

RAPORT PÓŁROCZNY

Victoria Dom Spółka Akcyjna

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku

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

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN			Dane w tys. EUR		
	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r.	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r.
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy				4,2208	4,3042	4,3109
Przychody netto ze sprzedaży	234 977	749 854	201 983	55 671	174 214	46 854
EBITDA*	74 298	235 623	53 137	17 603	54 743	12 326
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	73 383	234 218	52 429	17 386	54 416	12 162
Zysk brutto ze sprzedaży	97 593	256 347	77 942	23 122	59 557	18 080
Zysk netto	78 832	208 139	64 211	18 677	48 357	14 895

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

Pozycje bilansu	Dane w tys. PLN			Dane w tys. EUR		
	Stan na 30.06.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 30.06.2024 r.	Stan na 30.06.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 30.06.2024 r.
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy				4,2419	4,2730	4,3130
Aktywa trwałe	1 286 983	1 002 659	801 187	303 398	234 650	185 761
Aktywa obrotowe	744 000	813 047	908 951	175 393	190 275	210 747
Kapitał własny	816 957	758 125	614 197	192 592	177 422	142 406
Zobowiązania i rezerwy w tym:	1 214 026	1 057 581	1 095 940	286 199	247 503	254 102
Zobowiązania długoterminowe	709 382	540 990	451 371	167 232	126 607	104 654
Zobowiązania krótkoterminowe	198 138	177 868	246 499	46 710	41 626	57 152
Rozliczenia międzyokresowe	124 611	149 851	293 299	29 376	35 069	68 004

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 01-01-2025 roku do 30-06-2025 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 – księgowa (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 2025 roku jest nieoznaczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym:

Sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku, za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku oraz za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku dla sprawozdań i not sporządzonych za okres oraz na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz za okres i na dzień 30 czerwca 2024 roku, a także na dzień 31 grudnia 2024 roku dla sprawozdań i not sporządzonych według stanu na koniec okresu.

4. Skład organów jednostki na dzień 30 czerwca 2025 roku

Zarząd:

Michał Jasiński	Prezes Zarządu
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 Jasińska	Członek Rady Nadzorczej

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

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, współnikiem jednostki współzależnej lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Spółka jest jednostką dominującą.

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie 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 2025 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 MANAGMENT SP.Z O.O. KRS: 0000857805	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
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
Mochtyńska Development Sp. z o.o., Warszawa	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	100,00	100,00	TAK
Cyrulików Development Sp. z o.o., Warszawa	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	100,00	100,00	TAK
Morska 3 sp. z o.o., Warszawa	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	100,00	100,00	TAK
Staszica Development sp. z o.o., Warszawa	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	100,00	100,00	TAK
Brzeziny Development sp. z o.o., Warszawa	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	100,00	100,00	TAK
Morska 4 sp. z o.o., Warszawa	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	100,00	100,00	TAK
Krakowiaków Development sp. z o.o., Warszawa	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	100,00	100,00	TAK

VD Development sp. z o.o., Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100,00	100,00	TAK
VD Development 2 sp. z o.o., Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100,00	100,00	TAK
Płochocińska Development sp. z o.o., Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100,00	100,00	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 nocie objaśniającej:**

Różnice nie wystąpiły.

10. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o Rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami, zwana dalej „ustawą o rachunkowości”).

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 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 aktualizujący.

Wyroby gotowe

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

Towary

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

Zaliczki na dostawy i usługi

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

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

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

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

Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy

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

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

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

Spółki Grupy korzystają z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych, które w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe służą gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z których wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Bank wypłaca spółce środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz spółki, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Zgromadzone na rachunkach powierniczych środki stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.

Kapitał własny

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

Rezerwy

Rezerwy tworzy się na zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota 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 ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru 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 przenoszenie prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza 1 rok. Wpłacane zaliczki przez nabywców z tytułu podpisanych umów, po zwolnieniu ich z rachunku powierniczego ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów zgodnie z art. 41 ust 1 Ustawy o Rachunkowości. Wartość wpłaconych

zaliczek pozostaje na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów do przeniesienia/rozliczenia z tego tytułu przychodu na podstawie przeniesienia własności na nabywcę.

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

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

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

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

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

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

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

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

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

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

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

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

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

Pożyczki udzielone i należności własne

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

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

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

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

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 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 lub 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

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.

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. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzone są przez Spółkę zgodnie z art. 37 ust 1 ustawy o rachunkowości.

Dywidendy

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

Zysk netto na akcję /udział

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

Leasing

Spółka nie występuje jako leasingodawca (finansujący).

Leasing – Spółka jako leasingobiorca (korzystający).

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

Spółka ustalając sposób rozliczenia umów leasingu uwzględniła art. 3 ust 4 ustawy o rachunkowości. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli jednostka przyjęła do używania m.in. obce środki trwałe na mocy umowy, zgodnie z którą jedna ze stron, zwana dalej „finansującym”, oddaje drugiej stronie, zwanej dalej „korzystającym”, środki trwałe do odpłatnego

używania lub pobierania pożytków na czas oznaczony, środki te i wartości zalicza się do aktywów trwałych korzystającego, jeżeli umowa spełnia co najmniej jeden z następujących warunków:

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

Spółka zawarła umowy leasingu spełniające przynajmniej 3 pierwsze warunki z listy wymienionej powyżej. Ponieważ ustawa o rachunkowości nie określa zagadnień dotyczących leasingu finansowego, 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

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.

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 opłatę końcową). Z kolei jeżeli umowa leasingu nie przewiduje, aby Spółka uzyskiwała 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.

Ustalenie 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 wariantie 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

Według danych z raportu „ Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie i aglomeracji warszawskiej w II kwartale 2025 r.” opublikowanego przez Narodowy Bank Polski firmy deweloperskie w I półroczu 2025 r. rozpoczęły budowę o 18,4% mniej mieszkań niż w analogicznym okresie 2024 r. i pozyskały pozwolenia na wybudowanie o 46,7% mniej lokali, niż rok wcześniej.

Popyt na rynku pierwotnym w pierwszym półroczu 2025 roku był wciąż ograniczany przez wysokie stopy procentowe, które negatywnie wpływały na zdolność kredytową nabywców mieszkań. Ograniczony popyt miał przełożenie na ograniczenie działalności firm deweloperskich w zakresie uruchamiania kolejnych inwestycji.

Ceny materiałów budowlanych i koszty generalnego wykonawstwa kształtowały się na stabilnym poziomie.

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.

Projekty w trakcie realizacji postępują zgodnie z harmonogramem.

II. Bilans

AKTYWA		Stan na 30.06.2025 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 30.06.2024 r. (niebadane)
A.	AKTYWA TRWAŁE	1 286 982 919,83	1 002 659 277,22	801 186 801,01
I.	Wartości niematerialne i prawne	456 216,75	265 195,42	301 147,84
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	156 683,50	190 695,42	226 647,84
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	299 533,25	74 500,00	74 500,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	50 251 868,37	50 295 850,87	49 051 637,34
1.	Środki trwałe	50 206 868,37	50 295 850,87	47 301 517,29
	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	7 731 018,98	7 878 712,64	5 643 792,60
	c) urządzenia techniczne i maszyny	604 123,75	741 075,06	836 659,23
	d) środki transportu	40 198 769,22	39 918 872,43	39 309 894,41
	e) inne środki trwałe	692 490,58	776 724,90	530 705,21
2.	Środki trwałe w budowie	45 000,00	0,00	1 750 120,05
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	195 000,00
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	0,00	0,00	195 000,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	1 153 056 561,07	863 261 331,99	700 396 181,41
1.	Nieruchomości	4 976 740,20	5 052 145,32	5 127 550,44
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	1 148 079 820,87	858 209 186,67	695 268 630,97
	a) w jednostkach powiązanych	1 126 190 450,87	836 159 651,67	664 387 095,97
	- udziały lub akcje	1 525 092,76	1 490 092,76	4 627 647,96
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	1 124 665 358,11	834 669 558,91	659 759 448,01
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	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
	- 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	21 845 785,00	22 005 950,00	30 837 950,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	21 845 785,00	22 005 950,00	30 837 950,00
	- 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
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	83 218 273,64	88 836 898,94	51 242 834,42
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	83 218 273,64	88 836 898,94	51 242 834,42
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00

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.

AKTYWA		Stan na 30.06.2025 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 30.06.2024 r. (niebadane)
B.	AKTYWA OBROTOWE	743 999 999,30	813 047 255,32	908 950 891,54
I.	Zapasy	504 420 263,73	527 380 360,22	658 857 299,68
1.	Materiały	0,00	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	245 592 294,48	224 052 486,29	333 578 156,83
3.	Produkty gotowe	103 523 929,80	133 125 203,69	148 546 323,42
4.	Towary	155 299 137,94	161 626 649,46	168 523 756,93
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	4 901,51	8 576 020,78	8 209 062,50
II.	Należności krótkoterminowe	18 645 538,18	14 022 902,54	10 349 295,73
1.	Należności od jednostek powiązanych	5 655 881,53	4 585 821,41	2 851 062,67
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 655 881,53	4 585 821,41	2 851 062,67
	- do 12 miesięcy	5 655 881,53	4 585 821,41	2 851 062,67
	- 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
	- inne	0,00	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	12 989 656,65	9 437 081,13	7 498 233,06
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	10 030 733,30	5 500 603,30	5 727 565,27
	- do 12 miesięcy	10 030 733,30	5 500 603,30	5 727 565,27
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń tytułów publicznoprawnych	1 535 339,00	2 165 631,17	0,00
	c) inne	1 423 584,35	1 770 846,66	1 770 667,79
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	214 686 059,54	266 668 161,17	234 468 828,43
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	214 686 059,54	266 668 161,17	234 468 828,43
	a) w jednostkach powiązanych	8 058 731,59	770 260,02	742 595,89
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	8 058 731,59	770 260,02	742 595,89
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	26 277 783,43	26 029 700,29	17 194 805,48
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	8 756 766,27	8 820 967,55	277 541,55
	- udzielone pożyczki	17 521 017,16	17 208 732,74	16 917 263,93
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	180 349 544,52	239 868 200,86	216 531 427,06
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	10 766 721,51	43 092 360,45	3 004 626,82
	- inne środki pieniężne	169 582 823,01	196 775 840,41	213 526 800,24
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 248 137,85	4 975 831,39	5 275 467,70
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		2 030 982 919,13	1 815 706 532,54	1 710 137 692,55

PASywa		Stan na 30.06.2025 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 30.06.2024 r. (niebadane)
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	816 956 954,93	758 125 411,83	614 197 455,85
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:	547 319 498,34	547 319 498,34	547 319 498,34
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	188 138 913,49	0,00	0,00
VI.	Zysk (strata) netto	78 831 543,10	208 138 913,49	64 210 957,51
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1 214 025 964,20	1 057 581 120,71	1 095 940 236,70
I.	Rezerwy na zobowiązania	181 894 089,62	188 871 662,94	104 771 500,73
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	170 772 175,72	170 842 439,69	93 417 977,91
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	11 121 913,90	18 029 223,25	11 353 522,82
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	11 121 913,90	18 029 223,25	11 353 522,82
II.	Zobowiązania długoterminowe	709 382 150,29	540 990 006,88	451 370 898,70
1.	Wobec jednostek powiązanych	2 176 128,53	2 620 629,36	2 045 463,55
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	707 206 021,76	538 369 377,52	449 325 435,15
	a) kredyty i pożyczki	18 188 186,35	50 046 509,90	89 304 904,06
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	654 198 438,16	449 561 328,94	320 584 972,46
	c) inne zobowiązania finansowe	21 287 038,58	23 359 627,18	24 826 481,48
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	e) inne	13 532 358,67	15 401 911,50	14 609 077,15

PASywa		Stan na 30.06.2025 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 30.06.2024 r. (niebadane)
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	198 138 357,55	177 868 257,72	246 498 623,19
1.	Wobec jednostek powiązanych	2 282 804,66	7 816 138,48	10 277 247,35
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 243 393,44	7 374 095,73	10 113 240,29
	- do 12 miesięcy	1 243 393,44	7 374 095,73	10 113 240,29
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	1 039 411,22	442 042,75	164 007,06
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 wymagalności	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.	Wobec pozostałych jednostek	195 855 552,89	170 052 119,24	236 221 375,84
	a) kredyty i pożyczki	90 114 146,73	74 287 105,77	43 509 973,10
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	17 146 950,56	19 550 588,95	83 451 815,37
	c) inne zobowiązania finansowe	3 813 680,54	3 753 490,95	3 472 887,33
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	45 155 466,21	26 089 982,19	41 717 878,29
	- do 12 miesięcy	45 155 466,21	26 089 982,19	41 717 878,29
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	24 000 000,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	8 763 702,42	7 349 745,13	15 997 976,03
	h) z tytułu wynagrodzeń	252 458,13	204 664,82	125 976,37
	i) inne	30 609 148,30	38 816 541,43	23 944 869,35
4.	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	124 611 366,74	149 851 193,17	293 299 214,08
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	124 611 366,74	149 851 193,17	293 299 214,08
	- długoterminowe	968 351,15	0,00	7 603 289,59
	- krótkoterminowe	123 643 015,59	149 851 193,17	285 695 924,49
PASywa RAZEM		2 030 982 919,13	1 815 706 532,54	1 710 137 692,55

III. Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r. (niebadane)
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	234 976 915,33	749 853 546,10	201 982 732,17
	- od jednostek powiązanych	9 583 961,38	12 570 098,46	5 641 035,68
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	234 835 847,47	749 558 709,75	196 036 977,62
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	141 067,86	294 836,35	5 945 754,55
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	125 586 259,04	452 009 547,53	117 395 097,58
	- jednostkom powiązanym	0,00	542 503,06	5 383 696,76
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	125 586 259,04	451 994 745,71	111 591 033,40
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	14 801,82	5 804 064,18
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	109 390 656,29	297 843 998,57	84 587 634,59
D.	Koszty sprzedaży	8 449 309,19	12 918 050,69	6 386 231,85
E.	Koszty ogólnego zarządu	24 052 341,40	44 969 660,07	19 727 149,02
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	76 889 005,70	239 956 287,81	58 474 253,72
G.	Pozostałe przychody operacyjne	345 870,51	6 043 723,85	4 308 254,68
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	11 626,02	0,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	55 407,66	1 634 850,75	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	278 836,83	4 408 873,10	4 308 254,68
H.	Pozostałe koszty operacyjne	3 851 505,59	11 781 953,86	10 353 349,61
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	603 715,77	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	3 851 505,59	11 178 238,09	10 353 349,61
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	73 383 370,62	234 218 057,80	52 429 158,79
J.	Przychody finansowe	68 807 166,42	94 598 155,81	57 910 213,91
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	7 019 878,31	7 019 878,31
a)	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	7 019 878,31	7 019 878,31
	- 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:	68 807 166,42	87 578 277,50	50 349 016,70
	- od jednostek powiązanych	64 378 863,74	77 408 346,48	45 509 836,05
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	0,00	0,00	541 318,90
K.	Koszty finansowe	44 597 468,61	72 469 199,05	32 396 976,38
I.	Odsetki, w tym:	43 607 438,11	68 739 334,57	28 136 514,68
	- dla jednostek powiązanych	2 115 000,00	3 445 403,24	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	3 152 555,20	0,00
IV.	Inne	990 030,50	577 309,28	4 260 461,70
L.	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	97 593 068,43	256 347 014,56	77 942 396,32
M.	Podatek dochodowy	18 761 525,33	48 208 101,07	13 731 438,81
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00
O.	Zysk (strata) netto (L-M-N)	78 831 543,10	208 138 913,49	64 210 957,51

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.

IV. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r. (niebadane)
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	78 831 543,10	208 138 913,49	64 210 957,51
II.	Korekty razem	(24 853 832,43)	92 930 897,91	61 987 462,60
1.	Amortyzacja	989 775,52	1 555 288,62	707 417,74
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	297 454,51	563 875,43	182 924,55
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(21 068 270,39)	(17 946 018,78)	(23 119 161,52)
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(11 626,02)	3 556 270,97	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	(6 977 573,32)	16 484 398,34	(67 615 763,87)
6.	Zmiana stanu zapasów	22 960 096,49	102 582 467,69	(28 894 471,77)
7.	Zmiana stanu należności	(4 622 635,64)	4 815 145,80	8 683 752,61
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 472 454,01	(5 182 861,30)	4 797 984,60
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(20 893 507,59)	(13 497 668,86)	167 244 780,26
10.	Inne korekty	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	53 977 710,67	301 069 811,40	126 198 420,11
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	20 337 019,10	62 301 049,61	26 615 157,88
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	11 626,02	453 008,13	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	20 325 393,08	61 848 041,48	26 615 157,88
a)	w jednostkach powiązanych	19 636 478,07	60 456 569,25	25 918 311,73
b)	w pozostałych jednostkach:	688 915,01	1 391 472,23	696 846,15
	- 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	688 915,01	1 391 472,23	696 846,15
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	253 846 409,23	314 406 133,68	134 593 712,77
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 061 409,23	3 431 133,68	1 443 712,77
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	252 785 000,00	310 975 000,00	133 150 000,00
a)	w jednostkach powiązanych	252 785 000,00	310 975 000,00	133 150 000,00
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.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(233 509 390,13)	(252 105 084,07)	(107 978 554,89)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r. (niebadane)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I.	Wpływy	303 948 400,36	271 653 308,53	142 704 609,35
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	4 891,56	94 006 280,64	94 006 793,75
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	303 943 508,80	177 647 027,89	48 697 815,60
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	183 935 377,24	297 198 640,60	160 841 853,11
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	20 000 000,00	54 000 000,00	30 000 000,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	16 003 316,59	55 392 401,20	46 391 595,24
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	108 998 765,00	120 235 000,00	53 729 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 867 957,24	3 653 602,45	1 764 412,95
8.	Odsetki	37 065 338,41	63 917 636,95	28 956 844,92
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	120 013 023,12	(25 545 332,07)	(18 137 243,76)
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	(59 518 656,34)	23 419 395,26	82 621,46
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	(59 518 656,34)	216 448 805,60	82 621,46
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	239 868 200,86	216 448 805,60	216 448 805,60
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	180 349 544,52	239 868 200,86	216 531 427,06
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	38 060 900,93	37 040 536,04	9 934 933,35

V. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r. (niebadane)
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	758 125 411,83	603 986 498,34	603 986 498,34
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	758 125 411,83	603 986 498,34	603 986 498,34
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
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	667 000,00	667 000,00	667 000,00
2.1	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
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	667 000,00	667 000,00	667 000,00
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
3.1	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
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	547 319 498,34	378 209 264,24	378 209 264,24
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	169 110 234,10	169 110 234,10
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	169 110 234,10	169 110 234,10
	- podział zysku	0,00	169 110 234,10	169 110 234,10
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	547 319 498,34	547 319 498,34	547 319 498,34
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	208 138 913,49	223 110 234,10	223 110 234,10
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	208 138 913,49	223 110 234,10	223 110 234,10
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	208 138 913,49	223 110 234,10	223 110 234,10
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	20 000 000,00	223 110 234,10	223 110 234,10
	- podział zysku	0,00	169 110 234,10	223 110 234,10
	- dywidenda	0,00	54 000 000,00	0,00
	- wypłata zaliczek na poczet dywidendy	20 000 000,00	0,00	0,00
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	188 138 913,49	0,00	0,00

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2024 r. - 30.06.2024 r. (niebadane)
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	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
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
5.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	188 138 913,49	0,00	0,00
6.	Wynik netto	78 831 543,10	208 138 913,49	64 210 957,51
a)	Zysk netto	78 831 543,10	208 138 913,49	64 210 957,51
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)	816 956 954,93	758 125 411,83	614 197 455,85
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	776 956 954,93	704 125 411,83	614 197 455,85

VI. Udziały i akcje w jednostkach zależnych na dzień 30.06.2025 r.

Lp.	Nazwa	Ilość udziałów / akcji	Wartość bilansowa
1	ŁOPUSZAŃSKA 235 SP. Z O.O.	100	5 000,00
2	VICTORIA 2019 SP. Z O.O.	100	5 000,00
3	VICTORIA ASSET MANAGEMENT SP. Z O.O.	2 000	100 000,00
4	RÓWNOLEGŁA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	10 000	500 000,00
5	MŁODNICKA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	215 042,76
6	VICTORIA CONSTRUCTION SP. Z O.O.	10 000	500 000,00
7	SMOK DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
8	KLINY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
9	VG SPÓŁKA Z O.O.	100	5 000,00
10	VG BIS SP. Z O.O.	100	5 000,00
11	NOVA SFERA SP. Z O.O.	100	5 000,00
12	MORSKA SP. Z O.O.	100	5 000,00
13	MORSKA 2 SPÓŁKA Z O.O.	100	5 000,00
14	FALA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
15	FALA DEVELOPMENT 2 SP. Z O.O.	100	5 000,00
16	GDYNIA 2023 SP. Z O.O.	100	5 050,00
17	VICTORIA 2024 SP. Z O.O.	2 000	100 000,00
18	CYRULIKÓW DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
19	MOCHTYŃSKA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
20	MORSKA 3 SPÓŁKA Z O.O.	100	5 000,00
21	STASZICA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
22	BRZĘZINY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
23	MORSKA 4 SP. Z O.O.	100	5 000,00
24	KRAKOWIAKÓW DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
25	VD DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
26	VD DEVELOPMENT 2 SP. Z O.O.	100	5 000,00
27	PŁOCHOCIŃSKA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
Razem			1 525 092,76

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 dzień 30.06.2025 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 30 września 2025 roku

Prezes Zarządu

Michał Jasiński

Wiceprezes Zarządu

Waldemar Wasiluk

Członek Zarządu

Anna Piotrowska

Członek Zarządu

Bożena Subda

Sprawozdanie sporządziła: Bożena Subda

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.