

SKONSOLIDOWANY

RAPORT PÓŁROCZNY

Victoria Dom Spółka Akcyjna

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

Pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN			Dane w tys. EUR		
	01.01.2021 r. - 30.06.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.	01.01.2021 r. - 30.06.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.
<i>Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy</i>				4,5472	4,4742	4,4412
Przychody netto ze sprzedaży	49 349	453 815	61 656	10 853	101 429	13 883
EBITDA	-1 928	121 595	6 477	-424	27 177	1 458
EBIT	-5 827	115 398	4 106	-1 281	25 792	924
Zysk brutto ze sprzedaży	-13 005	109 332	3 901	-2 860	24 436	878
Zysk netto	-9 251	88 732	3 840	-2 035	19 832	865

Pozycje skonsolidowanego bilansu	PLN			EUR		
	Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 30.06.2020 r.	Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 30.06.2020 r.
<i>Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy</i>				4,5208	4,6148	4,4660
Aktywa trwałe	109 898	123 114	92 553	24 309	27 233	20 724
Aktywa obrotowe	948 123	745 333	686 671	209 725	164 868	153 755
Kapitał własny	243 434	277 682	192 891	53 847	61 423	43 191
Zobowiązania i rezerwy w tym:	814 587	590 765	586 334	180 186	130 677	131 288
Zobowiązania długoterminowe	264 211	214 328	203 654	58 443	47 409	45 601
Zobowiązania krótkoterminowe	127 760	131 507	96 589	28 260	29 089	21 628
Rozliczenia międzyokresowe	365 116	159 370	248 097	80 764	35 253	55 552

Oświadczenie Zarządu

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

Prezes Zarządu
Michał Jasiński

Wiceprezes Zarządu
Waldemar Wasiluk

Członek Zarządu
Józef Jasiński

Członek Zarządu
Anna Piotrowska

Członek Zarządu
Bożena Subda

PÓŁROCZNE SKRÓCONE

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Victoria Dom

za okres 01-01-2021 roku do 30-06-2021 roku

I. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Informacje podstawowe o jednostce dominującej

<u>Nazwa:</u>	Victoria Dom Spółka Akcyjna
<u>Siedziba</u>	Warszawa, woj. mazowieckie
<u>Podstawowy przedmiot działalności:</u>	41.10.Z - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
<u>NIP</u>	7591554483
<u>Nr KRS</u>	0000305793

Wykaz jednostek zależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa i siedziba	Przedmiot działalności	Udział emitenta w kapitale zakładowym	Udział emitenta w ogólnej liczbie głosów	Wzajemne powiązania kapitałowe
VICTORIA 235 SP. Z O.O. Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Jednostka zależna
VICTORIA 2019 SP. Z O.O. Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Jednostka zależna
VICTORIA ASSET MANAGMENT SP.Z O.O. Warszawa	Zarządzanie nieruchomościami	100%	100%	Jednostka zależna
RÓWNOLEGŁA DEVELOPMENT SP. Z O.O. Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Jednostka zależna
MŁODNICKA DEVELOPMENT SP.Z O.O., Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Jednostka zależna
VICTORIA CONSTRUCTION SP.Z O.O., Warszawa	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	Jednostka zależna
SMOK DEVELOPMENT SP.Z O.O., Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Jednostka zależna
KLINY DEVELOPMENT SP.Z O.O., Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Jednostka zależna
VICTORIA WOHNUNGSBAU GmbH, Zossen, Niemcy	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	10%	10%	Jednostka stowarzyszona

Czas działania jednostek określony w ich akcie założycielskim:

Czas trwania Spółki dominującej i spółek należących do Grupy na dzień 30.06.2021 roku jest nieoznaczony.

Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane za okres od 01 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku oraz zawiera okres porównawczy od 01 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku.

Skład organów jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2021 roku:

Zarząd:

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

Zmiany w składzie Zarządu:

Józef Jasiński powołany został na Członka Zarządu na podstawie uchwały nr 3 z dnia 20 stycznia 2021 roku.

Rada Nadzorcza:

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

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

W dniu 20 stycznia 2021 roku na podstawie uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Pan Józef Jasiński został odwołany ze składu Rady Nadzorczej, natomiast uchwałą nr 4 Pani Monika Jasińska została powołana do jej składu.

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

W skład jednostki dominującej ani jednostek zależnych i stowarzyszonych nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

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

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiło połączenie spółek.

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

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

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

Różnice nie wystąpiły.

Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

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

Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdania jednostkowe przygotowywane przez spółki Grupy sporządzane są: rachunek zysków i strat - w układzie kalkulacyjnym; rachunek przepływów pieniężnych - metodą pośrednią. Spółki nie korzystają ze zwolnień przewidzianych w ustawie o rachunkowości. Spółki zależne konsoliduje się metodą pełną, zgodnie z art. 60 ustawy.

Aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia 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. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następującym po dacie przyjęcia środka trwałego do używania. Niskocenne środki trwałe odpisuje się w miesiącu ich przyjęcia do używania. Dla wartości niematerialnych i prawnych zastosowano wydłużony okres amortyzacji i zastosowano stawkę 20%. Wartość firmy amortyzowana jest stosownie do okresu jej przydatności do użytkowania, tj. 4 lata (stawka 25%), natomiast inwestycji długoterminowych w nieruchomości 2,5%. 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%. W ocenie Zarządu Grupy stosowane stawki odzwierciedlają ekonomiczny okres zużycia środków trwałych.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia udziałów jednostki zależnej została wyliczona jako różnica ceny nabycia i wartości księgowej aktywów netto i podlega amortyzacji.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne jak również ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. 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 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 to przede wszystkim lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez spółkę z Grupy sporządzającą sprawozdanie jednostkowe na podstawie cen rynkowych. Towary to przede wszystkim grunty. Wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

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

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

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

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

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

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

Kapitał własny

Kapitał własny Grupy składa się z kapitału podstawowego jednostki dominującej oraz skumulowany zysk/stratę spółek wchodzących w skład Grupy od dnia objęcia nad nimi kontroli. W SSF prezentuje się go w podziale na jego rodzaje oraz według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu spółki dominującej i spółek zależnych. Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, odpowiednio walne zgromadzenie akcjonariuszy lub zgromadzenie wspólników, podejmuje uchwałę o podziale zysku przekazując go między innymi na kapitał rezerwowy spółki.

Rezerwy

Rezerwy tworzy się na zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota się są pewne. Są to w dużym stopniu prawdopodobne przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować. Obciążają odpowiednio koszty operacyjne, pozostałe koszty operacyjne, koszty finansowe bądź straty nadzwyczajne – zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę zmniejszając rezerwę. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie, zwiększają na dzień, na który okazały się zbędne, odpowiednio pozostałe przychody operacyjne, przychody finansowe lub zyski nadzwyczajne

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Proces realizacji takich inwestycji przekracza 1 rok. Wpłacane zaliczki przez nabywców z tytułu podpisanych umów, po zwolnieniu ich z rachunku powierniczego ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów zgodnie z art. 41 ust 1 ustawy o rachunkowości. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów do przeniesienia / rozliczenia z tego tytułu przychodu na podstawie przeniesienia własności na nabywcę.

Sposób ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy Grupy za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody spółek Grupy oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożnej wyceny.

Podstawą działalności spółek Grupy 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 przenoszenie prawa własności na nabywcę mieszkania. Przeniesienie kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania lub lokalu użytkowego następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Grupa ujmuje przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości w dacie przekazania lokalu / domu na podstawie technicznego protokołu odbioru. W zakresie rozpoznawania momentu zaliczania przychodów ze sprzedaży nieruchomości, Spółka wykorzystuje definicje zawarte w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska”. 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).

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).

Instrumenty finansowe

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

Aktywa finansowe dzieli się na: i) aktywa finansowe przeznaczone do obrotu; ii) pożyczki udzielone i należności własne; iii) aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności; iv) aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Zobowiązania finansowe dzieli się na: i) zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu; ii) pozostałe zobowiązania finansowe.

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

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

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

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

Pożyczki udzielone i należności własne

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

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

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

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

Aktywa finansowe 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 Grupa 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.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

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

Za wiarygodną uznaje się wartość godziwą ustaloną w szczególności drogą:

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

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

Zobowiązania finansowe

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

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

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.

Podatki

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje sumę części bieżącej i odroczonej poszczególnych spółek w Grupie. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności. Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzone są przez Spółkę zgodnie z art.37 ust 1 ustawy o rachunkowości.

Dywidendy

Zobowiązania z tytułu dywidendy płatnej przez Grupę akcjonariuszom ujmowane są w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania.

Leasing - spółka dominująca jako leasingobiorca (korzystający).

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

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

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

Spółka dominująca zawarła umowy leasingu spełniające przynajmniej 3 pierwsze warunki z listy wymienionej powyżej.

Dla ujęcia w księgach rachunkowych oraz ustalenia kryteriów prezentacji i ujawnień w sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań oraz kosztów i przychodów wynikających z umów leasingowych Grupa wykorzystuje zasady określone w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”. Przedmiot umowy wykazywany jest w księgach rachunkowych jako składnik aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązanie finansowe. Spółka dokonuje odpisów amortyzacyjnych od leasingowanego przedmiotu.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

Istotnym czynnikiem mającym znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w raportowanym okresie był wpływ pandemii COVID-19. Sytuacja związana z pandemią przyczynia się do wydłużenia procesu inwestycyjnego związanego z uzyskaniem pozwolenia na budowę, a co za tym idzie zmniejszenia oferty mieszkań w omawianym okresie.

II. SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA TRWAŁE		Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 30.06.2020 r.
A.	AKTYWA TRWAŁE	109 897 552,89	123 114 294,85	92 553 388,58
I.	Wartości niematerialne i prawne	131 320,51	203 390,60	278 539,87
1.	<i>Koszty zakończonych prac rozwojowych</i>	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Wartość firmy</i>	0,00	0,00	0,00
3.	<i>Inne wartości niematerialne i prawne</i>	131 320,51	203 390,60	278 539,87
4.	<i>Zaliczki na wartości niematerialne i prawne</i>	0,00	0,00	0,00
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	3 155 725,89	3 629 084,77	0,00
1.	<i>Wartość firmy - jednostki zależne</i>	3 155 725,89	3 629 084,77	0,00
2.	<i>Wartość firmy - jednostki współzależne</i>	0,00	0,00	0,00
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	48 910 746,06	46 183 544,49	49 124 189,70
1.	<i>Środki trwałe</i>	42 709 567,06	46 157 416,28	48 779 292,07
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	980 465,84	980 465,84	980 465,84
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 571 062,17	4 646 912,31	4 377 146,28
	c) urządzenia techniczne i maszyny	845 280,39	867 682,74	803 375,94
	d) środki transportu	35 793 636,48	39 164 237,67	42 269 571,11
	e) inne środki trwałe	519 122,18	498 117,72	348 732,90
2.	<i>Środki trwałe w budowie</i>	6 201 179,00	26 128,21	344 897,63
3.	<i>Zaliczki na środki trwałe w budowie</i>	0,00	0,00	0,00
IV.	Należności długoterminowe	0,00	461 480,00	2 000 000,00
1.	<i>Od jednostek powiązanych</i>	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	0,00	0,00	0,00
3.	<i>Od pozostałych jednostek</i>	0,00	461 480,00	2 000 000,00
V.	Inwestycje długoterminowe	21 055 721,67	20 936 934,38	19 415 798,04
1.	<i>Nieruchomości</i>	5 579 981,16	5 655 386,28	5 730 791,40
2.	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	0,00	0,00	0,00
3.	<i>Długoterminowe aktywa finansowe</i>	15 475 740,51	15 281 548,10	13 685 006,64
	a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	15 475 740,51	15 281 548,10	13 685 006,64
	- udziały lub akcje	708 984,61	708 984,61	43 585,00
	- udzielone pożyczki	14 766 755,90	14 572 563,49	13 641 421,64
	c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
4.	<i>Inne inwestycje długoterminowe</i>	0,00	0,00	0,00
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	36 644 038,76	51 699 860,61	21 734 860,97
1.	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	36 643 091,68	51 459 787,49	21 728 951,33
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>	947,08	240 073,12	5 909,64

AKTYWA		Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 30.06.2020 r.
B.	AKTYWA OBROTOWE	948 122 929,01	745 333 044,14	686 671 089,46
I.	Zapasy	751 799 140,69	461 435 451,09	513 784 791,43
1.	<i>Materiały</i>	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Półprodukty i produkty w toku</i>	389 980 209,87	225 612 675,48	309 226 442,24
3.	<i>Produkty gotowe</i>	25 474 761,30	51 756 520,46	12 047 581,04
4.	<i>Towary</i>	278 570 332,80	161 122 515,10	178 212 998,65
5.	<i>Zaliczki na dostawy i usługi</i>	57 773 836,72	22 943 740,05	14 297 769,50
II.	Należności krótkoterminowe	55 420 233,23	71 883 158,80	27 930 067,98
1.	<i>Należności od jednostek powiązanych</i>	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	0,00	0,00	0,00
3.	<i>Należności od pozostałych jednostek</i>	55 420 233,23	71 883 158,80	27 930 067,98
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 221 195,05	12 094 557,21	697 947,81
	- do 12 miesięcy	3 221 195,05	12 094 557,21	697 947,81
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń tytułów publicznoprawnych	18 076 062,46	9 840 673,03	982 632,73
	c) inne	34 122 975,72	49 947 928,56	26 249 487,44
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	139 272 412,15	210 637 246,98	144 005 339,98
1.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	139 272 412,15	210 637 246,98	144 005 339,98
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	32 256 389,80	32 894 178,23	27 903 866,53
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	107 016 022,35	177 743 068,75	116 071 906,05
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	94 644 945,85	162 376 963,14	75 824 806,56
	- inne środki pieniężne	12 371 076,50	15 366 105,61	40 276 666,89
2.	<i>Inne inwestycje krótkoterminowe</i>	0,00	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 631 142,94	1 377 187,27	950 890,07
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		1 058 020 481,90	868 447 338,99	779 224 478,04

PASYWA		Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 30.06.2020 r.
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	243 433 515,91	277 682 148,48	192 890 955,67
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	667 000,00	667 000,00	667 000,00
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	251 724 481,91	190 247 212,45	190 247 212,45
V.	Różnice kursowe z przeliczenia	(9 340,06)	(9 340,07)	0,00
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(1 697 153,67)	(3 954 257,47)	(3 863 183,72)
VII.	Zysk (strata) netto	(9 251 472,27)	88 731 533,58	3 839 926,94
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B.	Kapitał mniejszości	0,00	0,00	0,00
C.	Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00
I.	Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II.	Ujemna wartość - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
D.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	814 586 965,99	590 765 190,51	586 333 522,37
I.	Rezerwy na zobowiązania	57 500 763,28	85 560 151,82	37 993 708,99
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52 257 519,06	75 505 394,67	31 995 530,06
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	5 243 244,22	10 054 757,15	5 998 178,93
II.	Zobowiązania długoterminowe	264 210 607,98	214 327 966,85	203 654 105,29
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	264 210 607,98	214 327 966,85	203 654 105,29
	a) kredyty i pożyczki	38 981 942,86	28 958 327,00	39 204 353,37
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	173 032 844,24	134 261 991,73	114 971 880,48
	c) inne zobowiązania finansowe	29 641 978,75	31 703 618,94	31 592 332,34
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	e) inne	22 553 842,13	19 404 029,18	17 885 539,10
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	127 759 505,23	131 507 456,47	96 588 614,85
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	127 758 804,46	131 506 755,70	96 587 914,08
	a) kredyty i pożyczki	2 181 766,38	20 112 531,99	17 519 444,44
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37 205 201,77	37 398 668,62	6 934 041,75
	c) inne zobowiązania finansowe	2 612 779,29	2 940 941,70	2 824 665,66
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	57 099 622,83	40 689 205,64	61 109 870,62
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 895 632,01	6 409 183,03	4 787 033,77
	h) z tytułu wynagrodzeń	81 028,12	103 563,42	69 089,82
	i) inne	26 682 774,06	23 852 661,30	3 343 768,02
4.	Fundusze specjalne	700,77	700,77	700,77
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	365 116 089,50	159 369 615,37	248 097 093,24
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	365 116 089,50	159 369 615,37	248 097 093,24
	- długoterminowe	0,00	57 116 958,99	45 050 991,91
	- krótkoterminowe	365 116 089,50	102 252 656,38	203 046 101,33
PASYWA RAZEM		1 058 020 481,90	868 447 338,99	779 224 478,04

III. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		01.01.2021 r. - 30.06.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	49 349 139,88	453 814 581,42	61 655 668,23
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	47 103 695,96	451 291 813,15	60 724 212,01
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 245 443,92	2 522 768,27	931 456,22
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	30 979 971,63	306 756 986,28	43 406 293,74
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	28 750 415,82	305 476 685,54	42 545 672,27
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 229 555,81	7 141 325,94	860 621,47
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	18 369 168,25	147 057 595,14	18 249 374,49
D.	Koszty sprzedaży	6 000 811,04	9 429 859,50	4 271 916,33
E.	Koszty ogólnego zarządu	17 393 131,54	21 848 336,92	9 902 321,45
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	(5 024 774,33)	115 779 398,72	4 075 136,71
G.	Pozostałe przychody operacyjne	135 839,89	753 223,93	280 666,11
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	283 110,41	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	135 839,89	470 113,52	280 666,11
H.	Pozostałe koszty operacyjne	937 744,69	1 134 993,07	249 941,68
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	937 744,69	1 134 993,07	249 941,68
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	(5 826 679,13)	115 397 629,58	4 105 861,14
J.	Przychody finansowe	2 137 176,01	5 060 640,23	3 794 945,16
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	1 137 045,99	2 508 285,15	1 796 806,47
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	463 143,16	0,00
V.	Inne	1 000 130,02	2 089 211,92	1 998 138,69
K.	Koszty finansowe	8 841 887,07	13 969 973,11	6 214 986,54
I.	Odsetki, w tym:	6 558 246,62	12 833 033,87	6 119 246,98
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	57 177,13	0,00
IV.	Inne	2 283 640,45	1 079 762,11	95 739,56
L.	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	2 215 298,73	2 215 290,85
M.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J - K+/-L)	(12 531 390,19)	108 703 595,43	3 901 110,61
N.	Odpis wartości firmy	473 358,88	157 786,30	0,00
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	473 358,88	157 786,30	0,00
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
O.	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00
P.	Zysk(strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metoda praw własności	0,00	786 372,15	0,00
R.	Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)	(13 004 749,07)	109 332 181,28	3 901 110,61
S.	Podatek dochodowy	(3 753 276,80)	20 600 647,70	61 183,67
T.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00
U.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00	0,00
W.	Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	(9 251 472,27)	88 731 533,58	3 839 926,94

IV. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		01.01.2021 r. - 30.06.2021 r.	01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.	01.01.2020 r. - 30.06.2020 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk / Strata netto	-9 251 472,27	88 731 533,58	3 839 926,94
II.	Korekty razem	-53 289 010,01	-30 070 869,83	35 264 582,46
1.	Zysk (strata) mniejszości	0,00	0,00	0,00
2.	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach wycenianych metoda praw własności	0,00	-786 372,15	0,00
3.	Amortyzacja	3 898 455,35	6 197 354,13	2 371 175,24
4.	Odpisy wartości firmy	473 358,88	157 786,30	0,00
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	293 880,73	-2 088 284,53	-676 917,96
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 141 370,71	10 223 226,22	4 872 463,60
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	-1 738 995,25	-1 738 995,25
9.	Zmiana stanu rezerw	-28 059 388,54	9 418 158,33	-38 046 914,64
10.	Zmiana stanu zapasów	-290 363 689,60	-74 857 689,69	-128 303 135,53
11.	Zmiana stanu należności	16 924 405,57	-32 734 973,59	9 653 921,23
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	17 854 256,58	713 129,92	12 985 260,33
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	220 548 340,31	55 054 141,46	174 147 725,44
14.	Inne korekty	0,00	371 649,02	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-62 540 482,28	58 660 663,75	39 104 509,40
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I.	Wpływy	0,00	2 363 537,88	1 563 102,61
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych	0,00	2 363 537,88	1 563 102,61
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	6 553 586,83	8 530 887,26	301 276,11
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 553 586,83	773 089,30	301 276,11
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	7 757 797,96	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-6 553 586,83	-6 167 349,38	1 261 826,50
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I.	Wpływy	86 405 669,20	102 981 151,23	43 024 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych	0,00	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	10 270 698,04	32 500 000,00	32 500 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	75 000 000,00	64 585 000,00	10 524 000,00
4.	Inne wpływy finansowe	1 134 971,16	5 896 151,23	0,00
II.	Wydatki	88 038 646,49	76 416 766,07	51 511 072,04
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	26 000 000,00	25 500 000,00	25 500 000,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4.	Spląty kredytów i pożyczek	18 177 847,79	11 191 145,45	2 500 000,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	36 060 000,00	20 000 000,00	10 000 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	2 223 459,88	8 536 821,22	7 175 999,27
8.	Odsetki	5 577 338,82	11 188 799,40	6 335 072,77
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 632 977,29	26 564 385,16	-8 487 072,04

D.	Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	-70 727 046,40	79 057 699,52	31 879 263,86
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-70 727 046,40	79 057 699,52	31 879 263,86
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	177 743 068,75	98 685 369,23	84 222 209,59
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	107 016 022,35	177 743 068,75	116 101 473,45
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	12 392 306,50	15 385 443,35	151 778,10

V. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 30.06.2020 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	277 682 148,48	214 504 131,72	214 504 131,72
I. a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	277 682 148,48	214 504 131,72	214 504 131,72
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	667 000,00	667 000,00	667 000,00
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00	0,00
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	667 000,00	667 000,00	667 000,00
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	190 247 212,45	127 828 402,08	127 828 402,08
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	61 477 269,46	62 418 810,37	62 418 810,37
a)	zwiększenie (z tytułu podziału zysku)	61 477 269,46	62 418 810,37	62 418 810,37
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	251 724 481,91	190 247 212,45	190 247 212,45
5.	Różnice kursowe z przeliczenia	-9 340,07	-9 340,07	0,00
6.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	84 777 276,10	84 008 729,64	84 008 729,64
6.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	91 189 560,52	89 192 169,37	89 192 169,37
6.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	91 189 560,52	89 192 169,37	89 192 169,37
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	87 477 269,46	87 918 810,37	87 918 810,37
	- podział zysku na kapitał rezerwowy	61 477 269,46	62 418 810,37	62 418 810,37
	- podział zysku / wypłata dywidendy	26 000 000,00	25 500 000,00	25 500 000,00
6.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	3 712 291,06	1 273 359,00	1 273 359,00
6.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-6 412 284,41	-5 183 439,73	-5 183 439,73
6.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-6 412 284,41	-5 183 439,73	-5 183 439,73
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	24 870,73	46 897,01
b)	zmniejszenie (z tytułu)	1 002 839,68	69 047,48	0,00
6.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-5 409 444,73	-5 227 616,47	-5 136 542,72
6.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-1 697 153,67	-3 954 257,47	-3 863 183,72
7.	Wynik netto	-9 251 472,27	88 731 533,58	3 839 926,94
a)	Zysk netto	0,00	89 916 201,52	3 839 926,94
b)	Strata netto	-9 251 472,27	-1 184 667,94	0,00
c)	Odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	243 433 515,91	277 682 148,48	192 890 955,67
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		251 682 148,48	

VI. KAPITAŁY WŁASNE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Lp	Seria/emisja Rodzaj akcji (udziałów)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji (udziałów)	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
1	A	NIE UPRIZYWILEJOWANE	19 000 000,00	1 900 000,00	PRZEKSZTAŁCENIE	14-05-2008	14-05-2008
2	B	NIE UPRIZYWILEJOWANE	1 000 000,00	100 000,00	EMISJA	14-03-2014	PODZIAŁ WYNIKU 2013
Kapitał razem			20 000 000,00	2 000 000,00	x	x	x

Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) na 30.06.2021 r.

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

Warszawa, dnia 13 sierpnia 2021 roku

Prezes Zarządu
Michał Jasiński

Wiceprezes Zarządu
Waldemar Wasiluk

Członek Zarządu
Józef Jasiński

Członek Zarządu
Anna Piotrowska

Członek Zarządu
Bożena Subda

Sprawozdanie sporządził: