



## RAPORT PÓŁROCZNY

### **Victoria Dom Spółka Akcyjna**

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku

Wybrane jednostkowe dane finansowe Spółki zawierające podstawowe pozycje półrocznego sprawozdania finansowego przeliczone na walutę EUR

Pozycje bilansu	Dane w tys. PLN			Dane w tys. EUR		
	Stan na 30.06.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 30.06.2023 r.	Stan na 30.06.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 30.06.2023 r.
<b>Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy</b>				<b>4,3130</b>	<b>4,3480</b>	<b>4,4503</b>
Aktywa trwałe	801 187	684 959	395 600	185 761	157 534	88 893
Aktywa obrotowe	908 951	887 640	922 881	210 747	204 149	207 375
Kapitał własny	614 197	603 986	464 500	142 406	138 911	104 375
Zobowiązania i rezerwy w tym:	1 095 940	968 612	853 982	254 102	222 772	191 893
Zobowiązania długoterminowe	451 371	426 285	234 429	104 654	98 042	52 677
Zobowiązania krótkoterminowe	246 499	199 977	255 908	57 152	45 993	57 503
Rozliczenia międzyokresowe	293 299	169 963	255 088	68 004	39 090	57 319

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN			Dane w tys. EUR		
	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.
<b>Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy</b>				<b>4,3109</b>	<b>4,5284</b>	<b>4,6130</b>
Przychody netto ze sprzedaży	201 983	855 648	330 983	46 854	188 951	71 750
EBITDA*	53 137	244 987	84 083	12 326	54 100	18 227
EBIT	52 429	243 641	83 426	12 162	53 803	18 085
Zysk brutto ze sprzedaży	77 942	271 008	98 459	18 080	59 846	21 344
Zysk netto	64 211	223 110	83 623	14 895	49 269	18 128

\*Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT) powiększony o amortyzację

## Oświadczenie Zarządu

Zarząd Victoria Dom S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy półroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki. Półroczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji spółki w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Prezes Zarządu  
Michał Jasiński

Wiceprezes Zarządu  
Waldemar Wasiluk

Członek Zarządu  
Anna Piotrowska

Członek Zarządu  
Bożena Subda

**PÓŁROCZNE SKRÓCONE**  
**SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI**  
**Victoria Dom Spółka Akcyjna**  
za okres 01-01-2024 roku do 30-06-2024 roku

# I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

## 1. Nazwa jednostki, adres siedziby, przedmiot działalności oraz nr w rejestrze sądowym

Nazwa: Victoria Dom Spółka Akcyjna  
Adres: Warszawa, ul. Daniszewska 14

### 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

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

## 2. Czas działania jednostki określony w akcie założycielskim:

Czas trwania Spółki na dzień 30 czerwca 2024 roku jest nieoznaczony.

## 3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym:

Sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe za okres od 01 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku oraz zawiera okres porównawczy od 01 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku.

#### 4. Skład organów jednostki na dzień 30 czerwca 2024 roku

##### Zarząd:

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

##### Rada Nadzorcza:

Krystyna Jasińska	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jan Król	Członek Rady Nadzorczej
Monika Jasinska	Członek Rady Nadzorczej

#### 5. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe i dane porównawcze zawierają dane łączne – jeżeli w skład przedsiębiorstwa emitenta wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

W skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

#### 6. Wskazanie, czy spółka jest jednostką dominującą, współlnikiem jednostki współzależnej lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Spółka jest jednostką dominującą.

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Spółka jest podmiotem dominującym w Grupie Victoria Dom i podmiotem zależnym od Victoria Dom Holding sp. z o.o., która na dzień 30 czerwca 2024 roku jest jej jedynym akcjonariuszem.

Jednostki powiązane w Grupie Victoria Dom	Przedmiot działalności	Udział emitenta w kapitale zakładowym	Udział emitenta w ogólnej liczbie głosów	Spółka objęta konsolidacją
ŁOPUSZAŃSKA 235 SP. Z O.O. KRS: 0000804838	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
VICTORIA 2019 SP. Z O.O. KRS: 0000804743	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
VICTORIA ASSET MANAGEMENT SP.Z O.O. KRS: 0000857805	Zarządzanie nieruchomościami	100%	100%	TAK
RÓWNOLEGŁA DEVELOPMENT SP. Z O.O. KRS: 0000866962	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
MŁODNICKA DEVELOPMENT SP.Z O.O. KRS: 0000790020	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
VICTORIA CONSTRUCTION SP.Z O.O. KRS: 0000884945	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	TAK
SMOK DEVELOPMENT SP.Z O.O. KRS: 0000899380	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
KLINY DEVELOPMENT SP.Z O.O. KRS 0000901347	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
VG SPÓŁKA Z O.O. KRS: 0000924649	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK

VG BIS SP.Z O.O. KRS: 0000926002	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
NOVA SFERA SP. Z O.O KRS: 0000927298	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
MORSKA SP.Z O.O. KRS:0000930478	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
MORSKA 2 SPÓŁKA Z O.O. KRS:0000930632	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
FALA DEVELOPMENT SP. Z O.O. KRS: 0000931400	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
FALA DEVELOPMENT 2 SP. Z O.O. KRS: 0000931356	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
GDYNIA 2023 SP. Z O.O. KRS: 0001013866	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
VICTORIA 2024 SP. Z O.O. KRS: 0001085847	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK



- 7. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w czasie którego nastąpiło połączenie spółek - wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu oraz wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia:**

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiło połączenie spółek.

- 8. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące za zagrożenie kontynuowania działalności:**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

- 9. Stwierdzenie, że sprawozdania finansowe podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych, a zestawienie i objaśnienie różnic, będących wynikiem korekt z tytułu zmian zasad ( polityki) rachunkowości lub korekt błędów, zostało zamieszczone w dodatkowej notce objaśniającej:**

Różnice nie wystąpiły.

- 10. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości z późniejszymi zmianami.

- 11. Opis przyjętych zasad ( polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów ( także amortyzacji), ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych:**

#### Aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o umorzenie (z wyjątkiem posiadanych gruntów) oraz odpisy aktualizujące z tytułu 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 używania. Środki trwałe o niskiej wartości, to jest środki trwałe o wartości poniżej 10.000,00 złotych netto odpisuje się w miesiącu ich przyjęcia do używania.

Dla wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do pozycji Inne wartości niematerialne i prawne zastosowano stawkę 20% ustaloną w oparciu o ich szacowane okresy ekonomicznej użyteczności. Dla długoterminowych inwestycji w nieruchomości zastosowano stawkę amortyzacyjną w wysokości 2,5% w związku z szacowanym 40-letnim okresem ekonomicznej użyteczności posiadanego składnika majątkowego.

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 stosowane stawki odzwierciedlają okres ekonomicznej użyteczności wyżej wyszczególnionych środków trwałych. Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez spółkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

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

#### Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych

Akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty ich wartości.

#### Zapasy

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

#### Produkcja w toku

Produkcja w toku wyceniana jest według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub 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 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.

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

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

#### Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

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

#### Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Spółka korzysta z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych, 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.

#### 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 spółki 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.

Spółka 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, spółka wykorzystuje definicje zawarte w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska”. Spółka kwalifikuje 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia łącznie przesłanek:

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

Przychody ze sprzedaży towarów, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału i wystawienia faktury. Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

#### Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Podstawową działalnością Spółki jest realizowanie 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 odbioru lokalu.

#### 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 koszty transakcji.

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

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

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

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez spółkę umowy sprzedaży krótkiej.

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

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

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

Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi.

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

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

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Udzielone pożyczki i należności własne przeznaczone do sprzedaży w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

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

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

#### Podatki

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz

straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności. Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym / są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym. Kompensata jest możliwa wtedy, gdy jednostka ma tytuł uprawniający ją do ich jednoczesnego uwzględnienia przy obliczaniu kwoty zobowiązania podatkowego.

Podstawą ustalania podatku odroczonego stanowi art. 37 ust. 10 ustawy o rachunkowości.

#### Dywidendy

Dywidendy ujmowane są w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania.

#### Zysk netto na akcję

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

#### Leasing

Spółka nie występuje jako leasingodawca (finansujący).

Leasing – spółka jako leasingobiorca (korzystający).

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na spółkę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, ujmowane są w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenia salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat. Środki 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 korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Spółka ustalając sposób rozliczenia umów leasingu 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.

Spółka zawarła 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 sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań oraz kosztów i przychodów wynikających z umów leasingowych Spółka 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 spółkę 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 zobowiązała

się w umowie do jej uiszczenia lub jej poniesienie jest ekonomicznie uzasadnione. Nie uwzględnia się w sumie opłat leasingowych warunkowych opłat leasingowych.

Spółka dokonuje 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 uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu (bez dodatkowej opłaty lub za opłatą końcową). Z kolei jeżeli umowa leasingu nie przewiduje, aby Spółka uzyskała na moment zakończenia okresu leasingu tytułu własności przedmiotu umowy, to dany składnik aktywów wymaga w całości zamortyzowania przez: okres leasingu lub okres ekonomicznej użyteczności, jeżeli byłby on krótszy od okresu leasingu. Amortyzacja przedmiotu leasingu stanowi koszt działalności operacyjnej, wytworzenia, ogólnego zarządu, sprzedaży lub koszt pozostałej działalności operacyjnej, zależnie od celu użytkowania przedmiotu leasingu. Na dzień bilansowy środki trwałe użytkowane na podstawie umów leasingu finansowego wyceniane są w wartości początkowej, powiększonej o koszty związane z ulepszeniami oraz pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne oraz ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

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

#### Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Przy sporządzeniu sprawozdania finansowego wykorzystuje się określone metody ( przepisy), pozwalające na uporządkowanie i logiczne działanie oraz zasady czyli wybrane i stosowane przez jednostkę , odpowiednio do profilu działalności jaką jest działalność deweloperka, rozwiązania dopuszczone przez ustawę i Krajowe Standardy Rachunkowości zapewniające wymaganą jakość sprawozdania ( KRS nr 8 „ Działalność deweloperska”). Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantach kalkulacyjnym, rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Spółka nie korzysta ze zwolnień przewidzianych w ustawie o rachunkowości.

Na wynik finansowy netto składają się:

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

## **12. Okoliczności i zdarzenia istotnie wpływające na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym półroczu**

Po dużej zmienności na rynku, jaką obserwowaliśmy w 2023 roku, pierwsza połowa bieżącego roku przyniosła wyhamowanie dynamiki popytu mieszkaniowego.

Zakończył się uruchomiony w drugiej połowie 2023 roku rządowy program wsparcia dla kupujących mieszkania – Bezpieczny Kredyt 2%, a perspektywa uruchomienia nowego programu dopłat do kredytów mieszkaniowych odsuwa się w czasie. Nowy program przewiduje kwartalny limit zaakceptowanych wniosków, a skala wsparcia będzie zależeć od wielkości gospodarstwa domowego. Kupujący czekają na decyzję rządu w sprawie „Mieszkania na start” i wstrzymują się z podejmowaniem decyzji o zakupie mieszkania, co najlepiej widać w spadkach sprzedaży w drugim kwartale 2024 roku. Wzrost prawdopodobieństwa wdrożenia programu i zbliżanie się terminu jego uruchomienia będzie miał przełożenie na liczbę transakcji i rezerwacji na rynku.

Odbudowa podaży dostępnych do sprzedaży mieszkań następuje stopniowo z uwagi na kilkuletni okres przygotowania projektu i jego budowy. Wpływ na podaż mieszkań ma również utrzymujący się od lat deficyt dostępnych działek budowlanych, zwłaszcza w większych aglomeracjach miejskich. Sytuacji na rynku mieszkaniowym nie sprzyjają także zmieniające się regulacje w zakresie wymogów technicznych dla budynków czy powracające dyskusje w zakresie wprowadzenia nowych regulacji na rynku wynajmu nieruchomości.

Jednocześnie na wciąż dość wysokim poziomie utrzymują się stopy procentowe, co ma wpływ na ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych w związku z niższą zdolnością kredytową nabywców mieszkań, co z kolei wpływa negatywnie na popyt na mieszkania. Wysokie stopy procentowe mają również wpływ na bieżące koszty finansowe Victoria Dom. W związku z restrykcyjną polityką pieniężną Narodowego Banku Polskiego obniżki stóp procentowych są oczekiwane dopiero w 2025 roku.

Victoria Dom koncentruje się na terminowym realizowaniu projektów już uruchomionych i sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne etapy projektów w istniejących lokalizacjach oraz pracuje nad przygotowaniem nowych projektów i lokalizacji, tak, żeby zapewnić nabywcom mieszkania jak najlepiej dopasowane do ich preferencji.

## II. Bilans

AKTYWA		Stan na 30.06.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 30.06.2023 r.
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>801 186 801,01</b>	<b>684 958 606,00</b>	<b>395 599 692,35</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>301 147,84</b>	<b>345 467,34</b>	<b>189 863,19</b>
1.	<i>Koszty zakończonych prac rozwojowych</i>	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Wartość firmy</i>	0,00	0,00	0,00
3.	<i>Inne wartości niematerialne i prawne</i>	226 647,84	270 967,34	189 863,19
4.	<i>Zaliczki na wartości niematerialne i prawne</i>	74 500,00	74 500,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>49 051 637,34</b>	<b>47 612 018,22</b>	<b>46 931 641,57</b>
1.	<i>Środki trwałe</i>	47 301 517,29	47 612 018,22	46 857 141,57
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	980 465,84	980 465,84	980 465,84
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	5 643 792,60	5 759 882,28	5 875 971,96
	c) urządzenia techniczne i maszyny	836 659,23	943 790,85	876 737,88
	d) środki transportu	39 309 894,41	39 458 395,03	38 637 798,50
	e) inne środki trwałe	530 705,21	469 484,22	486 167,39
2.	<i>Środki trwałe w budowie</i>	1 750 120,05	0,00	74 500,00
3.	<i>Zaliczki na środki trwałe w budowie</i>	0,00	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>195 000,00</b>	<b>390 000,00</b>	<b>585 000,00</b>
1.	<i>Od jednostek powiązanych</i>	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	0,00	0,00	0,00
3.	<i>Od pozostałych jednostek</i>	195 000,00	390 000,00	585 000,00
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>700 396 181,41</b>	<b>540 994 633,13</b>	<b>288 873 350,86</b>
1.	<i>Nieruchomości</i>	5 127 550,44	5 202 955,56	5 278 360,68
2.	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	0,00	0,00	0,00
3.	<i>Długoterminowe aktywa finansowe</i>	695 268 630,97	535 791 677,57	283 594 990,18
	a) w jednostkach powiązanych	664 387 095,97	504 671 816,62	251 731 760,18
	- udziały lub akcje	4 627 647,96	4 527 647,96	4 527 647,96
	- udzielone pożyczki	659 759 448,01	500 144 168,66	247 204 112,22
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	43 585,00	43 585,00	43 585,00
	- udziały lub akcje	43 585,00	43 585,00	43 585,00
	c) w pozostałych jednostkach	30 837 950,00	31 076 275,95	31 819 645,00
	- inne papiery wartościowe	30 837 950,00	31 076 275,95	31 819 645,00
4.	<i>Inne inwestycje długoterminowe</i>	0,00	0,00	0,00
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>51 242 834,42</b>	<b>95 616 487,31</b>	<b>59 019 836,73</b>
1.	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	51 242 834,42	95 616 487,31	59 019 836,73
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>	0,00	0,00	0,00

AKTYWA		Stan na 30.06.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 30.06.2023 r.
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>908 950 891,54</b>	<b>887 639 924,17</b>	<b>922 881 366,42</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>658 857 299,68</b>	<b>629 962 827,91</b>	<b>783 124 227,66</b>
1.	<i>Materiały</i>	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Półprodukty i produkty w toku</i>	333 578 156,83	221 984 315,12	319 982 806,06
3.	<i>Produkty gotowe</i>	148 546 323,42	200 061 895,29	227 322 146,67
4.	<i>Towary</i>	168 523 756,93	199 564 392,86	220 789 665,25
5.	<i>Zaliczki na dostawy i usługi</i>	8 209 062,50	8 352 224,64	15 029 609,68
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>10 349 295,73</b>	<b>18 838 048,34</b>	<b>22 675 073,05</b>
1.	<i>Należności od jednostek powiązanych</i>	2 851 062,67	2 951 111,10	1 930 748,35
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 851 062,67	2 951 111,10	1 930 748,35
	- do 12 miesięcy	2 851 062,67	2 951 111,10	1 930 748,35
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	0,00	0,00	0,00
3.	<i>Należności od pozostałych jednostek</i>	7 498 233,06	15 886 937,24	20 744 324,70
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 727 565,27	7 734 574,68	8 754 547,51
	- do 12 miesięcy	5 247 401,94	7 734 574,68	8 754 547,51
	- powyżej 12 miesięcy	480 163,33	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń tytułów publicznoprawnych	0,00	6 380 171,74	7 950 062,74
	c) inne	1 770 667,79	1 772 190,82	4 039 714,45
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>234 468 828,43</b>	<b>234 028 666,48</b>	<b>113 887 714,79</b>
1.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	234 468 828,43	234 028 666,48	113 887 714,79
	a) w jednostkach powiązanych	742 595,89	696 472,61	647 787,67
	- udzielone pożyczki	742 595,89	696 472,61	647 787,67
	b) w pozostałych jednostkach	17 194 805,48	16 883 388,27	16 888 116,60
	- inne papiery wartościowe	277 541,55	279 793,80	357 971,01
	- udzielone pożyczki	16 917 263,93	16 603 594,47	16 530 145,59
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	216 531 427,06	216 448 805,60	96 351 810,52
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 004 626,82	41 816 881,87	3 195 472,66
	- inne środki pieniężne	213 526 800,24	174 631 923,73	93 156 337,86
2.	<i>Inne inwestycje krótkoterminowe</i>	0,00	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>5 275 467,70</b>	<b>4 810 381,44</b>	<b>3 194 350,92</b>
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 710 137 692,55</b>	<b>1 572 598 530,17</b>	<b>1 318 481 058,77</b>

PASywa		Stan na 30.06.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 30.06.2023 r.
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>614 197 455,85</b>	<b>603 986 498,34</b>	<b>464 499 519,32</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>2 000 000,00</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>	<b>667 000,00</b>
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	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>0,00</b>
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	<b>547 319 498,34</b>	<b>378 209 264,24</b>	<b>378 209 264,24</b>
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
<b>V.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>64 210 957,51</b>	<b>223 110 234,10</b>	<b>83 623 255,08</b>
<b>VII.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>1 095 940 236,70</b>	<b>968 612 031,83</b>	<b>853 981 539,45</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>104 771 500,73</b>	<b>172 387 264,60</b>	<b>108 556 408,53</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	93 417 977,91	157 045 541,99	98 476 507,21
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	11 353 522,82	15 341 722,61	10 079 901,32
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	11 353 522,82	15 341 722,61	10 079 901,32
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>451 370 898,70</b>	<b>426 284 669,98</b>	<b>234 429 375,03</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	2 045 463,55	1 508 228,68	845 815,20
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	449 325 435,15	424 776 441,30	233 583 559,83
	a) kredyty i pożyczki	89 304 904,06	34 660 973,45	33 151 874,40
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	320 584 972,46	346 601 034,82	150 274 756,34
	c) inne zobowiązania finansowe	24 826 481,48	26 690 702,45	28 661 510,96
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	e) inne	14 609 077,15	16 823 730,58	21 495 418,13
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>246 498 623,19</b>	<b>199 977 096,80</b>	<b>255 907 587,63</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	10 277 247,35	1 522 996,39	13 259 554,33
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	10 113 240,29	1 522 996,39	2 259 554,33
	- do 12 miesięcy	10 113 240,29	1 522 996,39	2 259 554,33
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	164 007,06	0,00	11 000 000,00
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	236 221 375,84	198 454 100,41	242 648 033,30
	a) kredyty i pożyczki	43 509 973,10	51 593 150,14	42 716 358,67
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	83 451 815,37	59 815 242,82	122 559 691,56
	c) inne zobowiązania finansowe	3 472 887,33	3 418 188,89	3 342 709,71
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	41 717 878,29	53 176 728,25	45 215 133,01
	- do 12 miesięcy	41 717 878,29	53 176 728,25	45 215 133,01
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		0,00	
	f) zobowiązania wekslowe	24 000 000,00	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	15 997 976,03	2 751 602,67	2 323 778,22
	h) z tytułu wynagrodzeń	125 976,37	118 329,02	108 687,63
	i) inne	23 944 869,35	27 580 858,62	26 381 674,50
4.	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>293 299 214,08</b>	<b>169 963 000,45</b>	<b>255 088 168,26</b>
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	293 299 214,08	169 963 000,45	255 088 168,26
	- długoterminowe	7 603 289,59	0,00	26 793 340,01
	- krótkoterminowe	285 695 924,49	169 963 000,45	228 294 828,25
<b>PASywa RAZEM</b>		<b>1 710 137 692,55</b>	<b>1 572 598 530,17</b>	<b>1 318 481 058,77</b>

### III. Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		01.01.2024 r. - 30.06.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>201 982 732,17</b>	<b>855 647 693,80</b>	<b>330 982 846,89</b>
	- od jednostek powiązanych	5 641 035,68	8 019 128,09	4 095 969,74
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	196 036 977,62	816 857 088,81	323 649 539,58
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 945 754,55	38 790 604,99	7 333 307,31
<b>B.</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>117 395 097,58</b>	<b>561 768 019,05</b>	<b>224 295 953,68</b>
	- jednostkom powiązanim	5 383 696,76	7 556 933,66	3 895 474,22
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	111 591 033,40	545 779 033,30	216 861 325,71
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 804 064,18	15 988 985,75	7 434 627,97
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>84 587 634,59</b>	<b>293 879 674,75</b>	<b>106 686 893,21</b>
<b>D.</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>6 386 231,85</b>	<b>13 566 992,98</b>	<b>6 555 575,28</b>
<b>E.</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>19 727 149,02</b>	<b>33 074 452,60</b>	<b>16 849 441,98</b>
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>58 474 253,72</b>	<b>247 238 229,17</b>	<b>83 281 875,95</b>
<b>G.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>4 308 254,68</b>	<b>2 500 449,92</b>	<b>714 606,29</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	471 340,99	148 589,83
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	1 144 897,17	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	4 308 254,68	884 211,76	566 016,46
<b>H.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>10 353 349,61</b>	<b>6 097 298,87</b>	<b>570 336,52</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	10 353 349,61	6 097 298,87	570 336,52
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>52 429 158,79</b>	<b>243 641 380,22</b>	<b>83 426 145,72</b>
<b>J.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>57 910 213,91</b>	<b>77 594 400,50</b>	<b>41 729 528,34</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	7 019 878,31	21 363 430,39	21 363 430,39
a)	od jednostek powiązanych, w tym:	7 019 878,31	0,00	21 363 430,39
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
b)	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	50 349 016,70	55 385 978,51	20 312 997,95
	- od jednostek powiązanych	45 509 836,05	50 568 707,40	18 469 376,77
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
V.	Inne	541 318,90	844 991,60	53 100,00
<b>K.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>32 396 976,38</b>	<b>50 228 150,77</b>	<b>26 696 250,33</b>
I.	Odsetki, w tym:	28 136 514,68	48 638 581,77	23 488 452,95
	- dla jednostek powiązanych	0,00	316 528,77	285 460,26
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	4 260 461,70	1 589 569,00	3 207 797,38
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>	<b>77 942 396,32</b>	<b>271 007 629,95</b>	<b>98 459 423,73</b>
<b>M.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>13 731 438,81</b>	<b>47 897 395,85</b>	<b>14 836 168,65</b>
<b>N.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>O.</b>	<b>Zysk (strata) netto (L-M-N)</b>	<b>64 210 957,51</b>	<b>223 110 234,10</b>	<b>83 623 255,08</b>

## IV. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		01.01.2024 r. - 30.06.2024 r.	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
I.	<b>Zysk / Strata netto</b>	<b>64 210 957,51</b>	<b>223 110 234,10</b>	<b>83 623 255,08</b>
II.	<b>Korekty razem</b>	<b>61 987 462,60</b>	<b>109 159 305,15</b>	<b>11 020 795,63</b>
1.	Amortyzacja	707 417,74	1 345 967,42	656 522,58
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	182 924,55	1 494 581,36	963 006,01
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(23 119 161,52)	(21 418 129,40)	(16 316 977,17)
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	(473 793,08)	(148 589,83)
5.	Zmiana stanu rezerw	(67 615 763,87)	107 076 890,50	43 246 034,43
6.	Zmiana stanu zapasów	(28 894 471,77)	187 847 729,81	34 686 330,06
7.	Zmiana stanu należności	8 683 752,61	(5 947 294,44)	(9 784 319,15)
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 797 984,60	(26 616 936,62)	(31 469 349,81)
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	167 244 780,26	(134 149 710,40)	(10 811 861,49)
10.	Inne korekty	0,00	0,00	0,00
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>126 198 420,11</b>	<b>332 269 539,25</b>	<b>94 644 050,71</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
I.	<b>Wpływy</b>	<b>26 615 157,88</b>	<b>58 332 056,12</b>	<b>22 504 903,33</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	917 178,86	396 975,61
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	26 615 157,88	57 414 877,26	22 107 927,72
a)	w jednostkach powiązanych	25 918 311,73	55 954 019,64	21 363 430,39
b)	w pozostałych jednostkach:	696 846,15	1 460 857,62	744 497,33
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00
	- odsetki	696 846,15	1 460 857,62	744 497,33
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II.	<b>Wydatki</b>	<b>134 593 712,77</b>	<b>280 239 590,05</b>	<b>24 024 979,64</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 443 712,77	1 254 540,05	519 929,64
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	133 150 000,00	278 985 050,00	23 505 050,00
a)	w jednostkach powiązanych	133 150 000,00	278 985 050,00	23 505 050,00
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>(107 978 554,89)</b>	<b>(221 907 533,93)</b>	<b>(1 520 076,31)</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
I.	<b>Wpływy</b>	<b>142 704 609,35</b>	<b>305 317 507,90</b>	<b>60 922 997,14</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	94 006 793,75	112 814 562,17	34 720 876,01
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	48 697 815,60	192 502 945,73	26 202 121,13
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
II.	<b>Wydatki</b>	<b>160 841 853,11</b>	<b>255 986 547,28</b>	<b>114 451 000,68</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	30 000 000,00	22 000 000,00	11 000 000,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	46 391 595,24	124 413 408,20	56 231 630,97
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	53 729 000,00	57 119 000,00	21 559 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 764 412,95	3 709 748,46	1 734 067,00
8.	Odsetki	28 956 844,92	48 744 390,62	23 926 302,71
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>(18 137 243,76)</b>	<b>49 330 960,62</b>	<b>(53 528 003,54)</b>



<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)</b>	<b>82 621,46</b>	<b>159 692 965,94</b>	<b>39 595 970,86</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>82 621,46</b>	<b>159 692 965,94</b>	<b>39 595 970,86</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>216 448 805,60</b>	<b>56 755 839,66</b>	<b>56 755 839,66</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>216 531 427,06</b>	<b>216 448 805,60</b>	<b>96 351 810,52</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	9 934 933,35	9 670 589,77	10 209 700,90

## V. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		Stan na 30.06.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 30.06.2023 r.
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>603 986 498,34</b>	<b>402 876 264,24</b>	<b>402 876 264,24</b>
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
<b>I.a</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>603 986 498,34</b>	<b>402 876 264,24</b>	<b>402 876 264,24</b>
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	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>2 000 000,00</b>
<b>2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00	0,00
<b>2.2</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
<b>3.</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>0,00</b>
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
<b>3.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>378 209 264,24</b>	<b>324 883 226,24</b>	<b>324 883 226,24</b>
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	169 110 234,10	53 326 038,00	53 326 038,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	169 110 234,10	53 326 038,00	53 326 038,00
	- podział zysku	169 110 234,10	53 326 038,00	53 326 038,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
<b>4.2</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>547 319 498,34</b>	<b>378 209 264,24</b>	<b>378 209 264,24</b>
<b>5.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>223 110 234,10</b>	<b>75 326 038,00</b>	<b>75 326 038,00</b>
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	223 110 234,10	75 326 038,00	75 326 038,00
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	223 110 234,10	75 326 038,00	75 326 038,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	223 110 234,10	75 326 038,00	75 326 038,00
	- podział zysku	223 110 234,10	75 326 038,00	75 326 038,00
<b>5.3</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	0,00
<b>5.6</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.7</b>	<b>Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>64 210 957,51</b>	<b>223 110 234,10</b>	<b>83 623 255,08</b>
a)	Zysk netto	64 210 957,51	223 110 234,10	83 623 255,08
b)	Strata netto	0,00	0,00	0,00
c)	Odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>614 197 455,85</b>	<b>603 986 498,34</b>	<b>464 499 519,32</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>380 876 264,24</b>	<b>0,00</b>

## VI. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych na dzień 30.06.2024 r.

Lp.	Nazwa	Ilość udziałów / akcji	Wartość bilansowa
1	ŁOPUSZAŃSA 235 SP. Z O.O	50	5 000,00
2	VICTORIA 2019 SP. Z O.O.	50	5 000,00
3	VICTORIA ASSET MANAGMENT SP.Z O.O.	2 000	100 000,00
4	RÓWNOLEĞŁA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	10 000	500 000,00
5	MŁODNICKA DEVELOPMENT SP.Z O.O.	50	3 367 597,96
6	VICTORIA CONSTRUCTION SP.Z O.O.	10 000	500 000,00
7	SMOK DEVELOPMENT SP.Z O.O.	50	5 000,00
8	KLINY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	50	5 000,00
9	VG SPÓŁKA Z O.O.	50	5 000,00
10	VG BIS SP.Z O.O.	50	5 000,00
11	NOVA SFERA SP. Z O.O	50	5 000,00
12	MORSKA SP. Z O.O.	50	5 000,00
13	MORSKA 2 SPÓŁKA Z O.O.	50	5 000,00
14	FALA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	50	5 000,00
15	FALA DEVELOPMENT 2 SP. Z O.O.	50	5 000,00
16	GDYŃIA 2023 SP. Z O.O.	50	5 050,00
17	VICTORIA 2024 SP. Z O.O.	2 000	100 000,00
<b>Razem</b>			<b>4 627 647,96</b>

## VII. Kapitały własne

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

Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) na 30.06.2024 r.

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

Warszawa, dnia 14 sierpnia 2024 roku

Prezes Zarządu

Michał Jasiński

Wiceprezes Zarządu

Waldemar Wasiluk

Członek Zarządu

Anna Piotrowska

Członek Zarządu

Bożena Subda

Sprawozdanie sporządziła: Bożena Subda