

SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY

Grupy Victoria Dom

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

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	271 983	983 670	245 910	64 439	228 537	57 044
EBITDA*	83 615	304 449	58 858	19 810	70 733	13 653
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	82 603	302 849	58 128	19 570	70 361	13 484
Zysk (strata) brutto	45 342	247 723	32 772	10 743	57 554	7 602
Zysk (strata) netto	36 957	200 861	27 109	8 756	46 666	6 288

*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	182 033	195 345	150 330	42 913	45 716	34 855
Aktywa obrotowe	1 930 169	1 663 565	1 603 085	455 025	389 320	371 687
Kapitał własny	716 650	699 693	525 956	168 946	163 747	121 947
Zobowiązania i rezerwy w tym:	1 395 552	1 159 216	1 227 459	328 992	271 289	284 595
Zobowiązania długoterminowe	715 962	546 085	453 804	168 783	127 799	105 218
Zobowiązania krótkoterminowe	282 114	211 837	275 384	66 507	49 576	63 850
Rozliczenia międzyokresowe	221 396	190 511	402 792	52 193	44 585	93 390

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.

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

Michał Jasiński

Wiceprezes Zarządu

Waldemar Wasiluk

Członek Zarządu

Anna Piotrowska

Członek Zarządu

Bożena Subda

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
Grupy Victoria Dom
za okres 01-01-2025 roku do 30-06-2025 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.

I. WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO 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”

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

Głównym przedmiotem działalności Victoria Dom S.A. (zwana dalej także „Jednostką Dominującą”, „Spółką”) i spółek należących do Grupy Victoria Dom (zwana dalej także „Grupą”, „Grupą Kapitałową”) jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 41.10.Z. Miejszem prowadzenia działalności przez Grupę jest przede wszystkim Warszawa. Grupa realizuje również projekty inwestycyjne w Krakowie oraz 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 2025 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

Nazwa jednostki, siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
Victoria 2019 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Łopuszańska 235 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Victoria Asset Management sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	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
Mochtyńska Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Cyrulików Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Morska 3 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Staszica Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Brzeziny Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Morska 4 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Krakowiaków Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
VD Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
VD Development 2 Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
Płochocińska Development 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 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.

W dniu 20 grudnia 2024 roku została założona spółka Staszica Development Sp. z o.o. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 3 stycznia 2025 roku.

W dniu 31 stycznia 2025 roku została założona spółka Brzeziny Development Sp. z o.o. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 stycznia 2025 roku.

W dniu 25 lutego 2025 roku została założona spółka Morska 4 Sp. z o.o. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 lutego 2025 roku.

W dniu 26 lutego 2025 roku została założona spółka Krakowiaków Development Sp. z o.o. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 3 marca 2025 roku.

W dniu 13 marca 2025 roku została założona spółka VD Development Sp. z o.o. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20 marca 2025 roku.

W dniu 13 marca 2025 roku została założona spółka VD Development Sp. z o.o. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20 marca 2025 roku.

W dniu 13 czerwca 2025 roku została założona spółka Płochocińska Development Sp. z o.o. Udziały zostały objęte przez Victoria Dom S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 24 czerwca 2025 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 nieruchomość od nabywcy, po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków,
- spółka z Grupy nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską/przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży towarów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru 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 przenoszenie prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza 1 rok. Wpłacane zaliczki przez nabywców z tytułu podpisanych umów, po zwolnieniu ich z rachunku powierniczego ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów zgodnie z art. 41 ust 1 Ustawy o Rachunkowości. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów do przeniesienia/rozliczenia z tego tytułu przychodu na podstawie protokolarnego przeniesienia własności na nabywcę.

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez spółkę dominującą stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

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

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

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

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

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

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

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

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

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Grupa uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez spółkę z Grupy umowy sprzedaży krótkiej. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

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

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

Pożyczki udzielone i należności własne

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

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

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

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Przekwalifikowania aktywów finansowych

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej na dzień przekwalifikowania do innej kategorii aktywów finansowych. Wartość godziwa na dzień przekwalifikowania staje się odpowiednio nowo ustaloną ceną nabycia lub skorygowaną ceną nabycia. Zyski lub straty z przeszacowania aktywów finansowych poddanych przekwalifikowaniu ujęte do tej pory jako przychody lub koszty finansowe pozostają w rachunku zysków i strat.

Za wiarygodną uznaje się wartość godziwą ustaloną w szczególności drogą:

- wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej w aktywnym obrocie regulowanym, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne,
- oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami,
- zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego obrotu regulowanego,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny obrót regulowany, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej w aktywnym obrocie regulowanym ceny nieróżniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Aktywa finansowe zaliczone do utrzymywanych do terminu wymagalności, na dzień przekwalifikowania ich w całości lub części do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, wycenia się w wartości godziwej. Skutki przeszacowania ustalone jako różnica między wynikającą z ksiąg rachunkowych wartością w skorygowanych cenach nabycia a wartością godziwą, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym w szczególności instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.

Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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 pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Spółki z Grupy ustalając sposób rozliczenia umów leasingu uwzględniają art. 3 ust 4 ustawy o rachunkowości. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli jednostka przyjęła do używania m.in. obce środki trwałe na mocy umowy, zgodnie z którą jedna ze stron, zwana dalej „finansującym”, oddaje drugiej stronie, zwanej dalej „korzystającym”, środki trwałe do odpłatnego używania lub pobierania pożytków na czas oznaczony, środki te i wartości zalicza się do aktywów trwałych korzystającego, jeżeli umowa spełnia co najmniej jeden z następujących warunków:

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

Spółki z Grupy zawarły umowy leasingu spełniające przynajmniej 3 pierwsze warunki z listy wymienionej powyżej. Ponieważ ustawa o rachunkowości nie określa zagadnień dotyczących leasingu finansowego, dla ujęcia w księgach rachunkowych oraz ustalenia kryteriów prezentacji i ujawnień w 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 opłatą końcową). Z kolei jeżeli umowa leasingu nie przewiduje, aby spółka z Grupy uzyskała na moment zakończenia okresu leasingu tytułu własności przedmiotu umowy, to dany składnik aktywów wymaga w całości zamortyzowania przez: okres leasingu lub okres ekonomicznej użyteczności, jeżeli byłby on krótszy od okresu leasingu. Amortyzacja przedmiotu leasingu stanowi koszt działalności operacyjnej, wytworzenia, ogólnego zarządu, sprzedaży lub koszt pozostałej działalności operacyjnej, zależnie od celu użytkowania przedmiotu leasingu. Na dzień bilansowy środki trwałe użytkowane na podstawie umów leasingu finansowego wyceniane są w wartości początkowej, powiększonej o koszty związane z ulepszeniami oraz pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne oraz ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

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

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
30.06.2025	4,2208	4,2419	4,2823	4,1818
31.12.2024	4,3042	4,2730	4,3396	4,2695
30.06.2024	4,3109	4,3130	4,3846	4,2812

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	
	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy			4,2208	4,3109
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	271 983	245 910	64 439	57 044
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	82 603	58 128	19 570	13 484
Zysk (strata) brutto	45 342	32 772	10 743	7 602
Zysk (strata) netto	36 957	27 109	8 756	6 288
Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA)	83 615	58 858	19 810	13 653

W prezentowanych śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym informacje EBITDA, EBIT stanowią Alternatywne Pomiary 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 82 603 tysięcy złotych dla pierwszego półrocza roku 2025 i 58 128 tysięcy złotych dla pierwszego półrocza roku 2024.

W pierwszym półroczu 2025 roku amortyzacja wyniosła łącznie 1 012 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 937 tysięcy złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 75 tysięcy złotych), a w pierwszym półroczu 2024 wyniosła ona 730 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 655 tysiące złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 75 tysięcy złotych).

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za pierwsze półrocze 2025 = 82 603 tysięcy złotych + 1 012 tysięcy złotych = 83 615 tysiące 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.

Pozycje bilansu	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,2419	4,2730
Aktywa trwałe	182 033	195 345	42 913	45 716
Aktywa obrotowe	1 930 169	1 663 565	455 025	389 320
Kapitał własny	716 650	699 693	168 946	163 747
Zobowiązania i rezerwy w tym:	1 395 552	1 159 216	328 992	271 289
Zobowiązania długoterminowe	715 962	546 085	168 783	127 799
Zobowiązania krótkoterminowe	282 114	211 837	66 507	49 576
Rozliczenia międzyokresowe	221 396	190 511	52 193	44 585

18. 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. SKONSOLIDOWANY 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	182 032 592,13	195 344 702,96	150 329 997,91
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.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00
1.	Wartość firmy – jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
2.	Wartość firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	50 333 445,93	50 336 098,32	49 113 902,71
1.	Środki trwałe	50 288 445,93	50 336 098,32	47 363 782,66
	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	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	40 280 346,78	39 959 119,88	39 372 159,78
	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
IV.	Należności długoterminowe	28 640,00	28 640,00	223 640,00
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	28 640,00	28 640,00	223 640,00
V.	Inwestycje długoterminowe	27 742 811,96	27 978 382,08	36 842 747,62
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	22 766 071,76	22 926 236,76	31 715 197,18
	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	920 286,76	920 286,76	877 247,18
	- udziały lub akcje	920 286,76	920 286,76	877 247,18
	- 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	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
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	103 471 477,49	116 736 387,14	63 848 559,74
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	103 471 477,49	116 736 387,14	63 848 559,74
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00

AKTYWA		Stan na 30.06.2025 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 30.06.2024 r. (niebadane)
B.	AKTYWA OBROTOWE	1 930 169 337,91	1 663 564 527,53	1 603 084 997,44
I.	Zapasy	1 543 696 542,62	1 211 957 360,31	1 265 249 572,02
1.	Materiały	0,00	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	606 804 595,91	374 973 922,93	475 648 002,60
3.	Produkty gotowe	137 133 915,92	203 287 147,60	190 738 571,04
4.	Towary	771 254 091,79	581 504 919,18	541 066 844,13
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	28 503 939,00	52 191 370,60	57 796 154,25
II.	Należności krótkoterminowe	70 567 325,16	26 007 709,77	44 377 062,96
1.	Należności od jednostek powiązanych	5 904,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 904,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	5 904,00	0,00	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	70 561 421,16	26 007 709,77	44 377 062,96
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	11 550 544,19	6 833 917,16	8 477 878,21
	- do 12 miesięcy	11 550 544,19	6 833 917,16	7 997 714,88
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	480 163,33
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń tytułów publicznoprawnych	38 333 612,28	16 130 465,91	23 062 879,01
	c) inne	20 677 264,69	3 043 326,70	12 836 305,74
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	308 524 672,96	420 203 096,21	284 163 406,92
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	308 524 672,96	420 203 096,21	284 163 406,92
	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	17 521 017,16	17 208 732,74	16 917 263,93
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- 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) w pozostałych jednostkach	8 756 766,27	8 820 967,55	277 541,55
	- 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	0,00	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	282 246 889,53	394 173 395,92	266 968 601,44
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	16 394 797,44	51 213 238,70	9 382 016,39
	- inne środki pieniężne	265 852 092,09	342 960 157,22	257 586 585,05
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 380 797,17	5 396 361,24	9 294 955,54
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		2 112 201 930,04	1 858 909 230,49	1 753 414 995,35

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.

PASYWA		Stan na 30.06.2025 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 30.06.2024 r. (niebadane)
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	282 013 136,52	211 779 390,89	251 384 201,82
	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:	110 097 503,95	54 224 226,26	74 729 721,19
	- do 12 miesięcy	110 097 503,95	54 224 226,26	72 945 696,88
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	1 784 024,31
	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	10 952 933,44	7 629 566,35	17 480 652,38
	h) z tytułu wynagrodzeń	338 523,74	275 009,98	162 007,84
	i) inne	49 549 397,56	52 059 402,63	28 577 144,61
4.	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	221 396 054,06	190 511 193,53	402 791 965,46
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	221 396 054,06	190 511 193,53	402 791 965,46
	- długoterminowe	6 742 026,12	0,00	37 792 113,85
	- krótkoterminowe	214 654 027,94	190 511 193,53	364 999 851,61
PASYWA RAZEM		2 112 201 930,04	1 858 909 230,49	1 753 414 995,35

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.

III. SKONSOLIDOWANY 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 ze sprzedaży produktów i towarów, w tym:	271 983 310,73	983 670 407,52	245 909 604,67
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	0,00	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	271 842 242,87	983 375 571,17	241 659 435,06
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	141 067,86	294 836,35	4 250 169,61
B.	Koszty sprzedanych produktów i towarów, w tym:	148 761 531,05	611 590 758,25	151 649 896,13
	- jednostkom powiązanym	0,00	0,00	0,00
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	148 761 531,05	611 575 956,43	147 541 416,89
II.	Wartość sprzedanych towarów	0,00	14 801,82	4 108 479,24
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	123 221 779,68	372 079 649,27	94 259 708,54
D.	Koszty sprzedaży	12 047 009,40	16 228 023,89	7 450 140,42
E.	Koszty ogólnego zarządu	24 977 998,75	46 039 118,70	20 626 788,13
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	86 196 771,53	309 812 506,68	66 182 779,99
G.	Pozostałe przychody operacyjne	473 615,54	6 468 204,69	4 346 480,54
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	119 044,26	1 678 759,33	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	342 945,26	4 789 445,36	4 346 480,54
H.	Pozostałe koszty operacyjne	4 066 892,82	13 432 009,11	12 401 393,48
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	603 715,77	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	431 282,58	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	4 066 892,82	12 397 010,76	12 401 393,48
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	82 603 494,25	302 848 702,26	58 127 867,05
J.	Przychody finansowe	5 243 104,99	12 405 819,95	5 711 565,71
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:	5 196 552,33	12 405 819,95	5 706 650,66
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	1 141 289,48
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	46 552,66	0,00	4 915,05
K.	Koszty finansowe	42 505 039,38	67 588 738,29	31 066 980,92
I.	Odsetki, w tym:	41 515 008,88	65 348 696,80	30 868 179,98
	- od 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	990 030,50	2 240 041,49	198 800,94
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)	45 341 559,86	247 665 783,92	32 772 451,84
N.	Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
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 w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	57 410,84	0,00
R.	Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)	45 341 559,86	247 723 194,76	32 772 451,84

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.

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)
S.	Podatek dochodowy	8 384 740,46	46 862 578,22	5 663 060,77
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)	36 956 819,40	200 860 616,54	27 109 391,07

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. SKONSOLIDOWANE 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)	699 692 831,21	552 846 585,93	552 846 585,93
	- 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	699 692 831,21	552 846 585,93	552 846 585,93
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	3 153 926,34	667 000,00	667 000,00
4.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	2 486 926,34	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	2 486 926,34	0,00
	- podział zysku jednostki zależnej	0,00	2 486 926,34	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
4.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	3 153 926,34	3 153 926,34	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	454 851 199,54	337 106 519,73	337 106 519,73
6.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	3 548 350,35	117 744 679,81	117 744 679,81
a)	zwiększenie (z tytułu)	3 548 350,35	169 110 234,10	169 110 234,10
	- podział zysku Jednostki Dominującej	0,00	169 110 234,10	169 110 234,10
	- podział zysku jednostki zależnej	3 548 350,35	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	51 365 554,29	51 365 554,29
	- korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych	0,00	51 365 554,29	51 365 554,29
6.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	458 399 549,89	454 851 199,54	454 851 199,54
7.	Różnice kursowe z przeliczenia	(11 850,58)	(11 850,58)	2 520,68
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	239 699 555,91	213 070 545,52	213 070 545,52
8.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	244 927 172,39	218 298 162,00	218 298 162,00
	- 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	244 927 172,39	218 298 162,00	218 298 162,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	51 365 554,29	51 365 554,29
	- korekta konsolidacyjna z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych	0,00	51 365 554,29	51 365 554,29
b)	zmniejszenie (z tytułu)	23 548 350,35	225 597 160,44	223 110 234,10
	- podział zysku Jednostki Dominującej – przeznaczenie zysku na kapitał rezerwowy / podział zysku jednostki zależnej – przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy, rezerwowy	3 548 350,35	171 597 160,44	169 110 234,10
	- wypłata dywidendy przez Jednostkę Dominującą	0,00	54 000 000,00	54 000 000,00
	- wypłata zaliczek na poczet dywidendy przez Jednostkę Dominującą	20 000 000,00	0,00	0,00
8.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	221 378 822,04	44 066 555,85	46 553 482,19

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.

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.	01.01.2025 r. - 30.06.2025 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
b)	zmniejszenie (z tytułu)	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	216 151 205,56	38 838 939,37	41 325 865,71
9.	Wynik netto	36 956 819,40	200 860 616,54	27 109 391,07
a)	Zysk netto	36 956 819,40	200 860 616,54	27 109 391,07
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)	716 649 650,61	699 692 831,21	525 955 977,00
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	676 649 650,61	645 692 831,21	525 955 977,00

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.

V. SKONSOLIDOWANY 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	36 956 819,40	200 860 616,54	27 109 391,07
II.	Korekty razem	(270 586 572,18)	(31 833 028,66)	9 910 930,56
1.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00	0,00
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	(57 410,84)	0,00
3.	Amortyzacja	1 012 353,94	1 600 137,40	730 248,60
4.	Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00
5.	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	297 454,51	563 875,43	186 668,45
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	40 987 478,45	62 804 324,89	29 410 552,84
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(11 626,02)	403 715,77	0,00
9.	Zmiana stanu rezerw	(34 702 432,90)	37 821 502,66	(77 482 477,07)
10.	Zmiana stanu zapasów	(331 739 182,31)	(99 644 240,98)	(152 936 452,69)
11.	Zmiana stanu należności	(44 559 615,39)	13 167 100,65	(5 007 252,54)
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	55 963 663,29	(25 926 976,72)	(23 695 305,14)
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	42 165 334,25	(22 565 056,92)	238 704 948,11
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	(233 629 752,78)	169 027 587,88	37 020 321,63
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	700 541,03	1 844 480,36	696 846,15
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:	688 915,01	1 391 472,23	696 846,15
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
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	1 125 317,76	3 431 133,68	1 443 712,77
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 125 317,76	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:	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)	(424 776,73)	(1 586 653,32)	(746 866,62)

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.

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	181 820 377,24	293 753 237,36	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	34 950 338,41	60 472 233,71	28 956 844,92
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	122 128 023,12	(22 099 928,83)	(18 137 243,76)
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(111 926 506,39)	145 341 005,73	18 136 211,25
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	(111 926 506,39)	145 341 005,73	18 136 211,25
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	394 173 395,92	248 832 390,19	248 832 390,19
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	282 246 889,53	394 173 395,92	266 968 601,44
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	77 299 229,78	67 334 064,63	13 705 011,22

VI. 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 2025 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 30 września 2025 roku

Prezes Zarządu

Michał Jasiński

Wiceprezes Zarządu

Waldemar Wasiluk

Członek Zarządu

Anna Piotrowska

Członek Zarządu

Bożena Subda

Sprawozdanie sporządziła: Wanda Misiewicz-Wałachowska

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.