

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

Victoria Dom Spółka Akcyjna



za okres od 01.01.2020 roku do 30.06.2020 roku

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Spis treści

Wprowadzenie do śródrocznego sprawozdania finansowego	6
1) nazwę (firmę) i siedzibę, wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności emitenta według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zwanej dalej „PKD”, a w przypadku gdy papiery wartościowe emitenta znajdują się w obrocie na rynku regulowanym – także wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek;.....	6
2) wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony;.....	6
3) wskazanie okresów, za które prezentowane jest śródroczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne;.....	6
4) informacje dotyczące składu osobowego zarządu oraz rady nadzorczej emitenta;.....	6
5) wskazanie, czy śródroczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zawierają dane łączne – jeżeli w skład przedsiębiorstwa emitenta wchodzi wewnątrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe;	7
6) wskazanie, czy emitent jest jednostką dominującą lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe;.....	7
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;	8
8) wskazanie, czy śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez emitenta w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności;	8
9) stwierdzenie, że śródroczne 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 podstawowych, zostało zamieszczone w dodatkowej nocy objaśniającej;	9
10) wskazanie, czy w przedstawionych historycznych informacjach finansowych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach firmy audytorskiej, które zostały zamieszczone w sprawozdaniach z badania sprawozdań finansowych za lata, za które sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie;	9
11) opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia śródrocznego sprawozdania finansowego i danych porównywalnych;.....	9
12) wskazanie średnich kursów wymiany złotego, w okresach objętych śródrocznym sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, w stosunku do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski, w szczególności:.....	18
13) wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze śródrocznego sprawozdania finansowego i danych porównywalnych, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia;.....	18

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BILANS	19
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	23
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	25
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	26
INFORMACJA DODATKOWA.....	29
Nota nr 1. Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych.....	29
Nota nr 2. Zmiana stanu środków trwałych	30
Nota nr 3. Wartości netto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów	31
Nota nr 4. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	31
Nota nr 5. Środki trwałe w budowie	31
Nota nr 6. Zmiana stanu należności długoterminowych.....	32
Nota nr 7. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych	32
Nota nr 8. Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach	34
Nota nr 9. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 30.06.2020 roku.....	35
Nota nr 10. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35
Nota nr 11. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	36
Nota nr 12. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych	37
Nota nr 13. Zapasy.....	37
Nota nr 14. Zapasy według okresów zalegania wg stanu na 30.06.2020 roku	38
Nota nr 15. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku oraz od 01.01.2020 roku do 30.06.2020 roku.....	38
Nota nr 16. Należności krótkoterminowe	39
Nota nr 17. Należności krótkoterminowe według wieku na 30.06.2020 r.	40
Nota nr 18. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności).....	42
Nota nr 19. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)	42
Nota nr 20. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków.....	44
Nota nr 21. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe.....	44
Nota nr 22. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego.....	45
Nota nr 23. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 30.06.2020 r.	45

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Nota nr 24. Propozycja podziału zysku lub pokryci straty za rok obrotowy 2020	45
Nota nr 25. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	46
Nota nr 26. Pozostałe rezerwy	46
Nota nr 27. Zobowiązania długoterminowe, w podziale wg okresów spłaty w wartości SCN.....	47
Nota nr 28. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek.....	48
Nota nr 29. Rozliczenia międzyokresowe przychodów	49
Nota nr 30. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniem między tymi pozycjami.....	50
Nota nr 31. Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy zabezpieczeń.....	50
Nota nr 32. Zobowiązania warunkowe	51
Nota nr 33. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	52
Nota nr 34. Koszty według rodzaju	53
Nota nr 35. Pozostałe przychody operacyjne.....	53
Nota nr 36. Pozostałe koszty operacyjne	54
Nota nr 37. Przychody finansowe	54
Nota nr 38. Koszty finansowe.....	55
Nota nr 39. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/ stratą) brutto	57
Nota nr 40. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych.....	59
Nota nr 41. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe (liczby rzeczywiste w zaokrągleniu do dwóch miejsc ułamkowych).....	61
Nota nr 42. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.....	61
Nota nr 43. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.....	61
Nota nr 44. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich	

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów	62
Nota nr 45. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej wypłaconych lub należnych za okres 01.06.2020 r. do 30.06.2020 r. rok obrotowy	62
Nota nr 46. Informacje o transakcjach zawartych przez emitenta na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi.....	63
Nota nr 47. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi	63
Nota nr 48. Zwolnienia lub wyłączenia z konsolidacji. Dla jednostek nie sporządzających skonsolidowanego sprawozdania finansowego informacje o jednostkach wyłączonych z konsolidacji.....	63
Nota nr 49. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne	65
Nota nr 50. Dla pozycji śródrocznego sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny	65
Nota nr 51. Charakterystyka instrumentów finansowych	65
Nota nr 52. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej	66
Nota nr 53. Informacja na temat ryzyka kredytowego	67
Nota nr 54. Ryzyko utraty płynności finansowej.....	67
Nota nr 55. Zdarzenia po dniu bilansowym	68
Nota nr 56. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Emitenta umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Emitenta.	69

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Wprowadzenie do śródrocznego sprawozdania finansowego

1) nazwę (firmę) i siedzibę, wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności emitenta według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zwanej dalej „PKD”, a w przypadku gdy papiery wartościowe emitenta znajdują się w obrocie na rynku regulowanym – także wskazanie branży według klasyfikacji przyjętej przez dany rynek;

Victoria Dom Spółka Akcyjna

Adres: Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105
Przedmiot działalności:

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

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

2) wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony;

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

3) wskazanie okresów, za które prezentowane jest śródroczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne;

Śródroczne sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe za okres od 01 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 oraz dane porównawcze dla bilansu i ZZKW na 31 grudnia 2019 i okres od 01 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku dla rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych.

4) informacje dotyczące składu osobowego zarządu oraz rady nadzorczej emitenta;

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Zarząd:

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

Zmiany w składzie Zarządu:

Bożena Subda powołana została na Członka Zarządu na podstawie uchwały nr 2 z dnia 16 kwietnia 2020 roku.

Rada Nadzorcza:

Józef Jasiński	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Krystyna Jasińska	Członek rady Nadzorczej
Jan Król	Członek rady Nadzorczej

5) wskazanie, czy śródroczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne 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 emitent jest jednostką dominującą lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe;

Emitent jest jednostką dominującą, nie jest wspólnikiem jednostki współzależnej, nie jest znaczącym inwestorem.

Spółka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania – zwolnienie na podstawie art. 58 ust. 1 ustawy o rachunkowości

Progi istotności stanowiące podstawę skorzystania przez Emitenta ze zwolnienia określone przez spółkę ustalone są procentowo, oparte na wielkościach stanowiących sumę pozycji sprawozdań jednostkowych spółek zależnych w stosunku do tych samych pozycji sprawozdania jednostkowego emitenta :

- do 10% zysku brutto
- do 10% sumy bilansowej

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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 śródrocznym sprawozdaniem nie nastąpiło połączenie spółek. Śródroczne informacje finansowe nie zawierają skutków połączenia spółek ze względu na fakt, że takie okoliczności nie wystąpiły.

8) wskazanie, czy śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez emitenta w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności;

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

W związku z rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19 w Polsce oraz na świecie sytuacja finansowa Spółki oraz jej wyniki w krótko- i średnioterminowej perspektywie mogą ulec pogorszeniu na skutek utrudnień związanych z realizacją projektów deweloperskich, spowolnieniem procesu wydawania mieszkań w zakończonych inwestycjach, jak również odstępowania klientów od zawartych już umów z obawy co do obecnej i przyszłej sytuacji gospodarczej. Zarząd Spółki ocenia, że wprowadzone ograniczenia wynikające z ogłoszenia stanu epidemii w Polsce nie będą miały istotnego wpływu na wyniki bieżącego roku, biorąc pod uwagę, że większość planowanych odbiorów lokali zaplanowana jest na drugą połowę roku oraz obecny stan wyprzedaży oferty w prowadzonych inwestycjach oddawanych w 2020 wynosi ponad 90% lokali.

Ponadto istnieje poważne zagrożenie, że na skutek sytuacji pandemii nastąpi globalne spowolnienie gospodarcze, które może wpłynąć na obniżenie się popytu na mieszkania, spadek dostępności finansowania mieszkań dla klientów i zakupu ziemi przez deweloperów w ramach kredytów bankowych, jak również ograniczenie możliwości emisji obligacji, co przełoży się może na konieczność rewizji planów rozwojowych Spółki i skalę jej działania. W średniej i długiej perspektywie – ograniczenie przemieszczania się oraz obawy z tym związane mogą wpłynąć na istotne zmniejszenie popytu na mieszkania nabywane w celu wynajmu. Ogólne pogorszenie się sytuacji gospodarczej spowodować może problemy finansowe najemców oraz rezygnację z zawierania kolejnych umów przez obecnych klientów Spółki.

Zarząd Spółki podjął działania mające na celu zapewnienie podtrzymania działalności w stopniu jak najmniej ograniczonym zaistniałą sytuacją, przy jednoczesnym wprowadzeniu procesów wewnętrznych mających zapewnić bezpieczeństwo klientów, kontrahentów oraz pracowników. Zarząd na bieżąco analizuje przepływy środków pieniężnych oraz zadłużenie Spółki, uwzględniając wpływ epidemii koronawirusa na działalność Spółki oraz jej potrzeby finansowe. W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Spółki oraz jej zadłużenia utrzymują się na bezpiecznym poziomie. Ponadto, Zarząd na bieżąco monitoruje rozwój wydarzeń w celu podjęcia stosownych działań zmierzających do zabezpieczenia interesów wszystkich interesariuszy, poprzez renegocjację obecnych umów z dostawcami oraz zaoferowanie odpowiednich warunków zakupu mieszkań klientom.

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Spółka podkreśla, iż z uwagi na dynamicznie zmieniające się okoliczności, Spółka obecnie nie jest w stanie w wiarygodny sposób oszacować rozmiaru wpływu epidemii na sytuację operacyjną i finansową Spółki.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

9) stwierdzenie, że śródroczne 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 podstawowych, zostało zamieszczone w dodatkowej notcie objaśniającej;

Śródroczne informacje finansowe nie podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych z tytułu zmian zasad rachunkowości lub błędów– podstawowych wobec tego nie wystąpiła adekwatna nota objaśniająca. Śródroczne informacje finansowe zostały sporządzone na podstawie statutowych rocznych sprawozdań finansowych.

10) wskazanie, czy w przedstawionych śródrocznych informacjach finansowych dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach firmy audytorskiej, które zostały zamieszczone w sprawozdaniach z badania sprawozdań finansowych za lata, za które sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zamieszczone w prospekcie;

Zastrzeżenia nie wystąpiły.

11) opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia śródrocznego sprawozdania finansowego i danych porównywalnych;

Śródroczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zmianami).

Rzeczowe aktywa trwałe

Aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o umorzenia (z wyjątkiem posiadanych gruntów) oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Amortyzacja naliczana jest metodą liniową przez okres użytkowania danego składnika aktywów. Budynki i budowle amortyzowane są stawkami w przedziale od 2,50 % do 4,50%, środki transportu od 14% do 20%, urządzenia i pozostałe środki trwałe od 7% do 30%

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

Zapasy

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

Produkcja w toku

Produkcja w toku wyceniana jest wg niższej z dwóch wartości; cena nabycia / koszt wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku różnic dokonywany jest odpis aktualizacyjny

Wyroby gotowe

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

Towary

Towary to przede wszystkim grunty. Wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

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 aktywowane są do produkcji w toku do momentu kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny do momentu prowadzenia prac projektowych i budowlanych (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.

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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.

Emitent korzysta z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Należący do niego rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Bank wypłaca Emitentowi 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 Emitenta, 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. W bilansie prezentowane są jako różnica środków pieniężnych na rachunkach bankowych i środków pieniężnych w drodze.

Kapitał własny

Kapitał własny ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Emitenta. Pozostawione w spółce zyski zwiększają kapitały rezerwowe.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przyszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność zapłaty oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania wartości. Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę, zmniejsza rezerwę. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie, zwiększają na dzień, na który okazały się zbędne, odpowiednio pozostałe przychody operacyjne lub przychody finansowe .

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Ujmowanie przychodów

Podstawą działalności Emitenta jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów 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 przeniesienie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich kontraktów przekracza 12 miesięcy. Wpłacone przez nabywców zaliczki z tytułu zawartych umów ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Przeniesienie kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania lub lokalu użytkowego następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Emitent przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości ujmuje w dacie przekazania lokalu / domu na podstawie technicznego protokołu odbioru. W zakresie rozpoznawania momentu zaliczania przychodów ze sprzedaży nieruchomości, Emitent wykorzystuje definicje zawarte w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska”. Jednostka kwalifikuje 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia łącznie przesłanek:

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

Przychody ze sprzedaży towarów, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału i wystawienia faktury.

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Podstawową działalnością Emitenta jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Ich cechą charakterystyczną jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

trwania całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenia prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza 1 rok. Wpłacane zaliczki przez nabywców z tytułu podpisanych umów, po zwolnieniu ich z rachunku powierniczego ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów zgodnie z art. 41 ust 1 U o R.. 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 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 w poniższej nocie 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 SCN.

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

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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.

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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 / 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 podatku dochodowego 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 sprawozdaniu finansowym. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzone są przez Emitenta 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

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

Leasing - Spółka jako leasingobiorca

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

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

Emitent ustalając sposób rozliczenia umów leasingu uwzględnił 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:

- przenosi własność jej przedmiotu na korzystającego, po zakończeniu okresu, na który została zawarta;
- zawiera prawo do nabycia jej przedmiotu przez korzystającego, po zakończeniu okresu, na jaki została zawarta, po cenie niższej od wartości rynkowej z dnia nabycia;
- 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;
- 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;
- 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;
- przewiduje możliwość jej wypowiedzenia, z zastrzeżeniem, że wszelkie powstałe z tego tytułu koszty i straty poniesione przez finansującego pokrywa korzystający;
- przedmiot umowy został dostosowany do indywidualnych potrzeb korzystającego. Może on być używany wyłącznie przez korzystającego, bez wprowadzenia w nim istotnych zmian.

Ponieważ ustawa o rachunkowości nie określa zagadnień dotyczących leasingu finansowego, Emitent dla ujęcia w księgach rachunkowych oraz kryteriów prezentacji i ujawnień w sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań oraz kosztów i przychodów wynikających z umów leasingowych wykorzystuje zasady określone w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Ustalenie sposobu sporządzenia śródrocznego sprawozdania finansowego

Przy sporządzeniu sprawozdania finansowego wykorzystuje się odpowiednie przepisy, pozwalające na uporządkowanie i logiczne działanie oraz zasady czyli wybrane i stosowane przez jednostkę, odpowiednio do profilu działalności jaką jest działalność deweloperska. Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym, rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

12) wskazanie średnich kursów wymiany złotego, w okresach objętych śródrocznym sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, w stosunku do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski, w szczególności:

kursu obowiązującego na ostatni dzień każdego okresu,

kursu średniego w każdym okresie, obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, a w uzasadnionych przypadkach – obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień danego okresu i ostatni dzień okresu go poprzedzającego,

najwyższego i najniższego kursu w każdym okresie;

Stan na	Średni kurs w okresie	Kurs na koniec okresu	Najwyższy kurs w okresie	Najniższy kurs w okresie
31.12.2019	4,3018	4,2585	4,3891	4,2406
30.06.2020	4,4412	4,4660	4,6044	4,2279
30.06.2019	4,2880	4,2520	4,3402	4,2520

13) wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze śródrocznego sprawozdania finansowego i danych porównywalnych, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia;

Pozycje rachunku zysków i strat	w tys. PLN		w tys. EUR	
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
<i>Średni kurs PLN/EUR za okres sprawozdawczy</i>			4,4412	4,2880
Przychody netto ze sprzedaży	61 656	13 390	13 883	3 123
EBITDA	7 263	-5 585	2 010	-1 302
EBIT	4 892	-6 447	1 476	-1 503

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Zysk brutto ze sprzedaży	80	-9 915	18	-2 312
Zysk netto	19	-8 110	4	-1 891

Zarząd Spółki informuje, że w prezentowanym sprawozdaniu informacje EBITDA, EBIT stanowią Alternatywne Pomiar Wyników w rozumieniu wytycznych ESMA/2015/1415.

EBIT – zysk / strata z działalności operacyjnej.

EBITDA – zysk / strata z działalności operacyjnej, powiększony o amortyzację.

Pozycje bilansu	w tys. PLN		w tys. EUR	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,4660	4,2585
Aktywa trwałe	104 094	102 359	23 308	24 037
Aktywa obrotowe	675 173	512 990	151 181	120 463
Kapitał własny	192 933	218 414	43 200	51 289
Zobowiązania i rezerwy w tym:	586 334	396 936	131 288	93 210
Zobowiązania długoterminowe	203 654	155 390	46 020	36 489
Zobowiązania krótkoterminowe	96 589	67 947	21 640	15 956
Rozliczenia międzyokresowe	248 097	97 558	55 122	22 909

BILANS

Wszystkie prezentowane kwoty w PLN.

AKTYWA		Nota	Stan na 30.06.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
A.	AKTYWA TRWAŁE		104 093 533,54	102 359 467,18
I.	Wartości niematerialne i prawne	1	278 539,87	324 219,17
1.	<i>Koszty zakończonych prac rozwojowych</i>		0,00	0,00
2.	<i>Wartość firmy</i>		0,00	0,00
3.	<i>Inne wartości niematerialne i prawne</i>		278 539,87	324 219,17
4.	<i>Zaliczki na wartości niematerialne i prawne</i>		0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe		49 124 189,70	9 549 058,77

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.	Środki trwałe	2	48 779 292,07	9 204 161,14
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		980 465,84	980 465,84
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		4 377 146,28	4 448 685,18
	c) urządzenia techniczne i maszyny		803 375,94	720 333,82
	d) środki transportu		42 269 571,11	2 669 894,08
	e) inne środki trwałe		348 732,90	384 782,22
2.	Środki trwałe w budowie	5	344 897,63	344 897,63
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	6	2 000 000,00	23 000 000,00
1.	Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
3.	Od pozostałych jednostek		2 000 000,00	23 000 000,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	7	30 955 943,00	23 744 550,09
1.	Nieruchomości		5 730 791,40	5 806 196,52
2.	Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	8	25 225 151,60	17 938 353,57
	a) w jednostkach powiązanych		25 225 151,60	17 938 353,57
	- udziały lub akcje		53 585,00	5 379 740,00
	- udzielone pożyczki		25 171 566,60	12 558 613,57
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		21 734 860,97	45 741 639,15
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	21 728 951,33	45 730 144,80
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	11	5 909,64	11 494,35
B.	AKTYWA OBROTOWE		675 172 964,06	512 990 409,27
I.	Zapasy	13	502 316 669,43	385 533 533,90
1.	Materiały		0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku		309 226 442,24	183 182 423,57
3.	Produkty gotowe		12 047 581,04	24 953 288,01
4.	Towary		172 060 835,65	168 698 680,96
5.	Zaliczki na dostawy i usługi		8 981 810,50	8 699 141,36
II.	Należności krótkoterminowe	16	27 929 631,98	16 583 553,21
1.	Należności od jednostek powiązanych		492,00	627 910,51

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		492,00	74 305,51
	- do 12 miesięcy		492,00	74 305,51
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) inne			553 605,00
2.	<i>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>		0,00	0,00
3.	<i>Należności od pozostałych jednostek</i>		27 929 139,98	15 955 642,70
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		697 947,81	3 764 728,88
	- do 12 miesięcy		697 947,81	3 764 728,88
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń tytułów publicznoprawnych		982 632,73	11 820 302,96
	c) inne		26 248 559,44	370 610,86
	d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe		143 975 772,58	110 320 690,07
1.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>		143 975 772,58	110 320 690,07
	a) w jednostkach powiązanych	19	27 903 866,53	26 128 047,88
	- inne papiery wartościowe		27 903 866,53	26 128 047,88
	b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20	116 071 906,05	84 192 642,19
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		75 795 239,16	1 638 921,16
	- inne środki pieniężne		40 276 666,89	82 553 721,03
2.	<i>Inne inwestycje krótkoterminowe</i>		0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		950 890,07	552 632,09
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne		0,00	0,00
AKTYWA RAZEM			779 266 497,60	615 349 876,45

PASywa		Nota	Stan na 30.06.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		192 932 975,23	218 414 212,45
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	22	2 000 000,00	2 000 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		667 000,00	667 000,00
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		0,00	0,00
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		0,00	0,00

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		190 247 212,45	127 828 402,08
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne		0,00	0,00
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00	0,00
VI.	Zysk (strata) netto		18 762,78	87 918 810,37
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		586 333 522,37	396 935 664,00
I.	Rezerwy na zobowiązania		37 993 708,99	76 040 623,63
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	31 995 530,06	66 757 404,86
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	267	5 998 178,93	9 283 218,77
	- długoterminowe		0,00	
	- krótkoterminowe		5 998 178,93	9 283 218,77
II.	Zobowiązania długoterminowe	27	203 654 105,29	155 390 495,05
1.	Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek		203 654 105,29	155 390 495,05
	a) kredyty i pożyczki		39 204 353,37	19 836 438,66
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		114 971 880,48	120 555 246,21
	c) inne zobowiązania finansowe		31 592 332,34	438 087,89
	d) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
	e) inne		17 885 539,10	14 560 722,29
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	28	96 588 614,85	67 946 657,32
1.	Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek		96 587 914,08	67 945 956,55
	a) kredyty i pożyczki		17 519 444,44	7 507 055,81
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		6 934 041,75	1 158 618,29
	c) inne zobowiązania finansowe		2 824 665,66	300 772,38
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		61 109 870,62	51 033 506,91
	- do 12 miesięcy		61 109 870,62	51 033 506,91

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		0,00	0,00
	f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		4 787 033,77	4 231 872,47
	h) z tytułu wynagrodzeń		69 089,82	91 989,26
	i) inne		3 343 768,02	3 622 141,43
4.	<i>Fundusze specjalne</i>		700,77	700,77
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	29	248 097 093,24	97 557 888,00
1.	<i>Ujemna wartość firmy</i>		0,00	0,00
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>		248 097 093,24	97 557 888,00
	- długoterminowe		45 050 994,91	47 549 088,78
	- krótkoterminowe		203 046 101,33	50 008 799,22
PASYWA RAZEM			779 266 497,60	615 349 876,45

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	Za okres:		
		Nota	01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	33	61 655 668,23	13 389 571,50
	- od jednostek powiązanych		17 400,00	87 477,71
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów		60 724 212,01	12 379 050,29
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		931 456,22	1 010 521,21
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		43 406 293,74	9 756 739,86
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	34	42 545 672,27	8 744 495,51
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		860 621,47	1 012 244,35
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)		18 249 374,49	3 632 831,64
D.	Koszty sprzedaży		4 271 916,33	3 512 344,68
E.	Koszty ogólnego zarządu		9 116 464,72	6 114 289,90
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		4 860 993,44	-5 993 802,94
G.	Pozostałe przychody operacyjne	35	280 666,11	106 089,58
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II.	Dotacje		0,00	0,00

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne		280 666,11	106 089,58
H.	Pozostałe koszty operacyjne	36	249 941,68	559 183,25
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	67 308,90
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne		249 941,68	491 874,35
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		4 891 717,87	-6 446 896,61
J.	Przychody finansowe	37	3 825 090,12	1 333 979,29
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:		0,00	0,00
b)	od jednostek pozostałych, w tym:		0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:		1 826 951,43	1 301 160,68
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00
V.	Inne		1 998 138,69	32 818,61
K.	Koszty finansowe	38	8 636 861,54	4 802 551,49
I.	Odsetki, w tym:		6 119 246,98	4 315 128,91
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		2 421 875,00	23,20
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00
IV.	Inne		95 739,56	487 399,38
L.	Zysk (strata) brutto (I+J-K)		79 946,45	-9 915 468,81
M.	Podatek dochodowy		61 183,67	-1 805 450,36
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
O.	Zysk (strata) netto (L-M-N)		18 762,78	-8 110 018,45

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	218 414 212,45	143 995 402,08
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	218 414 212,45	143 995 402,08
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	667 000,00	667 000,00
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	667 000,00	667 000,00
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	127 828 402,08	94 620 733,26
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	62 418 810,37	33 207 668,82
a)	zwiększenie (z tytułu)	62 418 810,37	33 207 668,82
	- podział zysku	62 418 810,37	33 207 668,82
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	190 247 212,45	127 828 402,08
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	87 918 810,37	46 707 668,82
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	87 918 810,37	46 707 668,82
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM C.D.

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
	- korekty błędów	0,00	0,00
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	87 918 810,37	46 707 668,82
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	87 918 810,37	46 707 668,82
	- podziału zysku na kapitał rezerwowy	62 418 810,37	33 207 668,82
	- podział zysku na wypłatę dywidendy	25 500 000,00	13 500 000,00
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Wynik netto	18 762,78	87 918 810,37
a)	Zysk netto	18 762,78	87 918 810,37
b)	Strata netto	0,00	0,00
c)	Odpisy z zysku	0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	192 932 975,23	218 414 212,45

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:	
		01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	18 762,78	-8 110 018,45
II.	Korekty razem	50 945 452,70	83 466 140,95
1.	Amortyzacja	2 371 175,24	862 372,97
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-676 917,96	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 872 463,60	3 018 465,89
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	2 421 875,00	67 308,90
5.	Zmiana stanu rezerw	-38 046 914,64	-20 205 123,82

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:	
		01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
6.	Zmiana stanu zapasów	-116 783 135,53	-115 827 461,31
7.	Zmiana stanu należności	9 653 921,23	5 776 630,25
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 985 260,33	36 834 497,08
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	174 147 725,44	172 939 450,99
10.	Inne korekty	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	50 964 215,48	75 356 122,50
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	1 223 396,52	1 692 048,93
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	64 545,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	1 223 396,52	1 159 957,88
a)	<i>w jednostkach powiązanych</i>	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	331 217,02
	- odsetki	1 203 396,52	828 740,86
	- spłata pożyczki	0,00	0,00
b)	<i>w pozostałych jednostkach:</i>	20 000,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- odsetki	0,00	0,00
	- spłata pożyczki	20 000,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	467 546,05
II.	Wydatki	11 821 276,11	169 654,98
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	301 276,11	169 654,98
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	11 520 000,00	0,00
a)	<i>w jednostkach powiązanych</i>	0,00	0,00
b)	<i>w pozostałych jednostkach:</i>	11 520 000,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	11 520 000,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-10 597 879,59	1 522 393,95

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:	
		01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	43 024 000,00	19 427 298,23
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	32 500 000,00	298,23
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	10 524 000,00	19 427 000,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	51 511 072,04	24 436 003,39
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	25 500 000,00	13 500 000,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	2 500 000,00	35 915,44
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	6 391 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	7 175 999,27	194 335,15
8.	Odsetki	6 335 072,77	4 314 752,80
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-8 487 072,04	-5 008 705,16
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	31 879 263,86	71 869 811,29
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	31 879 263,86	71 869 811,29
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	84 192 642,19	28 061 541,37
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	116 071 906,05	99 931 352,66
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	151 778,10	0,00

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

INFORMACJA DODATKOWA

AKTYWA TRWAŁE – Wartości niematerialne i prawne

Nota nr 1. Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto			
BZ 31.12.2019 r.	803 987,20	0,00	803 987,20
Zwiększenia w tym:	47 444,11	0,00	47 444,11
- zakup	47 444,11	0,00	47 444,11
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2020 r.	851 431,31	0,00	851 431,31
Umorzenie			
BZ 31.12.2019 r.	479 768,03	0,00	479 768,03
Zwiększenia w tym:	93 123,41	0,00	93 123,41
- amortyzacja	93 123,41	0,00	93 123,41
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2020 r.	572 891,44	0,00	572 891,44
Odpisy aktualizujące			
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2020 r.	0,00	0,00	0,00
Wartość netto			
BZ 31.12.2019 r.	324 219,17	0,00	324 219,17
BZ 30.06.2020 r.	278 539,87	0,00	278 539,87

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

AKTYWA TRWAŁE – Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 2. Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale, prawa lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2019 r.	980 465,84	5 625 211,79	2 518 744,28	6 875 310,64	1 365 059,94	17 364 792,49
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	171 970,00	41 523 945,64	81 862,00	41 777 777,64
- ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zakup	0,00	0,00	171 970,00	0,00	81 862,00	253 832,00
- leasing	0,00	0,00	0,00	41 523 945,64	0,00	41 523 945,64
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2020 r.	980 465,84	5 625 211,79	2 690 714,28	48 399 256,28	1 446 921,94	59 142 570,13
Umorzenie						
BZ 31.12.2019 r.	0,00	1 176 526,61	1 598 410,46	4 205 416,56	980 277,72	7 960 631,35
Zwiększenia w tym:	0,00	71 538,90	88 927,88	1 924 268,61	117 911,32	2 202 646,71
- amortyzacja	0,00	71 538,90	88 927,88	1 924 268,61	117 911,32	2 202 646,71
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2020 r.	0,00	1 248 065,51	1 687 338,34	6 129 685,17	1 098 189,04	10 163 278,06
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2019 r.			200 000,00			200 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2020 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2019 r.	980 465,84	4 448 685,18	720 333,82	2 669 894,08	384 782,22	9 204 161,14
BZ 30.06.2020 r.	980 465,84	4 377 146,28	803 375,94	42 269 571,11	348 732,90	48 779 292,07

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Nota nr 3. Wartości netto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów

Wyszczególnienie	BZ 30.06.2020 r.		BZ 31.12.2019 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	0,00	0,00	0,00	0,00
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Urządzenia techniczne i maszyny	601 293,66	0,00	601 293,66	0,00
Środki transportu	40 696 641,65	0,00	804 293,62	0,00
Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	41 297 935,31	0,00	1 405 587,28	0,00

Nota nr 4. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	BZ 30.06.2020 r.	BZ 31.12.2019 r.
- poniesione w roku	41 825 221,75	1 196 768,76
- planowane na rok następy	1 000 000,00	42 500 000,00

Emitent po zakończeniu 2018 roku planował ponieść wydatki w 2019 roku na urządzenia techniczne w kwocie 42.500 tys na zakup środka transportu lotniczego , natomiast po zakończeniu 2020 roku, planowane wydatki w kwocie 1 mln na zakup środków transportu.

Nota nr 5. Środki trwałe w budowie

BZ 31.12.2019 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				BZ 30.06.2020 r.
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	
344 897,63	41 825 221,75	0,00	171 970,00	41 523 945,64	129 306,11	344 897,63

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

AKTYWA TRWAŁE – Należności długoterminowe

Nota nr 6. Zmiana stanu należności długoterminowych

Wyszczególnienie	Stan na 30.06.2020 r.			Stan na 31.12.2019 r.			
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	
- od jednostek powiązanych:							
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:							
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- od pozostałych jednostek:							
1	Kaucja tytułem zabezpieczenia wykonania umowy	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	23 000 000,00	0,00	23 000 000,00
razem		2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	23 000 000,00	0,00	23 000 000,00
Ogółem		2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	23 000 000,00	0,00	23 000 000,00

AKTYWA TRWAŁE – Inwestycje długoterminowe

Nota nr 7. Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
BZ 31.12.2019 r.	5 806 196,52	0,00	19 211 948,57	0,00	25 018 145,09
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	12 633 960,91	0,00	12 633 960,91
pożyczki	0,00	0,00	11 520 000,00	0,00	11 520 000,00
odsetki	0,00	0,00	497 819,60	0,00	497 819,60
wycena udziałów i pożyczek	0,00	0,00	616 141,31	0,00	616 141,31
Zmniejszenia w tym:	75 405,12	0,00	6 620 757,88	0,00	6 696 163,00
umorzenie	75 405,12	0,00	0,00	0,00	75 405,12
sprzedaż	0,00	0,00	6 600 750,00	0,00	6 600 750,00
spłata pożyczek	0,00	0,00	20 007,88	0,00	20 007,88
BZ 30.06.2020 r.	5 730 791,40	0,00	25 225 151,60	0,00	30 955 943,00

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2019 r.			-1 273 595,00		-1 273 595,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	-1 273 595,00	0,00	-1 273 595,00
korekta odpisu aktualizującego	0,00	0,00	-1 273 595,00	0,00	-1 273 595,00
BZ 30.06.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość bilansowa					
BZ 31.12.2019 r.	5 806 196,52	0,00	17 938 353,57	0,00	23 744 550,09
BZ 30.06.2020 r.	5 730 791,40	0,00	25 225 151,60	0,00	30 955 943,00

Przyczyny dokonania aktualizacji wyceny, w tym odpisów aktualizujących:

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

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na utratę wartości udziałów spółki zależnej L Jet sp. z o.o. – wycena do cen sprzedaży netto.

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Nota nr 8. Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych – w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2019 r.	6 653 335,00	0,00	12 716 324,39	0,00	19 369 659,39
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	12 632 960,91	0,00	12 632 960,91
udzielone pożyczki	0,00	0,00	11 520 000,00	0,00	11 520 000,00
odsetki od pożyczek	0,00	0,00	497 819,60	0,00	497 819,60
wycena bilansowa	0,00	0,00	615 141,31	0,00	615 141,31
Zmniejszenia w tym:	6 599 750,00	0,00	20 007,88	0,00	6 619 757,88
sprzedaż	6 600 750,00	0,00	20 007,88	0,00	6 620 757,88
wycena bilansowa pozycji wyrażonych w walutach obcych	-1 000,00	0,00	0,00	0,00	-1 000,00
BZ 30.06.2020 r.	53 585,00	0,00	25 329 277,42	0,00	25 382 862,42
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2019 r.	-1 273 595,00		-157 710,82		-1 431 305,82
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	-1 273 595,00	0,00	0,00	0,00	-1 273 595,00
korekta odpisu aktualizacyjnego	-1 273 595,00	0,00	0,00	0,00	-1 273 595,00
BZ 30.06.2020 r.	0,00	0,00	-157 710,82	0,00	-157 710,82
Wartość netto					
BZ 31.12.2019 r.	5 379 740,00	0,00	12 558 613,57	0,00	17 938 353,57
BZ 30.06.2020 r.	53 585,00	0,00	25 171 566,60	0,00	25 225 151,60

Przyczyny dokonania aktualizacji wyceny, w tym odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na utratę wartości – wycena do cen sprzedaży netto.

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Nota nr 9. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 30.06.2020 roku

Lp.	Nazwa (siedziba)	Ilość udziałów/akcji	Udział w kapitale (%)	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Wartość aktualizacji wyceny w stosunku do ceny nabycia	Kapitał własny jednostki na koniec roku obrotowego	Zysk/strata netto na rok obrotowy
1	VICTORIA 2019 SP. Z O.O.	50	100	5 000,00	0,00	5 000,00	-37 366,18
2	VICTORIA 235 SP. Z O.O.	50	100	5 000,00	0,00	5 000,00	-4 653,38
3	VICTORIA WOHNUNGSBAU GMBH	10 000	10	43 585,00	0,00	42 585,00	-102 314,00
	RAZEM	x	x	53 585,00	0,00	x	x

Emitent nie posiada udziałów w jednostce dominującej.

Emitent posiada tylko jednostki zależne.

Nota zawiera pełną listę jednostek zależnych.

AKTYWA TRWAŁE- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 10. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 30.06.2020 r.			BZ 31.12.2019 r.		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy						
odpis na należności	14 574,15	19%	2 769,09	14 574,15	19%	2 769,09
odpis aktualizujący zapasy	3 630 815,09	19%	689 854,87	4 904 410,09	19%	931 837,92
TKW ze sprzedaży lokali, dla których nie dokonano przeniesienia własności	104 605 069,25	19%	19 874 963,16	230 556 837,10	19%	43 805 799,05
odsetki niezapłacone od obligacji, wycena scn	1 373 715,15	19%	261 005,88	1 665 013,09	19%	316 352,49
odpis aktualizujący środki trwałe	200 000,00	19%	38 000,00	200 000,00	19%	38 000,00

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

różnice kursowe / wycena bilansowa	498 342,94	19%	94 685,16	83 771,00	19%	15 916,49
dyskonto obligacji serii E/ dyskonto	4 250,00	19%	807,50	4 250,00	19%	807,50
nie wypłacone wynagrodzenia	4 040,80	19%	767,75	21 500,00	19%	4 085,00

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego c.d.

Tytuł zdarzenia	BZ 30.06.2020 r.			BZ 31.12.2019 r.		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
nie zapłacone składki na ubezpieczenia społeczne	34 516,82	19%	6 558,20	34 614,86	19%	6 576,82
sprawy sporne, opłata adiacencka	859 002,34	19%	163 210,44	3 172 302,34	19%	602 737,44
koszty opłat sądowych	0,00	19%	0,00	700,00	19%	133,00
badanie bilansu	0,00	19%	0,00	27 000,00	19%	5 130,00
strata na źródle przychodów kapitałowych	3 138 575,20	19%	596 329,29	0,00	19%	0,00
RAZEM			21 728 951,34			45 730 144,80

Nota nr 11. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 30.06.2020	Stan na 31.12.2019
pozostałe	5 909,64	11 494,35
RAZEM	5 909,64	11 494,35

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Nota nr 12. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące na BO	kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym	Odpisy aktualizujące na BZ
1	długoterminowe aktywa niefinansowe	200 000,00	0,00	0,00	0,00	200 000,00
2	długoterminowe aktywa finansowe	-1 273 595,00	0,00	0,00	-1 273 595,00	0,00

AKTYWA OBROTOWE – Zapasy

Nota nr 13. Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
BZ 31.12.2019 r.	0,00	183 182 423,57	28 584 103,10	168 698 680,96	8 699 141,36	389 164 348,99
BZ 30.06.2020 r.	0,00	309 226 442,24	15 678 396,13	172 060 835,65	8 981 810,50	505 947 484,52
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2020 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	0,00	3 630 815,09
Wartość bilansowa						
BZ 31.12.2019 r.	0,00	183 182 423,57	24 953 288,01	168 698 680,96	8 699 141,36	385 533 533,90
BZ 30.06.2020 r.	0,00	309 226 442,24	12 047 581,04	172 060 835,65	8 981 810,50	502 316 669,43

Na wzrost zapasów wyrobów gotowych wpływ na systematyczny wzrost realizowanych i sprzedawanych lokali mieszkaniowych i użytkowych. W pierwszym półroczu 2020 roku spółka ukończyła realizację 1 inwestycji, zrealizowana powierzchnia użytkowa wyniosła 5.134,96 m kw..

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Nota nr 14. Zapasy według okresów zalegania wg stanu na 30.06.2020 roku

Wyszczególnienie	Okres zalegania w dniach				Razem
	0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
Materiały (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materiały (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materiały netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku (brutto)	309 226 442,24	0,00	0,00	0,00	309 226 442,24
Półprodukty i produkty w toku (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku (netto)	309 226 442,24	0,00	0,00	0,00	309 226 442,24
Produkty gotowe (brutto)	15 678 396,13	0,00	0,00	0,00	15 678 396,13
Produkty gotowe (odpisy)	3 630 815,09	0,00	0,00	0,00	3 630 815,09
Produkty gotowe (netto)	12 047 581,04	0,00	0,00	0,00	12 047 581,04
Towary (brutto)	172 060 835,65	0,00	0,00	0,00	172 060 835,65
Towary (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Towary (netto)	172 060 835,65	0,00	0,00	0,00	172 060 835,65

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

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na:

- obniżenie cen rynkowych sieci wodociągowo kanalizacyjnej w stosunku do kosztu wytworzenia.

Nota nr 15. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku oraz od 01.01.2020 roku do 30.06.2020 roku

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
BZ 31.12.2018 r.	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi	0,00	0,00	2 430 815,09	0,00	2 430 815,09
- przemieszczenia (przesuniecie z półproduktów do wyrobów gotowych)	0,00	0,00	1 200 000,00	0,00	1 200 000,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- wykorzystanie odpisów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia (przesuniecie z półproduktów do wyrobów gotowych)	0,00	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2020 r.	0,00	0,00	3 630 815,09	0,00	3 630 815,09

AKTYWA OBROTOWE – Należności krótkoterminowe

Nota nr 16. Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 30.06.2020 r.			Stan na 31.12.2019 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych	492,00	0,00	492,00	627 910,51	0,00	627 910,51
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	492,00	0,00	492,00	74 305,51	0,00	74 305,51
- do 12 miesięcy	492,00	0,00	492,00	74 305,51	0,00	74 305,51
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	553 605,00	0,00	553 605,00
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- należności od pozostałych jednostek, w tym:	27 943 714,13	14 574,15	27 929 139,98	15 970 216,85	14 574,15	15 955 642,70
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	712 521,96	14 574,15	697 947,81	3 779 303,03	14 574,15	3 764 728,88
- do 12 miesięcy	712 521,96	14 574,15	697 947,81	3 779 303,03	14 574,15	3 764 728,88
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	982 632,73	0,00	982 632,73	11 820 302,96	0,00	11 820 302,96
c) inne	26 248 559,44	0,00	26 248 559,44	370 610,86	0,00	370 610,86
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	27 944 206,13	14 574,15	27 929 631,98	16 598 127,36	14 574,15	16 583 553,21

Pozycja w zakresie jednostek powiązanych:

c) inne, obejmuje udzielone poręczenie dla spółki Arcadia 85A Ltd Malta

Pozycja w zakresie należności od pozostałych jednostek:

c) inne, obejmuje

- 2020 rok; wpłacone kaucje zabezpieczające w kwocie 23.340.482,85 zł., należności od pracowników w kwocie 2.796,59, należność ze sprzedaży udziałów w kwocie 2.905.280,00 zł.
- 2019 rok : wpłacone kaucje zabezpieczające w kwocie 369.513,25 zł. oraz należności od pracowników w kwocie 1.097,61

Nota nr 17. Należności krótkoterminowe według wieku na 30.06.2020 r.

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności)				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
- od jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	492,00	0,00	0,00	0,00	0,00	492,00
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	492,00	0,00	0,00	0,00	0,00	492,00

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Należności krótkoterminowe według wieku na 30.06.2020 r. c.d.

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności)				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
Inne (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:						
Z tytułu dostaw i usług (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	307 469,97	359 866,47	21 502,74	9 493,59	14 189,19	712 521,96
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	1 314,26	13 259,89	14 574,15
Z tytułu dostaw i usług (netto)	307 469,97	359 866,47	21 502,74	8 179,33	929,30	697 947,81
Należności podatkowe (brutto)	982 632,73	0,00	0,00	0,00	0,00	982 632,73
Należności podatkowe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności podatkowe (netto)	982 632,73	0,00	0,00	0,00	0,00	982 632,73
Inne (brutto)	26 248 559,44	0,00	0,00	0,00	0,00	26 248 559,44
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	26 248 559,44	0,00	0,00	0,00	0,00	26 248 559,44
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Nota nr 18. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności od jednostek powiązanych	należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	14 574,15	0,00	0,00	14 574,15
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2020 r.	0,00	0,00	14 574,15	0,00	0,00	14 574,15

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

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

AKTYWA OBROTOWE – Inwestycje i krótkoterminowe

Nota nr 19. Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	25 791 753,20	0,00	0,00	25 791 753,20
Zwiększenia w tym:	0,00	499 693,65	0,00	0,00	499 693,65
- odsetki naliczone	0,00	499 693,65	0,00	0,00	499 693,65
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2020 r.	0,00	26 291 446,85	0,00	0,00	26 291 446,85
Aktualizacja wyceny (zwiększenie wartości "+"/zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2019 r.		336 294,68			336 294,68
Zwiększenia w tym:	0,00	1 276 125,00	0,00	0,00	1 276 125,00

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)
c.d.**

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa finansowe	Razem
- wycena bilansowa	0,00	1 276 125,00	0,00	0,00	1 276 125,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2020 r.	0,00	1 612 419,68	0,00	0,00	1 612 419,68
Wartość netto					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	26 128 047,88	0,00	0,00	26 128 047,88
BZ 30.06.2020 r.	0,00	27 903 866,53	0,00	0,00	27 903 866,53
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wyceny / odpisy aktualizujące (zwiększenie wartości "+" / zmniejszenie wartości "-")					
BZ 31.12.2019 r.					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Wycena zgodnie z art.28 ust 8a ustawy o rachunkowości.

Spółka dokonuje wyceny bilansowej oraz wyceny w skorygowanej cenie nabycia (scn) zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości.

Brak zmiany ceny rynkowej inwestycji wskazuje na brak przesłanek do tworzenia odpisów aktualizujących.

Pozycja inne papiery wartościowe dotyczy obligacji wyemitowanych przez spółkę LuksemburgaBerlux S.A. łączna wartość nominalna obligacji 18.500 tys EUR, z czego posiada 6.150 tys EUR. Data emisji 20 październik 2017 r., data wykupu 19 październik 2022 r. Oprocentowanie stałe 4 % Emitent rocznie, płatne co pół roku (19 kwietnia i 19 października).

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Nota nr 20. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		Stan na 30.06.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	75 297 251,79	1 631 287,58
	Rachunek w banku	75 297 251,79	1 631 287,58
	lokaty overnight	0,00	0,00
	<i>w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT</i>	151 778,10	4 072,30
2.	Inne środki pieniężne:	40 276 666,89	82 553 721,03
	Środki pieniężne w drodze	372 825,17	-82 627,55
	lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 m-cy	39 903 841,72	82 636 348,58
3.	Inne aktywa pieniężne:	0,00	0,00
4.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne ujęte w bilansie	115 573 918,68	84 185 008,61
5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	0,00	0,00
6.	Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy	-497 987,37	-7 633,58
	dodatnie różnice kursowe (+)	-498 342,94	-7 633,58
	ujemne różnice kursowe (-)	355,57	0,00
7.	Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)	116 071 906,05	84 192 642,19

Nota nr 21. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe

Rodzaje krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów:	Stan na 30.06.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
Ubezpieczenia majątkowe i osobowe	132 501,93	113 859,77
Czynsze z tytułu wynajmu pomieszczeń	4 000,00	24 000,00
Opłacone z góry prenumeraty	0,00	3 771,00
Opłaty z tytułu mediów	483 370,98	251 077,66
Reklama	3 247,99	88 142,03
Usługi obce	269 592,73	68 469,21
Pozostałe	58 176,44	3 312,42
Razem	950 890,07	552 632,09

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

KAPITAŁY WŁASNE

Nota nr 22. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

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

Nota nr 23. Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji na 30.06.2020 r.

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	100,00%	2 000 000,00	20 000	100,00%
Razem		20 000	100,00%	2 000 000,00	20 000	100,00%

Nota nr 24. Propozycja podziału zysku lub pokryci straty za rok obrotowy 2020

Podział zysku/pokrycie straty odbywa się po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego rocznego

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 25. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 30.06.2020 r.			BZ 31.12.2019 r.		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy						
środki trwałe w leasingu	6 211 128,67	19%	1 180 114,45	666 727,01	19%	126 678,13
przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie nastąpiło przeniesienie własności	156 039 975,39	19%	29 647 595,32	346 775 630,55	19%	65 887 369,81
koszty emisji obligacji własnych	1 604 483,41	19%	304 851,85	1 531 753,79	19%	291 033,22
niezapłacone należne odsetki	2 867 470,38	19%	544 819,37	1 869 965,01	19%	355 293,35
art. 16k ust 14-21 ustawy CIT / jednorazowy odpis	151 047,34	19%	28 698,99	154 066,06	19%	29 272,55
różnice kursowe / wycena bilansowa	2 606 743,10	19%	495 281,19	115 620,00	19%	21 967,80
Leasing zwrotny	-1 924 321,64	19%	-365 621,11	0,00	19%	0,00
provizja od kredytu / RMK	841 000,00	19%	159 790,00	241 000,00	19%	45 790,00
OGÓŁEM			31 995 530,06			66 757 404,86

Nota nr 26. Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na naprawy gwarancyjne	Usługi atestacyjne	koszty budowy	Inne	Razem
BZ 31.12.2019 r. w tym:	243 302,34	27 000,00	6 083 916,43	2 929 000,00	9 283 218,77
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	243 302,34	27 000,00	6 083 916,43	2 929 000,00	9 283 218,77
Zwiększenia	0,00	0,00	220 000,00	0,00	220 000,00
Wykorzystanie	0,00	27 000,00	1 164 039,84	2 314 000,00	3 505 039,84
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2020, w tym:	243 302,34	0,00	5 139 876,59	615 000,00	5 998 178,93
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	243 302,34	0,00	5 139 876,59	615 000,00	5 998 178,93

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Podstawę tworzenia rezerw stanowi art.3 ust.1 pkt 21 ustawy o rachunkowości.

Na koszty budowy składają się wydatki do poniesienia w przyszłości. Są to dodatkowe koszty związane z wykonywanym przedsięwzięciem deweloperskim, a dzień zakończenia całego przedsięwzięcia deweloperskiego jest późniejszy od dnia sprzedaży pojedynczych części tego przedsięwzięcia.

Nota nr 27. Zobowiązania długoterminowe, w podziale wg okresów spłaty w wartości SCN

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne	Razem
- od jednostek powiązanych:					
BZ na 31.12.2019 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
BZ 31.12.2019 r.	0,00	0,00			0,00
BZ 30.06.2020 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:					
BZ na 31.12.2019 r.	19 836 438,66	120 555 246,21	438 087,89	14 560 722,29	155 390 495,05
powyżej 1 roku do 2 lat	17 500 000,00	85 127 311,19	2 601 693,81	3 944 859,35	109 173 864,35
powyżej 2 lat do 3 lat	17 500 000,00	29 844 569,29	2 599 741,42	5 023 468,52	54 967 779,23
powyżej 3 lat do 5 lat	4 204 353,37	0,00	5 512 014,70	7 026 900,67	16 743 268,74
powyżej 5 lat	0,00	0,00	20 878 882,41	1 890 310,56	22 769 192,97
BZ 30.06.2020 r.	39 204 353,37	114 971 880,48	31 592 332,34	17 885 539,10	203 654 105,29

Na dzień 30 czerwca 2020 r. aktywne były następujące serie obligacji w kwotach nominalnych:

seria D w wysokości 20,0 mln złotych z terminem spłaty w marcu 2022r.

seria E w wysokości 6,06 mln złotych z terminem spłaty w lutym 2021r.

seria F w wysokości 20,0 mln złotych z terminem spłaty w marcu 2023r.

seria I w wysokości 20,0 mln złotych z terminem spłaty w październiku 2021r.

seria J w wysokości 20,0 mln złotych z terminem spłaty w grudniu 2021r.

seria K, L w wysokości 26,027 mln złotych z terminem spłaty w czerwcu 2022r.

seria M w wysokości 10,0 mln złotych z terminem spłaty w listopadzie 2022r.

seria N w wysokości 10,524 mln złotych z terminem spłaty w maju 2023r.

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W dniu 31 marca 2020 roku pomiędzy Emitentem, a MLeasing Sp. z o. o została zawarta umowa leasingu („UL”) NR 3583052020/WZ/449953 mająca charakter leasingu zwrotnego (sales&leaseback), której przedmiotem jest samolot BOMBARDIER Challenger 300 w cenie zakupu 9.355.714,61 EUR.

Nota nr 28. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	BZ 30.06.2020 r.	BZ 31.12.2019 r.
Kredyty i pożyczki	17 519 444,44	7 507 055,81
kredyty krótkoterminowe	17 519 444,44	7 507 055,81
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 934 041,75	1 158 618,29
z tytułu emisji obligacji	6 934 041,75	1 158 618,29
Inne zobowiązania finansowe	2 879 656,95	300 772,38
zobowiązania z tytułu leasingu	2 879 656,95	300 772,38
Z tytułu dostaw i usług:	61 109 870,62	51 033 506,91
- do 12 miesięcy	61 109 870,62	51 033 506,91
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	4 787 033,77	4 231 872,47
urząd skarbowy PIT	9 307,00	31 708,00
urząd skarbowy CIT	4 694 977,00	4 114 437,00
Zakład Ubezpieczeń Społecznych	82 749,77	85 727,47
Z tytułu wynagrodzeń	69 089,82	91 989,26
z tytułu umowy o pracę	65 581,02	74 018,26
z tytułu umowy zlecenia	3 508,80	17 971,00
z tytułu honorarium	0,00	0,00
Inne	3 343 768,02	3 622 141,43
kaucje gwarancyjne i pozostałe	3 087 979,15	3 550 891,67
zobowiązania z tytułu zobowiązań i ubezpieczeń majątkowych	8 013,47	18 322,49
Pozostałe	247 775,40	52 927,27
Razem	96 642 905,37	67 945 956,55

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek c.d.

Wyszczególnienie	BZ 30.06.2020 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	17 519 444,44	17 519 444,44	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 934 041,75	6 934 041,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	2 879 656,95	2 879 656,95	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług:	61 109 870,62	61 109 870,62	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	4 787 033,77	4 787 033,77	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	69 089,82	69 089,82	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	3 343 768,02	3 343 768,02	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	96 642 905,37	96 642 905,37	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 29. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie		BZ 30.06.2020 r.	BZ 31.12.2019 r.
Inne rozliczenia międzyokresowe			
1.	Długoterminowe	45 050 991,91	47 549 088,78
	Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych	0,00	0,00
	Otrzymane nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	Opłacone z góry, nie wykonane świadczenia	45 050 991,91	47 549 088,78
	Pozostałe		
2.	Krótkoterminowe	203 046 101,33	50 008 799,22
	Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych	0,00	0,00
	Otrzymane nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	Opłacone z góry, nie wykonane świadczenia	203 046 101,33	50 008 799,22
	Pozostałe	0,00	0,00
RAZEM		248 097 093,24	97 557 888,00

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Nota nr 30. Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniem między tymi pozycjami

Wyszczególnienie	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Rozliczenia międzyokresowe	Aktywa B.IV.	950 890,07	Aktywa A.V.2	5 909,64	956 799,71
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa B.III.3a	17 519 444,44	Pasywa B.II.3a	39 204 353,37	56 723 797,81
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa B.III.3b	6 934 041,75	Pasywa B.II.3b	114 971 880,48	121 905 922,23
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa B.III.3c	2 879 656,95	Pasywa B.II.3c	33 461 662,69	36 341 319,64

Nota nr 31. Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy zabezpieczeń

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2020 r.			Stan na dzień 31.12.2019 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
zobowiązania z tyt. Emisji papierów wartościowych serii D,F, I, J	80 000 000,00	120 000 000,00	poddanie się Emitenta egzekucji w trybie art..777 paragraf 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego	80 000 000,00	120 000 000,00	poddanie się Emitenta egzekucji w trybie art..777 paragraf 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego
Zobowiązania warunkowe	x	x		1.009.709 EUR	cesja z czarteru samolotu oraz weksel in blanco	umowa warunkowa przejęcia praw i obowiązków z tyt. Leasingu
Zobowiązania z tytułu kredytu deweloperskiego	27 500 000,00	44 000 000,00	umowa nr 000/18/789 o kredyt deweloperski zabezpieczenie zg. z paragrafem 9 i aneksem	27 500 000,00	44 000 000,00	umowa nr 000/18/789 o kredyt deweloperski zabezpieczenie zg.z paragrafem 9 i aneksem
Zobowiązania z tytułu kredytu deweloperskiego	32 500 000,00	48 750 000,00	umowa nr 000/19/530 o kredyt deweloperski zabezpieczenie zg. z paragrafem 9	x	x	x

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy zabezpieczeń c.d.

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2020 r.			Stan na dzień 31.12.2019 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Zobowiązanie z tytułu kredytu w rachunku bieżącym	30 000 000,00	45 000 000,00	Umowa kredytowa nr U0003431756961 o kredyt w rachunku bieżącym zabezpieczenie zg. z paragrafem 3 ust 1 pkt 15	x	x	x
RAZEM	170 000 000,00	168 750 000,00	X	107 500 000,00	120 000 000,00	X

Nota nr 32. Zobowiązania warunkowe

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2020 r.		Stan na dzień 31.12.2019 r.	
	kwota	% aktywów	kwota	% aktywów
Dotyczące jednostek powiązanych/ dotyczące jednostek stowarzyszonych				
- udzielone poręczenia w tym:	0,00	0,00	7 888 780,35	1,28
- umowa poręczenia umowy leasingu / L Jet sp. z o.o.	0,00	0,00	7 888 780,35	1,28
-udzielone gwarancje	0,00	0,00	0,00	0,00
- emerytury i podobne świadczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00	7 888 780,35	1,28
Dotyczące pozostałych jednostek:				
- udzielone poręczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
-udzielone gwarancje	0,00	0,00	0,00	0,00
- emerytury i podobne świadczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00

W dniu 31 marca 2020 roku umowa poręczenia uległa rozwiązaniu.

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota nr 33. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	60 724 212,01	12 379 050,29
- sprzedaż nieruchomości	58 924 287,50	11 413 342,20
- usługi	1 782 524,51	878 230,38
- sprzedaż do jednostek powiązanych	17 400,00	87 477,71
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	931 456,22	1 010 521,21
- ze sprzedaży towarów	931 456,22	1 010 521,21
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	17 400,00	87 477,71
- sprzedaż produktów	0,00	0,00
- sprzedaż usług	17 400,00	87 061,04
- sprzedaż towarów	0,00	416,67
- sprzedaż materiałów	0,00	0,00
RAZEM	61 655 668,23	13 389 571,50

Struktura terytorialna	01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	60 724 212,01	12 379 050,29
Kraj	60 724 212,01	12 379 050,29
Eksport	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów razem w tym:	931 456,22	1 010 521,21
Kraj	931 456,22	1 010 521,21
Eksport	0,00	0,00
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	17 400,00	87 477,71
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	17 400,00	87 061,04
Kraj	17 400,00	87 061,04
Eksport	0,00	0,00
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	416,67
Kraj	0,00	0,00
Eksport	0,00	416,67
RAZEM	61 655 668,23	13 389 571,50

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Nota nr 34. Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
Koszty według rodzaju:		
Amortyzacja	2 295 770,12	862 372,97
zużycie materiałów i energii	12 975 981,78	19 978 061,15
usługi obce	145 567 969,87	111 285 565,07
podatki i opłaty	1 912 692,47	598 417,00
Wynagrodzenia	1 879 668,59	931 113,74
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	431 585,72	1 227 000,30
pozostałe koszty rodzajowe	4 008 696,47	1 982 269,51
Koszty według rodzaju razem	169 072 365,02	136 864 799,74
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-113 138 312,16	-118 496 613,65
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	0,46	2 944,00
Koszty sprzedaży (-)	-4 271 916,33	-3 512 344,68
Koszty ogólnego zarządu (-)	-9 116 464,72	-6 114 289,90
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	42 545 672,27	8 744 495,51

Pozycja usługi obce obejmuje min. : usługi budowlane, usługi reklamy, utrzymania czystości, bankowe, najem i dzierżawę, ochrony mienia, usługi transportu.

Nota nr 35. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	280 666,11	106 089,58
Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	981,45	8 321,83
Poręczenia	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	0,00	0,00

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	Zwrot opłat za wieczyste użytkowanie gruntu	89 428,57	60 309,66
	Różnicy inwentaryzacyjne	0,00	0,00
	Pozostałe	190 256,09	37 458,09
RAZEM		280 666,11	106 089,58

Nota nr 36. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie		01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	67 308,90
	strata ze zbycia środków trwałych	0,00	131 853,90
	sprzedaż WDT	0,00	-64 545,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
	odpis aktualizacyjny zapasy wyroby gotowe	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	249 941,68	491 874,35
	odszkodowania	6 282,69	13 904,35
	Darowizny	5 000,03	301 746,33
	Pozostałe (opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, koszt amortyzacji nieruchomości inwestycyjnej	238 658,96	175 223,67
	sprawy sądowe	0,00	1 000,00
RAZEM		249 941,68	559 183,25

Nota nr 37. Przychody finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych	0,00	0,00
II.	Odsetki:	1 826 951,43	1 301 160,68
	Odsetki:	1 826 951,43	1 301 160,68
	w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych:	0,00	0,00
	w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	0,00	0,00

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	0,00	0,00
V.	Inne:	1 998 138,69	32 818,61
	różnice kursowe	1 921 383,44	32 818,61
	wycena scn	76 755,25	0,00
RAZEM		3 825 090,12	1 333 979,29

Przychody odsetkowe za okres**01.01.2020 r. - 30.06.2020r.**

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	556 894,80	0,00	499 693,65	0,00	1 056 588,45
Pożyczki udzielone i należności własne	225 708,52	0,00	30 144,96	467 666,76	723 520,24
Pozostałe aktywa	46 842,74	0,00	0,00	0,00	46 842,74
RAZEM	829 446,06	0,00	529 838,61	467 666,76	1 826 951,43

Przychody odsetkowe za okres**01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.**

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	525 246,90	0,00	0,00	0,00	525 246,90
Pożyczki udzielone i należności własne	301 502,14	0,00	0,00	467 546,05	769 048,19
Pozostałe aktywa	6 865,59	0,00	0,00	0,00	6 865,59
RAZEM	833 614,63	0,00	0,00	467 546,05	1 301 160,68

Nota nr 38. Koszty finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
I.	Odsetki	6 119 246,98	4 315 128,91
	odsetki od kredytu	1 159 029,67	578 038,36
	odsetki budżetowe	1 389,38	72,99

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	odsetki od zobowiązań	79,67	303,12
	odsetki leasingowe	338 268,25	20 860,62
	odsetki i prowizje od obligacji	4 620 480,01	3 715 853,82
	<i>w tym dla jednostek powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	2 421 875,00	23,20

Koszty finansowe c.d.

Wyszczególnienie		01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
	powiązane	2 421 875,00	0,00
	pozostałe	0,00	23,20
	<i>w tym w jednostkach powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	95 739,56	487 399,38
	różnice kursowe	0,00	452 116,94
	obligacje Berlux opłaty	58,00	35 143,21
	różnice kursowe na rachunkach Hiszpania	0,00	139,23
	prowizje od kredytów	95 669,96	0,00
	pozostałe	11,60	0,00
RAZEM		8 636 861,54	4 802 551,49

Koszty odsetkowe za okres

01.01.2020 r. - 30.06.2020r.

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Odsetki bankowe	1 159 029,67	0,00	0,00	0,00	1 159 029,67
Odsetki od zobowiązań finansowych	4 620 480,01	0,00	0,00	0,00	4 620 480,01
Odsetki do zobowiązań pozostałe	339 737,30	0,00	0,00	0,00	339 737,30
RAZEM	6 119 246,98	0,00	0,00	0,00	6 119 246,98

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Koszty odsetkowe za okres

01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Odsetki bankowe	578 038,36	0,00	0,00	0,00	578 038,36
Odsetki od zobowiązań finansowych	3 715 853,82	0,00	0,00	0,00	3 715 853,82
Odsetki do zobowiązań pozostałe	21 236,73	0,00	0,00	0,00	21 236,73
RAZEM	4 315 128,91	0,00	0,00	0,00	4 315 128,91

Nota nr 39. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/ stratą) brutto

Wyszczególnienie	01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	w tym działalność kapitałowa	w tym działalność pozostała	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
Wynika finansowy brutto	79 946,45	-3 138 575,20	3 840 949,36	-9 915 468,81
Przychody zwolnione z opodatkowania				
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym				
wycena bilansowa / scn	1 406 742,52	0,00	2 404 247,89	109 254,26
Przychody z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	58 596 105,47	0,00	58 596 105,47	11 382 416,58
Odsetki należne nie zapłacone	997 505,37	0,00	0,00	0,00
Razem	61 000 353,36	0,00	61 000 353,36	11 491 670,84
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych				
Odsetki należne zapłacone za lata ubiegłe	0,00			
Przychody ze sprzedaży nieruchomości/przeniesienie własności	249 331 760,63		249 331 760,63	113 334 351,25
Razem	249 331 760,63	0,00	249 331 760,63	113 334 351,25
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów				
Składki na ubezpieczenia samochodów - powyżej 150 tys	18 479,41	0,00	18 479,41	21 642,77
Amortyzacja - leasing środków trwałych	1 631 597,61	0,00	1 631 597,61	244 260,64
Koszty reprezentacji	31 947,05	0,00	31 947,05	42 169,79
Odsetki leasingowe / rozliczenie umów	296 350,44	0,00	296 350,44	20 860,62
Odsetki budżetowe	0,00	0,00	41,38	72,99

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Kary i odszkodowania	0,00	0,00	1 518,46	4 270,00
Wynajem nieruchomości Hiszpania	110 114,91	0,00	110 114,91	114 882,70
Opłaty - obligacji Berlux	58,00	0,00	58,00	35 143,21
Zapłata rat leasingu operacyjnego, amortyzacja	-7 470 876,35	0,00	-7 470 876,35	-213 606,34
Amortyzacja samochodów - powyżej 150 tys	51 327,06	0,00	51 327,06	35 044,89
Pozostałe	30 132,61	0,00	30 132,61	35 254,73
Rozliczenie umów leasingowych	0,00	0,00	0,00	123 023,92
Razem	-5 299 309,42	0,00	-5 299 309,42	463 019,92

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/ stratą) brutto c.d.

Wyszczególnienie	01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	w tym działalność kapitałowa	w tym działalność pozostała	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku				
Zapłacone składki na ubezpieczenia społeczne za lata ubiegłe	34 516,82	0,00	34 516,82	29 912,74
TKW nieruchomości z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	40 436 739,11	0,00	40 436 739,11	7 939 711,07
Wypłata wynagrodzeń za lata ubiegłe	4 040,80	0,00	4 040,80	25 100,00
Prowizja od obligacji	0,00	0,00	0,00	-431 780,45
Amortyzacja Środków trwałych	0,00	0,00	0,00	-48 726,16
odsetki od obligacji	0,00	0,00	0,00	-38 814,47
Wycena bilansowa/ scn	0,00	0,00	0,00	89 083,86
Razem	40 475 296,73	0,00	40 475 296,73	7 564 486,59
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych				
Koszty wytworzenia lokali w latach ubiegłych bez przeniesienia własności	166 388 506,96	0,00	166 388 506,96	75 034 738,12
Wynagrodzenie z tytułu umów zlecenia	21 500,00	0,00	21 500,00	25 100,00
Składki na ubezpieczenia społeczne nie opłacane	34 614,86	0,00	34 614,86	31 201,78
Zapłata odsetek i prowizji od obligacji	331 942,27	0,00	331 942,27	0,00
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	27 000,00	0,00	27 000,00	41 084,00
Wypłata premii motywacyjnej	2 314 000,00	0,00	2 314 000,00	0,00
Wykorzystanie odpisu na utratę wartości udziałów	1 273 595,00	0,00	1 273 595,00	0,00
Razem	170 391 159,09	0,00	170 391 159,09	75 132 123,90
Strata z lat ubiegłych				

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Razem	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania				
Darowizny	0,00			5,00
Razem	0,00	0,00	0,00	5,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym				
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	56 957 184,85	-3 138 575,20	56 957 184,85	24 822 599,21
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych		0,19	0,19	0,19
Podatek dochodowy	10 821 865,00	0,00	10 821 865,00	4 716 294,00

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem (zyskiem/ stratą) brutto c.d.

Wyszczególnienie	01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	w tym działalność kapitałowa	w tym działalność pozostała	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
Podatek odroczony i inne, w tym:	-10 760 681,34	0,00	0,00	-6 521 744,03
Przypis podatkowy	0,00			0,00
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	-34 761 874,80			-19 268 298,87
Zmiana rezerwy na podatek odroczony	24 001 193,46			12 746 554,84
RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS	61 183,66			-1 805 450,03

Nota nr 40. Objąsnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie		01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
1.	Amortyzacja	2 371 175,24	862 372,97
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	93 123,41	53 384,04
	amortyzacja środków trwałych	2 278 051,83	808 988,93
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych obejmują:	-676 917,96	0,00
	Różnice kursowe z wyceny zobowiązań	-676 917,96	
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	4 872 463,60	3 018 465,89
	odsetki zapłacone od udzielonych pożyczek i lokat bankowych i obligacji	-781 862,03	-301 508,47
	odsetki zapłacone od kredytów	1 159 029,77	578 038,36

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	odsetki od dłużnych papierów wartościowych	4 620 480,01	3 715 853,82
	odsetki zapłacone od długoterminowych należności	0,00	-527 608,50
	odsetki leasingowe	296 350,44	20 860,62
	odsetki zapłacone od zobowiązań	0,00	376,11
	odsetki naliczone od kredytów i pożyczek	-421 534,49	-467 546,05
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	2 421 875,00	67 308,90
	przychody ze sprzedaży środków trwałych	0,00	-64 545,00
	wartość netto sprzedanych środków trwałych	0,00	131 853,90
	Przychody ze sprzedaży aktywów finansowych	-2 905 280,00	0,00
	Wartość sprzedanych aktywów finansowych	6 600 750,00	0,00
	Rozwiązanie odpisu aktualizującego	-1 273 595,00	0,00

Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych c.d.

Wyszczególnienie		01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
5.	Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	-38 046 914,64	-20 205 123,82
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	-38 046 914,64	-20 205 123,82
6.	Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-116 783 135,53	-115 827 461,31
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	-116 783 135,53	-115 827 461,31
7.	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	9 653 921,23	5 776 630,25
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-11 346 078,77	6 329 390,25
	zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	21 000 000,00	-552 760,00
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	12 985 260,33	36 834 497,08
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	28 641 957,53	9 154 620,39
	zmiana stanu zobowiązań długoterminowych wynikająca z bilansu	48 263 610,24	40 485 924,33
	korekta o spłacony kredyt	2 500 000,00	0,00
	korekta z tytułu spłaty obligacji	10 000 000,00	6 391 000,00
	korekta o wpływy z tytułu obligacji	-10 524 000,00	-19 427 000,00
	korekta o wpływy z tytułu kredytów i pożyczek	-32 500 000,00	35 617,21
	korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu zobowiązań finansowych	-33 396 307,44	194 335,15
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	174 147 725,44	172 939 450,99
	zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	24 006 778,18	13 014 806,27
	zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-398 257,98	-541 044,95

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	150 539 205,24	160 465 689,67
10.	Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	0,00	0,00
	likwidacja środków trwałych	0,00	0,00

INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

Nota nr 41. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe (liczby rzeczywiste w zaokrągleniu do dwóch miejsc ułamkowych)

Grupy zawodowe w etatach		01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
1	Pracownicy produkcyjni	0,00	0,00
2	Pracownicy nieprodukcyjni	12,26	11,05
Razem		12,26	11,05

Nota nr 42. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Wyszczególnienie	'01-06/2020
Organy nadzorujące razem	96 480,00
Organy zarządzające razem	3 581 749,52

Nota nr 43. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Nie występują

**POŻYCZKI I INNE ŚWIADCZENIA DLA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH,
ADMINISTRUJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKĘ HANDLOWĄ**

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Nota nr 44. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2018 r.	zwiększenia w okresie	spłaty	umorzenie	stan na dzień 31.12.2019 r.
Zaliczki z tytułu zawarcia umowy przedwstępnej zakupu udziałów w tym:					
Michał Jasiński 1 200 000,00 zł	0,00	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Waldemar Wasiluk 800 000,00 zł					
Razem	0,00	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00

Zaliczka z tytułu zawarcia przedwstępnej umowy zakupu przez Emitenta 100 % udziałów spółki Młodnicka Development sp. z o.o., której podstawowym przedmiotem działalności jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Wspólnikami spółki są P. Michał Jasiński posiadający 60 udziałów o łącznej wartości 3 tys. zł i P. Waldemar Wasiluk posiadający 40 udziałów o łącznej wartości 2 tys. zł.

Kwotę zaliczki Emitent zaprezentował w należnościach długoterminowych od pozostałych jednostek.

WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ UPRAWNIONEJ DO BADANIA

Nota nr 45. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej wypłaconych lub należnych za okres 01.06.2020 r. do 30.06.2020 r. rok obrotowy

Wyszczególnienie	01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2019 r. - 30.06.2019 r.
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	45 000,00	45 000,00
Inne usługi atestacyjne	37 000,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	38 400,00	20 000,00
Pozostałe usługi	33 000,00	3 700,00
Razem	152 400,00	68 700,00

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Nota nr 46. Informacje o transakcjach zawartych przez emitenta na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanyymi

Brak transakcji zawartych przez emitenta na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanyymi , przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości.

Nota nr 47. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanyymi

Wyszczególnienie	Należności	Zobowiązania	Przychody	Koszty
	stan na 30.06.2020 r.		za okres 01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	
LJET SP. Z O.O. -spółka zależna	0,00	0,00	75 118,11	0,00
VICTORIA 2019 SP. Z O.O. spółka zależna	11 530 144,96	0,00	32 744,96	0,00
VICTORIA 35 SP. Z O.O. spółka zależna	492,00	0,00	2 600,00	0,00
VICTORIA DOM HOLDING SP. Z O.O. – spółka dominująca	0,00	0,00	2 700,00	0,00

Nota nr 48. Zwolnienia lub wyłączenia z konsolidacji. Dla jednostek nie sporządzających skonsolidowanego sprawozdania finansowego informacje o jednostkach wyłączonych z konsolidacji.

Podstawa prawna wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji:

Podstawa prawna: art. 58 ust 1 ustawy o rachunkowości

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno - finansowe, charakteryzujące działalność jednostek

zależnych Emitenta w danym i ubiegłym roku obrotowym:

Nazwa i siedziba jednostki wyłączonej z konsolidacji	Kapitał własny ogółem		Kapitał podstawowy		Kapitał zapasowy	
	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły
Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa ul. Kąty Grodzkie 105	346,62	0,00	5 000,00	0,00	0,00	0,00
Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa ul. Kąty Grodzkie 105	-32 366,18	0,00	5 000,00	0,00	0,00	0,00

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Nazwa i siedziba jednostki wyłączonej z konsolidacji	Nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		Kapitał z aktualizacji wyceny		Pozostałe kapitały rezerwowe	
	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły
Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nazwa i siedziba jednostki wyłączonej z konsolidacji	Zysk (strata) z lat ubiegłych		Wynik finansowy netto		Wartość aktywów	
	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły
Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105	0,00	0,00	-4 653,38	0,00	838,62	0,00
Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105	0,00	0,00	-37 366,18	0,00	11 497 778,78	0,00

Nazwa i siedziba jednostki wyłączonej z konsolidacji	Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		Przychody finansowe		Przeciętne roczne zatrudnienie	
	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły	Rok bieżący	Rok ubiegły
Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0
Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0

Rodzaj stosowanych przepisów o rachunkowości (krajowe czy międzynarodowe) przez jednostki powiązane

Nazwa i siedziba jednostki wyłączonej z konsolidacji	Stosowane zasady rachunkowości
Victoria 235 sp. z o.o. Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105	Ustawa o rachunkowości
Victoria 2019 sp. z o.o. Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105	Ustawa o rachunkowości

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Nota nr 49. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne

Nazwa spółki: Victoria Dom Holding Sp. z o.o.
 Siedziba: 03-289 Warszawa, ul. Katy Grodzkie 105
 Miejsce publikacji sprawozdania: KRS

DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr 50. Dla pozycji śródrocznego sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny

Pozycja sprawozdawcza		Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
1	Środki pieniężne, inwestycje długo i krótkoterminowe, zobowiązania finansowe	EUR	4,4660	251/A/NBP/2019	30.06.2020

Nota nr 51. Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa Stan na 30 06 2020 r.	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Obligacje Berlux (6.150 szt.) Obligacje nie zabezpieczone, publiczne, notowane na rynku nieregulowanym.	27 903 866,53	Dzień emisji: 20.10.2017 r Dzień wykupu: 19.10.2022 r. Oprocentowanie stałe 4% rocznie, płatne co pół roku (19 kwietnia i 19października).
Pożyczki udzielone i należności własne	Pożyczka do podmiotu powiązanego	25 171 566,60	data wymagalności 09.2022 rok
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności			
Środki pieniężne	Środki na rachunkach bankowych		nie dotyczy
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	Obligacje wyemitowane przez spółkę seria D, E, F, I, J, K, L, M	121 905 922,23	Zgodnie z informacją z noty 27
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym			
- kredyty	oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M + stała marża na poziomie 3,0 p. p.)	56 723 797,81	termin spłaty 29.09.2023

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa Stan na 31 12 2019 r.	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Obligacje Berlux (6.150 szt.) Obligacje nie zabezpieczone, publiczne, notowane na rynku nieregulowanym.	26 358 998,40	Dzień emisji: 20.10.2017 r Dzień wykupu: 19.10.2022 r. Oprocentowanie stałe 4% rocznie, płatne co pół roku (19 kwietnia i 19października).
Pożyczki udzielone i należności własne	Pożyczka do podmiotu powiązanego	12 251 072,11	data wymagalności 09.2022 rok
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności			
Środki pieniężne	Środki na rachunkach bankowych		nie dotyczy
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	Obligacje wyemitowane przez spółkę seria D, E, F, I, J, K	114 355 615,44	Zgodnie z informacją z noty 27
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym			
- kredyty	oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M + stała marża na poziomie 3,0 p. p.)	30 000 223,43	termin spłaty 30.12.2022

Wartość godziwa instrumentów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia jest zbliżona do wartości godziwej.

Nota nr 52. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa Na dzień 30.06.2020 r.	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Obligacje	121 905 922,23	WIBOR 6m, 3 m z kwotowania na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego plus stała marża na poziomie 4,25-5 % oraz stała stopa procentowa w wysokości 7%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Transakcja zakupu opcji na stopę procentową typu CAP	339 000,00	Kontraktowa stopa procentowa w wysokości 0,3000% dla transakcji zabezpieczającej wzrost stawki WIBOR 3M	Ryzyko zmiany stawki referencyjnej (WIBOR 3M) na podstawie której ustalone jest oprocentowanie kredytu w rachunku bieżącym
Kredyty	56 723 797,81	Oprocentowanie według zmiennej stopy (WIBOR 3M + stała marża na poziomie 3,0 p. p.)	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Udzielone pożyczki	25 171 566,60	Oprocentowanie stałe w wysokości 8% i oprocentowanie zmienne w oparciu o poziom WIBOR 3M + 2 p. p. marży	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Obligacje BERLUX	27 903 866,53	Oprocentowanie stałe w wysokości 4%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Nota nr 53. Informacja na temat ryzyka kredytowego

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Spółka nie wymaga zabezpieczenia majątkowego od swoich klientów w stosunku do aktywów finansowych.

Na dzień sporządzenia śródrocznego sprawozdania nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego, również pochodnych instrumentów finansowych, przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe i wyniosło na koniec roku 2019 – 78 mln złotych oraz na koniec 30 czerwca 2020 roku wynosi 83 mln złotych.

Emitent narażony jest na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę.

Nota nr 54. Ryzyko utraty płynności finansowej

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

Spółkę stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczoneymi terminami płatności. Spółkę zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Spółki. W przeszłości Spółka nie miała problemów z płynnością finansową, a osiągnięte nadwyżki z tytułu przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej przeznacza na działalność finansową, w tym wspierając rozwój grupy kapitałowej na rynkach europejskich.

Na chwilę obecną nie obserwujemy, aby COVID 19 wpływał znacząco na utrzymanie ciągłości działalności Spółki. Po niewielkim spadku sprzedaży w kwietniu 2020 r. działamy w normalnym trybie,

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

zasadniczo bez zakłóceń. Klienci codziennie podpisują umowy u notariuszy zgodnie z planem. Sporadycznie zdarzają się rezygnacje z podpisania umów deweloperskich, ale są to pojedyncze przypadki. Po przejściowym zaostreniu polityki kredytowej banków finansujących nabywców i ograniczeniach w przyjmowaniu nowych wniosków, z uwagi na pracę zdalną części pracowników, wszystko wydaje się wracać do normy. Prace na budowach realizowane są bez opóźnień

Deweloperski biznes ma długie procesy przygotowawcze i realizacji projektów. Zasadniczo wszystkie mieszkania które oddajemy w 2020 są już sprzedane w 2019 i 1 Q 2020. Aktualnie sprzedajemy mieszkania na kolejne lata. Opóźniamy rozpoczęcie nowych budów, aż osiągniemy większą przedsprzedaż na rozpoczynanych nowych projektach, aby utrzymać dużą dynamikę przepływów pieniężnych. Przesuwamy terminy zakupu nowych gruntów do momentu ustabilizowania sytuacji. Trudno oszacować jak będą zachowywać się w średnim terminie klienci kupujący mieszkania, jak banki będą oceniać zdolność kredytową i jaką będą miały politykę. Wydaje się, bazując na aktualnej sytuacji, iż zmiany nie będą znaczące. Nasi główni dostawcy to polskie firmy budowlane, które pracują bez zmian w oparciu o swoje zespoły pracownicze z dużym doświadczeniem. Aktualnie nie ma opóźnień w pracach budowlanych i wykonujemy je zgodnie z harmonogramami. Aktualnie nie widzimy również problemów w zaopatrzeniu. Większość surowców budowlanych naszych generalnych wykonawców pochodzi z Polski lub Unii Europejskiej. Sytuacja epidemiczna może spowodować mniejszą kontraktację mieszkań które oddawane będą w 2021. Na wynik 2020 koronawirus nie powinien mieć wpływu ze względu na fakt iż ponad 90% mieszkań oddawanych w tym roku jest już objętych umowami deweloperskimi z 2019 i 2020 roku. Z punktu widzenia wyników na 2021 i dalsze ważne będzie jakie konsekwencje dla gospodarki będzie miał wirus i jak wpłynie on na system bankowy i zachowania konsumentów. Spółka przy spadku sprzedaży o 50% w stosunku do zakładanych powinna mieć przychody na poziomie ok. 500 mln. PLN i około 80 do 100 mln. PLN zysku netto przy zachowaniu dużej płynności finansowej. Zakładamy, że na przychody ze sprzedaży wpływ mogą mieć raczej makroekonomiczne trendy niż bezpośrednie zagrożenie wirusem. Rentowność biznesu zakładamy na poziomie 15 do 20% na poziomie zysku netto. Jeśli sytuacja będzie się przedłużać Spółka przesunie zakupy kolejnych gruntów na dalszy horyzont czasowy w celu utrzymania dobrej płynności oraz gotowości zakupów kolejnych gruntów w dobrej cenie. W celu zabezpieczenia się przed krótkotrwałą utratą płynności staramy się utrzymywać odpowiedni poziom dostępnej gotówki, pozwalający - w razie krótkotrwałych wahań i opóźnień w spływie należności od klientów - na uregulowanie zobowiązań

Nota nr 55. Zdarzenia po dniu bilansowym

W związku z rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19 w Polsce oraz na świecie sytuacja finansowa Spółki oraz jej wyniki w krótko- i średnioterminowej perspektywie mogą ulec pogorszeniu na skutek utrudnień związanych z realizacją projektów deweloperskich, spowolnieniem procesu wydawania mieszkań w zakończonych inwestycjach, jak również odstępowania klientów od zawartych już umów z obawy co do obecnej i przyszłej sytuacji gospodarczej. Emitent odnotował spadek liczby zawartych umów sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego tj. w okresie marzec – kwiecień 2019 i marzec kwiecień 2020 o 19,06 % lokali

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą również negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych, co z kolei może skutkować

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

osłabieniem popytu na lokale oferowane przez Emitenta. Zarząd Spółki ocenia, że wprowadzone ograniczenia wynikające z ogłoszenia stanu epidemii w Polsce nie będą miały istotnego wpływu na wyniki bieżącego roku, biorąc pod uwagę, że większość planowanych odbiorów lokali zaplanowana jest na drugą połowę roku oraz obecny stan wyprzedaży oferty w prowadzonych inwestycjach wynosi ponad 80% lokali.

W dniu 07 lipca 2020 roku Emitent podpisał z PKO BP SA z siedzibą w Warszawie umowę nr 43102013320000140212408532 limitu kredytowego wielocelowego do kwoty 100 milionów złotych.

W dniu 23 lipca 2020 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1 w sprawie I Programu Emisji Obligacji w ramach, którego Spółka może emitować obligacje w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach w terminie dwunastu miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego podstawowego Spółki w łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 mln. złotych.

Nota nr 56. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Emitenta umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Emitenta.

Umowy takie nie wystąpiły.

Miejscowość: Warszawa

Data: 29.10.2020 roku

Michał Jasiński

Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk

Wiceprezes Zarządu

Anna Piotrowska

Członek zarządu

Bożena Subda

Członek zarządu

Sprawozdanie sporządziła: Bożena Subda