



VICTORIA DOM

SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY

Victoria Dom

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku

VICTORIA DOM

Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Daniszewska 14, 03-230 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000305793, kapitał zakładowy: 2.000.000,- zł (pokryty w całości), NIP: 7591554483, REGON: 551186334.

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN			Dane w tys. EUR		
	01.01.2024	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2023	01.01.2023
	-	-	-	-	-	-
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy				4,3109	4,5284	4,6130
Przychody netto ze sprzedaży	245 910	934 143	343 686	57 044	206 286	74 503
EBITDA*	58 858	274 496	85 322	13 653	60 617	18 496
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	58 128	273 085	84 635	13 484	60 305	18 347
Zysk (strata) brutto	32 772	227 018	59 833	7 602	50 132	12 970
Zysk (strata) netto	27 109	183 948	48 466	6 288	40 621	10 506

*zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację

Pozycje bilansu	PLN			EUR		
	Stan na 30.06.2024	Stan na 31.12.2023	Stan na 30.06.2023	Stan na 30.06.2024	Stan na 31.12.2023	Stan na 30.06.2023
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy				4,3130	4,3480	4,4503
Aktywa trwałe	155 871	195 300	155 971	36 140	44 917	35 047
Aktywa obrotowe	1 603 085	1 422 826	1 168 892	371 687	327 237	262 655
Kapitał własny	525 956	552 847	417 348	121 947	127 150	93 780
Zobowiązania i rezerwy w tym:	1 233 000	1 065 279	907 515	285 880	245 004	203 922
Zobowiązania długoterminowe	453 804	428 320	236 289	105 218	98 510	53 095
Zobowiązania krótkoterminowe	275 384	257 750	282 541	63 850	59 280	63 488
Rozliczenia międzyokresowe	404 398	206 248	277 608	93 763	47 435	62 380

Oświadczenie Zarządu

Zarząd Victoria Dom S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Półroczne sprawozdanie z działalności Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki dominującej (Emitenta) oraz jej spółek zależnych, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
Grupy Victoria Dom
za okres 01-01-2024 roku do 30-06-2024 roku**

I. WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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. 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

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 30 czerwca 2024 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	Członek Rady Nadzorczej

Nie było zmian w składzie Zarządu ani Rady Nadzorczej w okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych których dane są objęte śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

<i>Nazwa jednostki, siedziba</i>	<i>Przedmiot działalności</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	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., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Victoria 2024 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna

3. Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez Jednostkę Dominującą do objęcia śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych

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

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

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

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 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem podstawy prawnej oraz uzasadnieniem dokonania wyłączenia oraz udziału posiadanego przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek

Żadne jednostki podporządkowane nie zostały wyłączone ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6. Wskazanie czasu trwania jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

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

7. Wskazanie okresu objętego śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz lat obrotowych i okresów objętych sprawozdaniami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku oraz od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku dla sprawozdań i not sporządzonych za okres oraz na dzień 30 czerwca 2024 roku i na dzień 31 grudnia 2023 roku dla sprawozdań i not sporządzonych według stanu na koniec okresu.

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.

8. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne

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

9. Wskazanie, czy śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Jednostkę Dominującą oraz jej jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Jednostkę Dominującą oraz jej jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przez Jednostkę Dominującą i jednostki powiązane. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą i jej jednostki zależne.

10. Wskazanie, czy w okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nastąpiło połączenie spółek

W okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie nastąpiło połączenie spółek. Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera skutków połączenia spółek ze względu na fakt, że takie okoliczności nie wystąpiły.

11. Wskazanie, czy śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało przekształceniu.

12. Wskazanie, czy w przedstawionym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym 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 zaprezentowane

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 zaprezentowane.

13. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

Udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności.

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

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 używania. Środki trwałe o niskiej wartości, to jest środki trwałe o wartości poniżej 10.000,00 złotych netto odpisuje się w miesiącu ich przyjęcia do używania. Dla wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do pozycji Inne wartości niematerialne i prawne zastosowano stawkę 20% ustaloną w oparciu o ich szacowane okresy ekonomicznej użyteczności. Dla długoterminowych inwestycji w nieruchomości zastosowano stawkę amortyzacyjną w wysokości 2,5% w związku z szacowanym 40-letnim okresem ekonomicznej użyteczności posiadanego składnika majątkowego. Wartość firmy jednostek podporządkowanych jest amortyzowana stosownie do przewidywanego okresu jej ekonomicznej użyteczności. W przypadku jednostek zależnych, które są spółkami celowymi szacuje się, że okres ekonomicznej użyteczności wartości firmy powstałej na ich nabyciu wynosi średnio 4 lata, dlatego stosowana jest stawka 25%. Budynki i budowle amortyzowane są stawkami w przedziale od 2,5 % do 4,5%, środki transportu od 14% do 20%, urządzenia i pozostałe środki trwałe od 7% do 30%. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej Grupy stosowane stawki odzwierciedlają okres ekonomicznej użyteczności wyżej wyszczególnionych środków trwałych. Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez spółki z Grupy weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

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 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.

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 śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, w pozycji „Różnice kursowe z przeliczenia”, jako składnik kapitału własnego.

Po zatwierdzeniu jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy, odpowiednio Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Victoria Dom S.A. lub zgromadzenia wspólników jednostek zależnych, podejmują uchwałę o podziale zysku przekazując 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 nieruchomości 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. amortyzowanego 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

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Grupy. Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującej na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych przeliczane są po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody 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 śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzone są przez spółki z Grupy zgodnie z art. 37 ust 1 ustawy o rachunkowości.

Dywidendy

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

Zysk netto na akcję /udział

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

Leasing

Spółki z Grupy nie występują jako leasingodawca (finansujący).

Leasing – spółki z Grupy jako leasingobiorca (korzystający).

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

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 śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań oraz kosztów i przychodów wynikających z umów leasingowych Grupa wykorzystuje zasady określone w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”. Przedmiot umowy wykazywany jest w księgach rachunkowych jako składnik aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązanie finansowe.

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

Cena zakupu jest ustalana jako niższa spośród:

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

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

Spółki z Grupy dokonują odpisów amortyzacyjnych od leasingowanych składników majątku zgodnie z zasadami art. 32 ustawy o rachunkowości. Odpisy amortyzacyjne dla środków trwałych użytkowanych na podstawie umów leasingu są dokonywane zgodnie z takimi samymi zasadami amortyzacji (metoda, stawka), jakie są stosowane dla podobnych własnych składników aktywów w przypadku jeżeli umowa przewiduje, że po jej zakończeniu Spółka z Grupy uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu (bez dodatkowej opłaty lub za opłatę końcową). Z kolei jeżeli umowa leasingu nie przewiduje, aby Spółka z Grupy uzyskała na moment zakończenia okresu leasingu tytułu własności przedmiotu umowy, to dany składnik aktywów wymaga w całości zamortyzowania przez: okres leasingu lub okres

ekonomicznej użyteczności, jeżeli byłby on krótszy od okresu leasingu. Amortyzacja przedmiotu leasingu stanowi koszt działalności operacyjnej, wytworzenia, ogólnego zarządu, sprzedaży lub koszt pozostałej działalności operacyjnej, zależnie od celu użytkowania przedmiotu leasingu. Na dzień bilansowy środki trwałe użytkowane na podstawie umów leasingu finansowego wyceniane są w wartości początkowej, powiększonej o koszty związane z ulepszeniami oraz pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne oraz ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Podział opłaty leasingowej na część kapitałową (wartość przedmiotu leasingu podlegająca amortyzacji) i odsetkową przeprowadza się stosując metodę wewnętrznego stopy zwrotu (IRR lub XIRR w zależności od harmonogramu płatności). Metoda wewnętrznego 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 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wynik finansowy Grupy za dany okres sprawozdawczy 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. 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 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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”).

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie 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 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem przyczyny**

Nie wystąpiły zmiany stosowanych zasad (polityk) rachunkowości.

- 15. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

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 śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w stosunku do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski**

Stan na	Średni kurs w okresie	Kurs na koniec okresu	Najwyższy kurs w okresie	Najniższy kurs w okresie
30.06.2024	4,3109	4,3130	4,4016	4,2528
31.12.2023	4,5284	4,3480	4,7895	4,3053
30.06.2023	4,6130	4,4503	4,7895	4,4286

- 17. Wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia**

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2023-30.06.2023
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy			4,3109	4,6130
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	245 910	343 686	57 044	74 503
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	58 128	84 635	13 484	18 347
Zysk (strata) brutto	32 772	59 833	7 602	12 970
Zysk (strata) netto	27 109	48 466	6 288	10 506
Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA)	58 858	85 322	13 653	18 496

W prezentowanych śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym informacje EBITDA, EBIT stanowią Alternatywne Pomiar Wyników w rozumieniu wytycznych ESMA/2015/1415.

EBIT jest równy zyskowi z działalności operacyjnej jak wykazano w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji I. Skonsolidowanego Rachunku

Zysków i Strat i wyniósł on odpowiednio 58 128 tysięcy złotych dla pierwszego półrocza roku 2024 i 84 635 tysięcy złotych dla pierwszego półrocza roku 2023.

W pierwszym półroczu 2024 roku amortyzacja wyniosła łącznie 730 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 655 tysięcy złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 75 tysięcy złotych), a w pierwszym półroczu 2023 wyniosła ona 687 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 612 tysiące złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 75 tysięcy złotych).

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za pierwsze półrocze 2024 = 58 128 tysięcy złotych + 730 tysięcy złotych = 58 858 tysiące złotych.

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za pierwsze półrocze 2023 = 84 635 tysięcy złotych + 687 tysięcy złotych = 85 322 tysiące złotych.

Pozycje bilansu	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,3130	4,3480
Aktywa trwałe	150 330	195 300	34 855	44 917
Aktywa obrotowe	1 603 085	1 422 826	371 687	327 237
Kapitał własny	525 956	552 847	121 947	127 150
Zobowiązania i rezerwy w tym:	1 227 459	1 065 279	284 595	245 004
Zobowiązania długoterminowe	453 804	428 320	105 218	98 510
Zobowiązania krótkoterminowe	275 384	257 750	63 850	59 280
Rozliczenia międzyokresowe	402 792	206 248	93 390	47 435

18. Okoliczności i zdarzenia istotnie wpływające na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki

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 zależać 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. SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA		Stan na 30.06.2024 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 30.06.2023 r. (niebadane)
A.	AKTYWA TRWAŁE	150 329 997,91	195 299 672,46	155 971 398,68
I.	Wartości niematerialne i prawne	301 147,84	345 467,34	208 607,96
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	226 647,84	270 967,34	208 607,96
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	74 500,00	74 500,00	0,00
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	1 262 290,35
1.	Wartość firmy – jednostki zależne	0,00	0,00	1 262 290,35
2.	Wartość firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	49 113 902,71	47 697 114,45	46 960 793,66
1.	Środki trwałe	47 363 782,66	47 697 114,45	46 886 293,66
	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	39 372 159,78	39 543 491,26	38 666 950,59
	e) inne środki trwałe	530 705,21	469 484,22	486 167,39
2.	Środki trwałe w budowie	1 750 120,05	0,00	74 500,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
IV.	Należności długoterminowe	223 640,00	452 134,12	647 134,12
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3.	Od pozostałych jednostek	223 640,00	452 134,12	647 134,12
V.	Inwestycje długoterminowe	36 842 747,62	37 156 478,69	37 965 609,20
1.	Nieruchomości	5 127 550,44	5 202 955,56	5 278 360,68
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	31 715 197,18	31 953 523,13	32 687 248,52
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	877 247,18	877 247,18	867 603,52
	- udziały lub akcje	877 247,18	877 247,18	867 603,52
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	d) w pozostałych jednostkach	30 837 950,00	31 076 275,95	31 819 645,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	30 827 950,00	31 076 275,95	31 819 645,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	63 848 559,74	109 648 477,86	68 926 963,39
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	63 848 559,74	109 648 477,86	68 926 963,39
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00

AKTYWA		Stan na 30.06.2024 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 30.06.2023 r. (niebadane)
B.	AKTYWA OBROTOWE	1 603 084 997,44	1 422 826 342,85	1 168 891 977,56
I.	Zapasy	1 265 249 572,02	1 112 313 119,33	1 003 021 261,40
1.	Materiały	0,00	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	475 648 002,60	308 196 126,06	408 348 361,77
3.	Produkty gotowe	190 738 571,04	252 548 202,39	230 555 631,35
4.	Towary	541 066 844,13	520 638 029,69	275 067 064,34
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	57 796 154,25	30 930 761,19	89 050 203,94
II.	Należności krótkoterminowe	44 377 062,96	39 141 316,30	27 169 603,55
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	99 211,80	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	99 211,80	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	99 211,80	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	44 377 062,96	39 042 104,50	27 169 603,55
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	8 477 878,21	9 630 113,81	10 084 667,77
	- do 12 miesięcy	7 997 714,88	9 630 113,81	10 084 667,77
	- 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	23 062 879,01	27 639 243,78	13 032 859,27
	c) inne	12 836 305,74	1 772 746,91	4 052 076,51
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	284 163 406,92	265 715 778,46	136 136 181,95
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	284 163 406,92	265 715 778,46	136 136 181,95
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	b) w jednostkach stowarzyszonych	16 917 263,93	16 603 594,47	16 530 145,59
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	16 917 263,93	16 603 594,47	16 530 145,59
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach	277 541,55	279 793,80	357 971,01
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	277 541,55	279 793,80	357 971,01
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	266 968 601,44	248 832 390,19	119 248 065,35
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 382 016,39	50 907 578,12	12 329 392,74
	- inne środki pieniężne	257 586 585,05	197 924 812,07	106 918 672,61
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 294 955,54	5 656 128,76	2 564 930,66
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		1 753 414 995,35	1 618 126 015,31	1 324 863 376,24

PASywa		Stan na 30.06.2024 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 30.06.2023 r. (niebadane)
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	525 955 977,00	552 846 585,93	417 348 155,85
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	667 000,00	667 000,00	667 000,00
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	454 851 199,54	337 106 519,73	337 106 519,73
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
V.	Różnice kursowe z przeliczenia	2 520,68	2 520,68	(13 858,53)
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	41 325 865,71	29 122 636,09	29 122 636,09
VII.	Zysk (strata) netto	27 109 391,07	183 947 909,43	48 465 858,56
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B.	KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	0,00	0,00	0,00
C.	UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	0,00	0,00	0,00
I.	Ujemna wartość – jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II.	Ujemna wartość – jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
D.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1 227 459 018,35	1 065 279 429,38	907 515 220,39
I.	Rezerwy na zobowiązania	95 478 697,41	172 961 174,48	111 077 140,54
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	82 518 934,66	157 581 651,87	100 997 239,22
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	12 959 762,75	15 379 522,61	10 079 901,32
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	12 959 762,75	15 379 522,61	10 079 901,32
II.	Zobowiązania długoterminowe	453 804 153,66	428 319 938,34	236 289 553,11
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	453 804 153,66	428 319 938,34	
	a) kredyty i pożyczki	89 304 904,46	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	24 830 225,38	26 690 702,45	28 661 510,96
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	e) inne	19 084 051,76	20 367 227,62	24 201 411,41
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	275 384 201,82	257 750 207,87	282 540 551,60
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	24 000 000,00	17 404,50	11 017 404,50
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	17 404,50	17 404,50
	- do 12 miesięcy	0,00	17 404,50	17 404,50
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	24 000 000,00	0,00	11 000 000,00
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00	0,00
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	251 384 201,82	257 732 803,37	271 523 147,10
	a) kredyty i pożyczki	43 509 973,10	51 593 150,14	47 904 146,18
	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:	74 729 721,19	102 187 845,60	63 295 249,91
	- do 12 miesięcy	72 945 696,88	101 026 903,73	62 647 808,67
	- powyżej 12 miesięcy	1 784 024,31	1 160 941,87	647 441,24
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	17 480 652,38	2 981 107,52	5 125 592,56
	h) z tytułu wynagrodzeń	162 007,84	154 269,43	127 779,96

PASYWA		Stan na 30.06.2024 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 30.06.2023 r. (niebadane)
	i) inne	28 577 144,61	37 582 998,97	29 167 977,22
4.	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	402 791 965,46	206 248 108,69	277 607 975,14
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	402 791 965,46	206 248 108,69	277 607 975,14
	- długoterminowe	37 792 113,85	0,00	47 824 643,79
	- krótkoterminowe	364 999 851,61	206 248 108,69	229 783 331,35
PASYWA RAZEM		1 753 414 995,35	1 618 126 015,31	1 324 863 376,24

III. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		01.01.2024 r. - 30.06.2024 r. (niebadane)	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r. (niebadane)
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	245 909 604,67	934 143 072,01	343 686 347,51
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	0,00	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	241 659 435,06	895 352 467,02	337 974 804,16
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	4 250 169,61	38 790 604,99	5 711 543,35
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	151 649 896,13	607 781 567,28	234 475 312,38
	- jednostkom powiązanim	0,00	0,00	0,00
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	147 541 416,89	591 792 589,54	228 662 448,37
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 108 479,24	15 988 977,74	5 812 864,01
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	94 259 708,54	326 361 504,73	109 211 035,13
D.	Koszty sprzedaży	7 450 140,42	15 060 335,44	7 319 286,65
E.	Koszty ogólnego zarządu	20 626 788,13	34 521 487,88	17 327 586,30
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	66 182 779,99	276 779 681,41	84 564 162,18
G.	Pozostałe przychody operacyjne	4 346 480,54	2 684 752,66	734 352,21
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	4 346 480,54	1 068 514,50	585 762,38
H.	Pozostałe koszty operacyjne	12 401 393,48	6 379 802,00	663 698,38
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	12 401 393,48	6 379 802,00	663 698,38
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	58 127 867,05	273 084 632,07	84 634 816,01
J.	Przychody finansowe	5 711 565,71	6 233 249,18	2 216 220,07
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- 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:	5 706 650,66	5 388 257,58	2 163 120,07
	- od jednostek powiązanych	1 141 289,48	0,00	0,00
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	4 915,05	844 991,60	53 100,00
K.	Koszty finansowe	31 066 980,92	50 626 614,27	26 613 737,05
I.	Odsetki, w tym:	30 868 179,98	49 036 735,41	24 723 062,04
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
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	198 800,94	1 589 878,86	1 890 675,01
L.	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00
M.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)	32 772 451,84	228 691 266,98	60 237 299,03
N.	Odpis wartości firmy	0,00	1 735 649,23	473 358,88
I.	Odpis wartości firmy – jednostki zależne	0,00	1 735 649,23	473 358,88
II.	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
O.	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00
I.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
P.	Zysk (strata) z udziałów jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	62 605,33	69 340,88
R.	Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)	32 772 451,84	227 018 223,08	59 833 281,03
S.	Podatek dochodowy	5 663 060,77	43 070 313,65	11 367 422,47

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		01.01.2024 r. - 30.06.2024 r. (niebadane)	01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r. (niebadane)
T.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00
U.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00	0,00
W.	Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	27 109 391,07	183 947 909,43	48 465 858,56

IV. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		01.01.2024 r. - 30.06.2024 r. (niebadane)	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r. (niebadane)
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	552 846 585,93	390 898 676,50	390 925 203,48
	- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
I. a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	552 846 585,93	390 898 676,50	390 925 203,48
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	667 000,00	667 000,00	667 000,00
4.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
4.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	667 000,00	667 000,00	667 000,00
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
5.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
5.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	337 106 519,73	316 558 534,17	316 558 534,17
6.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	117 744 679,81	20 547 985,56	20 547 985,56
a)	zwiększenie (z tytułu)	169 110 234,10	53 326 038,00	53 326 038,00
	- podział zysku Jednostki Dominującej	169 110 234,10	0,00	53 326 038,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	51 365 554,29	32 778 052,44	32 778 052,44
	- korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych	51 365 554,29	8 324 692,07	32 778 052,44
6.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	454 851 199,54	337 106 519,73	337 106 519,73
7.	Różnice kursowe z przeliczenia	2 520,68	2 520,68	(13 858,53)
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	213 070 545,52	71 670 621,65	71 670 621,65
8.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	218 298 162,00	76 898 238,13	76 898 238,13
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
8.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	218 298 162,00	76 898 238,13	76 898 238,13
a)	zwiększenie (z tytułu)	51 365 554,29	32 778 052,44	32 778 052,44
	- korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych	51 365 554,29	32 778 052,44	32 778 052,44
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	223 110 234,10	75 326 038,00	75 326 038,00
	- podział zysku Jednostki Dominującej – przeznaczenie zysku na kapitał rezerwowy	169 110 234,10	53 326 038,00	53 326 038,00
	- wypłata dywidendy przez Jednostkę Dominującą	54 000 000,00	22 000 000,00	22 000 000,00
8.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	46 553 482,19	34 350 252,57	34 350 252,57

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		01.01.2024 r. - 30.06.2024 r. (niebadane)	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r. (niebadane)
8.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	5 227 616,48	5 227 616,48	5 227 616,48
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
8.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 227 616,48	5 227 616,48	5 227 616,48
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
	- podziału zysku	0,00	0,00	0,00
8.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	5 227 616,48	5 227 616,48	5 227 616,48
8.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	41 325 865,71	29 122 636,09	29 122 636,09
9.	Wynik netto	27 109 391,07	183 947 909,43	48 465 858,56
a)	Zysk netto	27 109 391,07	183 947 909,43	48 465 858,56
b)	Strata netto	0,00	0,00	0,00
c)	Odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	525 955 977,00	552 846 585,93	417 348 155,85
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	525 955 977,00	498 846 585,93	417 348 155,85

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		01.01.2024 r. - 30.06.2024 r. (niebadane)	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r. (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk (strata) netto	27 109 391,07	183 947 909,43	48 465 858,56
II.	Korekty razem	9 910 930,56	(68 905 875,34)	34 907 669,81
1.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00	0,00
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	(62 605,33)	(69 340,88)
3.	Amortyzacja	730 248,60	1 410 948,89	687 087,30
4.	Odpis wartości firmy	0,00	1 735 649,23	473 358,88
5.	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	186 668,45	1 494 581,36	963 006,01
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	29 410 552,84	50 614 336,50	23 431 936,88
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	(472 319,76)	(148 589,83)
9.	Zmiana stanu rezerw	(77 482 477,07)	95 094 898,94	33 210 865,00
10.	Zmiana stanu zapasów	(152 936 452,69)	(104 599 560,07)	4 692 297,86
11.	Zmiana stanu należności	(5 007 252,54)	(23 550 175,38)	(11 578 462,63)
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(23 695 305,14)	22 814 759,97	(18 540 678,11)
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	238 704 948,11	(113 386 389,69)	1 786 189,33
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	37 020 321,63	115 042 034,09	83 373 528,37
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I.	Wpływy	696 846,15	2 378 036,48	1 141 472,94
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:	696 846,15	1 460 857,62	744 497,33
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
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
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	1 443 712,77	1 327 629,49	519 929,64
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 443 712,77	1 327 629,49	519 929,64
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00	0,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00	0,00
5.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(746 866,62)	1 050 406,99	621 543,30

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		01.01.2024 r. - 30.06.2024 r. (niebadane)	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r. (niebadane)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	142 704 609,35	314 287 295,17	66 011 262,17
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	121 784 349,44	39 809 141,04
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.	Wydatki	160 841 853,11	263 246 286,74	112 457 209,17
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	131 951 660,64	54 700 573,66
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	48 465 877,64	23 463 568,51
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(18 137 243,76)	51 041 008,43	(46 445 947,00)
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	18 136 211,25	167 133 449,51	37 549 124,67
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	18 136 211,25	167 133 449,51	37 549 124,67
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	248 832 390,19	81 698 940,68	81 698 940,68
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	266 968 601,44	248 832 390,19	119 248 065,35
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	13 705 011,22	18 245 873,21	12 426 881,92

V. KAPITAŁY WŁASNE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na dzień 30 czerwca 2024 roku:

Lp.	Akcjonariusz / Udziałowiec	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%
Razem		20 000 000	100,00%	2 000 000,00	20 000 000	100,00%

Warszawa, dnia 14 sierpnia 2024 roku

Prezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Członek Zarządu Członek Zarządu

Michał Jasiński Waldemar Wasiluk Anna Piotrowska Bożena Subda

Sprawozdanie sporządziła: *Wanda Misiewicz-Wałachowska*