www.pkfpolska.pl](http://www.pkfpolska.pl)

## Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie historycznych informacji finansowych

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności czy historyczne informacje finansowe jako całość nie zawierają istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyższymi wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędów i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tych historycznych informacji finansowych.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki Dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z Krajowymi Standardami Badania stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia historycznych informacji finansowych spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędów, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości, zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki Dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Jednostki Dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub

warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w historycznych informacjach finansowych lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość historycznych informacji finansowych, w tym ujawnienia, oraz czy historyczne informacje finansowe przedstawiają będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat historycznych informacji finansowych. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy Radzie Nadzorczej Jednostki Dominującej informacje związane z badaniem, w szczególności o planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikowaliśmy podczas badania.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej Jednostki Dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania historycznych informacji finansowych za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu z badania w sekcji „Kluczowe sprawy (kwestie) badania”, z wyjątkiem spraw, co do których przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

---

## Ograniczenie stosowania

---

Niniejsze sprawozdanie z badania zostało sporządzone wyłącznie w celu wypełnienia obowiązku wynikającego

z rozporządzenia delegowanego i nie powinno być wykorzystywane do innych celów.

Radosław Ożga  
Biegły rewident nr 13421

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Grupa z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
firmy audytorskiej nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B  
02-695 Warszawa  
Oddział w Warszawie

Warszawa, dnia 17 maja 2024 r.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczewska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o., PKF Brevells Cekiera Sp. k. oraz EUROTAX Podatki Sp. z o.o.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechanie działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479  
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477  
[www.pkfpolska.pl](http://www.pkfpolska.pl)



W imieniu Emitenta:

Podpis:

---

Imię i nazwisko:

**Michał Jasiński, Prezes Zarządu**

---