

RAPORT PÓŁROCZNY

Victoria Dom Spółka Akcyjna

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE PÓŁROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZELICZONE NA WALUTĘ EUR

Kursy przyjęte do przeliczenia danych finansowych na EURO

Pozycje rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych – kurs liczony, jako średnia kursów NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresach od 1 stycznia 2022 do 30 czerwca 2022, od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 oraz od 1 stycznia 2021 do 30 czerwca 2021, odpowiednio: 1 EUR = 4,6427 PLN, 1 EUR = 4,5994 PLN, 1 EUR = 4,5472 PLN.

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej – kurs średni NBP na dzień 30 czerwca 2022: 1 EUR = 4,6806 PLN; na dzień 31 grudnia 2021 roku: 1 EUR = 4,5994 PLN oraz na dzień 30 czerwca 2021 roku: 1 EUR = 4,5208 PLN.

Rachunek zysków i strat

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN			Dane w tys. EUR		
	01.01.2022 r. - 30.06.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2021 r. - 30.06.2021 r.	01.01.2022 r. - 30.06.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2021 r. - 30.06.2021 r.
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy				4,6427	4,5994	4,5472
Przychody netto ze sprzedaży	153 661	516 993	50 152	33 097	112 405	11 029
EBITDA	27 600	146 898	(487)	5 945	31 939	(107)
EBIT	23 410	138 898	(4 385)	5 042	30 199	(964)
Zysk brutto ze sprzedaży	22 625	123 943	(9 214)	4 873	26 948	(2 026)
Zysk netto	18 254	100 159	(7 520)	3 932	21 776	(1 654)

Bilans

Pozycje bilansu	PLN			EUR		
	Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 30.06.2021 r.
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy				4,6806	4,5994	4,5208
Aktywa trwałe	331 747	262 224	180 880	70 877	57 013	40 011
Aktywa obrotowe	842 892	893 918	847 440	180 082	194 355	187 454
Kapitał własny	345 804	354 550	246 872	73 880	77 086	54 608
Zobowiązania i rezerwy w tym:	828 835	801 592	781 448	177 079	174 282	172 856
Zobowiązania długoterminowe	357 249	374 493	257 990	76 326	81 422	57 067
Zobowiązania krótkoterminowe	154 445	172 875	106 907	32 997	37 587	23 648
Rozliczenia międzyokresowe	238 613	164 661	359 054	50 979	35 801	79 423

Oświadczenie Zarządu

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

Prezes Zarządu
Michał Jasiński

Wiceprezes Zarządu
Waldemar Wasiluk

Członek Zarządu
Józef Jasiński

Członek Zarządu
Anna Piotrowska

Członek Zarządu
Bożena Subda

PÓŁROCZNE SKRÓCONE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI
Victoria Dom Spółka Akcyjna
za okres 01-01-2022 roku do 30-06-2022 roku

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Nazwa jednostki, adres siedziby, przedmiot działalności oraz nr w rejestrze sądowym

Nazwa: Victoria Dom Spółka Akcyjna
Adres: Warszawa, ul. Katy Grodziskie 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 – księgowa (z wyłączeniem doradztwa podatkowego i działalności biegłych rewidentów)
8. 82.11.Z Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura

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

2. Czas działania jednostki określony w akcie założycielskim:

Czas trwania Spółki na dzień 30 czerwca 2022 roku jest nieoznaczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym:

Sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe za okres od 01 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku oraz zawiera okres porównawczy od 01 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku.

4. Skład organów jednostki na dzień 30 czerwca 2022 roku

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

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

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

W skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

6. Wskazanie, czy spółka jest jednostką dominującą, współnikiem jednostki współzależnej lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Spółka jest jednostką dominującą.

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Spółka jest podmiotem dominującym w Grupie Victoria Dom i podmiotem zależnym od Victoria Dom Holding sp. z o.o., która na dzień 30 czerwca 2022 roku jest jej jedynym akcjonariuszem.

Jednostki powiązane w Grupie Victoria Dom	Przedmiot działalności	Udział emitenta w kapitale zakładowym	Udział emitenta w ogólnej liczbie głosów	Spółka objęta konsolidacją
ŁOPUSZAŃSKA 235 SP. Z O.O. KRS: 0000804838	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
VICTORIA 2019 SP. Z O.O. KRS: 0000804743	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
VICTORIA ASSET MANAGMENT SP.Z O.O. KRS: 0000857805	Zarządzanie nieruchomościami	100%	100%	TAK
RÓWNOLEGŁA DEVELOPMENT SP. Z O.O. KRS: 0000866962	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
MŁODNICKA DEVELOPMENT SP.Z O.O. KRS: 0000790020	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
VICTORIA CONSTRUCTION SP.Z O.O. KRS: 0000884945	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	TAK
SMOK DEVELOPMENT SP.Z O.O. KRS: 0000899380	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
KLINY DEVELOPMENT SP.Z O.O. KRS 0000901347	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
VG SPÓŁKA Z O.O. KRS: 0000924649	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK



VG BIS SP.Z O.O. KRS: 0000926002	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
NOVA SFERA SP. Z O.O KRS: 0000927298	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
MORSKA SP.Z O.O. KRS:0000930478	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
MORSKA 2 SPÓŁKA Z O.O. KRS:0000930632	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
FALA DEVELOPMENT SP. Z O.O. KRS: 0000931400	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
FALA DEVELOPMENT 2 SP. Z O.O. KRS: 0000931356	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK

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

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiło połączenie spółek.

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

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

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

Różnice nie wystąpiły.

- 10. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

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

- 11. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych:**

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

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

Zapasy

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.

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.

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.

Czas, w którym koszty finansowania aktywowane są do produkcji w toku jest okresem tylko kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny do momentu prowadzenia prac projektowych i budowlanych (do momentu 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.

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.

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 kwoty tego zobowiązania.

Ujmowanie przychodów

Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości są ujmowane w dacie przekazania lokalu / domu na podstawie protokołu odbioru. Zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska” spółka kwalifikuje 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia 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).

Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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 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 / są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym]. [Kompensata jest możliwa wtedy, gdy jednostka ma tytuł uprawniający ją do ich jednoczesnego uwzględnienia przy obliczaniu kwoty zobowiązania podatkowego.

Podstawą ustalania podatku odroczonego stanowi art. 37 ust. 10 ustawy o rachunkowości.

Dywidendy

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 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.

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”). Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie rodzajowym, rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Spółka nie korzysta ze zwolnień przewidzianych w ustawie o rachunkowości.

12. Okoliczności i zdarzenia istotnie wpływające na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym półroczu

Pod koniec lutego 2022 roku nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Spółki. Ponadto, wojna podniesie też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabi złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych.

Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym.

Zmiany sytuacji na rynku bankowym, kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej Klientów, co może przełożyć się na spadek popytu na lokale. Istotne znaczenie w tym zakresie ograniczające dostęp klientów spółki do finansowania kredytowego ma również - bezpośrednio i pośrednio - wpływ Rekomendacji "S" oraz "T" KNF na parametry aktywności kredytowej banków w sferze kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, na punkt odcięcia procedur i metodologii oceny ryzyka kredytowego, na kształtowanie się ofert banków i instytucji finansowych dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym na pewno negatywnie wpływać będzie drastyczny spadek zdolności kredytowej nabywców. Wysokość stawki WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wynosi obecnie ok. 7% wobec 0,25% w II kwartale 2021 r. Dodatkowo, zgodnie z najnowszą rekomendacją KNF banki, obliczając zdolność kredytobiorców, muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).

II. BILANS

AKTYWA TRWAŁE		Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 30.06.2021 r.
A.	AKTYWA TRWAŁE	331 747 408,65	262 224 065,30	180 879 803,35
I.	Wartości niematerialne i prawne	103 373,94	99 025,38	131 320,51
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>	103 373,94	99 025,38	131 320,51
4.	<i>Zaliczki na wartości niematerialne i prawne</i>	0,00	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	41 825 248,62	45 405 152,27	48 910 746,06
1.	<i>Środki trwałe</i>	41 733 462,62	45 382 552,27	42 709 567,06
	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	4 419 361,89	4 495 212,03	4 571 062,17
	c) urządzenia techniczne i maszyny	1 062 015,01	906 902,09	845 280,39
	d) środki transportu	34 832 476,70	38 513 027,13	35 793 636,48
	e) inne środki trwałe	439 143,18	486 945,18	519 122,18
2.	<i>Środki trwałe w budowie</i>	91 786,00	22 600,00	6 201 179,00
3.	<i>Zaliczki na środki trwałe w budowie</i>	0,00	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	975 000,00	1 170 000,00	0,00
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>	975 000,00	1 170 000,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	242 011 814,14	162 199 253,03	97 588 195,84
1.	<i>Nieruchomości</i>	5 429 170,92	5 504 576,04	5 579 981,16
2.	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	0,00	0,00	0,00
3.	<i>Długoterminowe aktywa finansowe</i>	236 582 643,22	156 694 676,99	92 008 214,68
	a) w jednostkach powiązanych	203 103 042,81	123 885 647,75	77 197 873,78
	- udziały lub akcje	4 522 597,96	4 522 597,96	4 487 597,96
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	198 580 444,85	119 363 049,79	72 710 275,82
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	43 585,00	43 585,00	0,00
	- udziały lub akcje	43 585,00	43 585,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach	33 436 015,41	32 765 444,24	14 810 340,90
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	43 585,00
	- inne papiery wartościowe	33 436 015,41	32 765 444,24	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	14 766 755,90
4.	<i>Inne inwestycje długoterminowe</i>	0,00	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	46 831 971,95	53 350 634,62	34 249 540,94
1.	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	46 831 971,95	53 350 332,24	34 248 593,86
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>	0,00	302,38	947,08



AKTYWA		Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 30.06.2021 r.
B.	AKTYWA OBROTOWE	842 891 923,36	893 918 244,66	847 440 371,16
I.	Zapasy	748 708 434,38	655 129 554,67	673 874 212,91
1.	<i>Materiały</i>	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Półprodukty i produkty w toku</i>	441 178 139,78	302 450 110,21	375 283 178,19
3.	<i>Produkty gotowe</i>	52 939 661,18	67 847 083,69	25 474 761,30
4.	<i>Towary</i>	246 885 245,92	275 601 973,27	227 642 436,70
5.	<i>Zaliczki na dostawy i usługi</i>	7 705 387,50	9 230 387,50	45 473 836,72
II.	Należności krótkoterminowe	12 824 048,29	37 817 136,00	45 707 883,44
1.	<i>Należności od jednostek powiązanych</i>	1 668 239,53	625 226,21	509 555,73
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 668 239,53	625 226,21	509 555,73
	- do 12 miesięcy	1 668 239,53	625 226,21	509 555,73
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	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>	11 155 808,76	37 191 909,79	45 198 327,71
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 182 499,45	31 310 810,31	3 167 018,84
	- do 12 miesięcy	4 182 499,45	31 227 069,04	3 167 018,84
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	83 741,27	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń tytułów publicznoprawnych	2 429 043,51	459 461,87	8 017 167,27
	c) inne	4 544 265,80	5 421 637,61	34 014 141,60
III.	Inwestycje krótkoterminowe	78 307 810,35	199 043 334,27	126 227 848,70
1.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	78 307 810,35	199 043 334,27	126 227 848,70
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	19 589 575,87	53 471,78
	- udzielone pożyczki	0,00	19 589 575,87	53 471,78
	b) w pozostałych jednostkach	16 668 917,68	15 837 159,10	32 256 389,80
	- inne papiery wartościowe	301 196,61	288 206,54	32 256 389,80
	- udzielone pożyczki	16 367 721,07	15 548 952,56	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	61 638 892,67	163 616 599,30	93 917 987,12
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	49 002 441,95	116 580 335,44	81 546 910,62
	- inne środki pieniężne	12 636 450,72	47 036 263,86	12 371 076,50
2.	<i>Inne inwestycje krótkoterminowe</i>	0,00	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 051 630,34	1 928 219,72	1 630 426,11
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		1 174 639 332,01	1 156 142 309,96	1 028 320 174,51



PASywa		Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 30.06.2021 r.
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	345 803 985,65	354 550 226,24	246 871 883,21
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	667 000,00	667 000,00	667 000,00
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartościami nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	324 883 226,24	251 724 481,91	251 724 481,91
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
VI.	Zysk (strata) netto	18 253 759,41	100 158 744,33	-7 519 598,70
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	828 835 346,36	801 592 083,72	781 448 291,30
I.	Rezerwy na zobowiązania	78 528 584,71	89 562 594,16	57 497 475,62
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	75 458 932,64	82 477 891,34	52 257 519,06
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	3 069 652,07	7 084 702,82	5 239 956,56
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	3 069 652,07	7 084 702,82	5 239 956,56
II.	Zobowiązania długoterminowe	357 249 155,02	374 492 548,88	257 989 811,52
1.	Wobec jednostek powiązanych	12 094 798,35	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	345 154 356,67	374 492 548,88	257 989 811,52
	a) kredyty i pożyczki	54 102 803,02	58 410 819,22	38 981 942,86
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	241 044 281,49	263 237 562,31	167 014 212,39
	c) inne zobowiązania finansowe	33 004 461,07	34 555 325,86	29 641 978,75
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	e) inne	17 002 811,09	18 288 841,49	22 351 677,52
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	154 444 898,91	172 875 446,38	106 907 473,17
1.	Wobec jednostek powiązanych	4 503 504,37	2 367 632,32	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 503 504,37	2 367 632,32	0,00
	- do 12 miesięcy	4 503 504,37	2 367 632,32	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	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.	Wobec pozostałych jednostek	149 941 394,54	170 507 814,06	106 906 772,40
	a) kredyty i pożyczki	10 845 384,88	10 437 243,60	2 181 766,38
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	38 265 557,31	38 600 174,55	37 205 201,77
	c) inne zobowiązania finansowe	3 314 849,35	3 262 936,17	2 612 779,29
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	65 373 204,26	42 802 382,28	37 538 649,70
	- do 12 miesięcy	65 373 204,26	42 802 382,28	37 538 649,70



	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	313 333,86	11 584 039,18	1 893 236,30
	h) z tytułu wynagrodzeń	93 312,95	81 474,95	78 112,16
	i) inne	31 735 751,93	63 739 563,33	25 397 026,80
4.	<i>Fundusze specjalne</i>	0,00	0,00	700,77
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	238 612 707,72	164 661 494,30	359 053 530,99
1.	<i>Ujemna wartość firmy</i>	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>	238 612 707,72	164 661 494,30	359 053 530,99
	- długoterminowe	102 164 516,67	42 068 888,77	0,00
	- krótkoterminowe	136 448 191,05	122 592 605,53	359 053 530,99
PASYWA RAZEM		1 174 639 332,01	1 156 142 309,96	1 028 320 174,51

II. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		01.01.2022 r. - 30.06.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2021 r. - 30.06.2021 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	153 660 504,85	516 993 332,95	50 151 960,58
	- od jednostek powiązanych	2 796 864,28	1 986 895,46	837 812,24
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	150 898 207,78	512 366 343,61	47 906 516,66
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 762 297,07	4 626 989,34	2 245 443,92
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	107 928 146,12	332 668 177,85	30 949 988,50
	- jednostkom powiązanym	2 602 564,72	1 793 756,81	3 815,24
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	104 421 032,63	328 039 325,22	28 720 432,69
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 507 113,49	4 628 852,63	2 229 555,81
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	45 732 358,73	184 325 155,10	19 201 972,08
D.	Koszty sprzedaży	6 236 737,07	11 894 645,77	5 444 557,04
E.	Koszty ogólnego zarządu	16 659 896,12	34 097 213,59	17 335 958,90
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	22 835 725,54	138 333 295,74	(3 578 543,86)
G.	Pozostałe przychody operacyjne	931 661,55	2 629 153,20	130 836,69
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	1 508 985,25	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	4 472,80	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	931 661,55	1 115 695,15	130 836,69
H.	Pozostałe koszty operacyjne	357 385,28	2 064 246,42	937 741,05
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	357 385,28	2 064 246,42	937 741,05
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	23 410 001,81	138 898 202,52	(4 385 448,22)
J.	Przychody finansowe	18 854 238,81	9 106 321,48	3 715 720,66
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0%	0%	0%
b)	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	18 092 811,39	9 106 321,48	2 715 590,64
	- od jednostek powiązanych	14 323 704,96	6 460 193,95	1 584 593,65
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00



IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
V.	Inne	761 427,42	0,00	1 000 130,02
K.	Koszty finansowe	19 639 277,62	24 061 536,67	8 544 257,89
I.	Odsetki, w tym:	17 818 117,03	19 949 013,71	6 260 683,66
	- dla jednostek powiązanych	94 798,35	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	1 821 160,59	4 112 522,96	2 283 574,23
L.	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	22 624 963,00	123 942 987,33	(9 213 985,45)
M.	Podatek dochodowy	4 371 203,59	23 784 243,00	(1 694 386,75)
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00
O.	Zysk (strata) netto (L-M-N)	18 253 759,41	100 158 744,33	(7 519 598,70)

III. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		01.01.2022 r. - 30.06.2022 r.	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2021 r. - 30.06.2021 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk / Strata netto	18 253 759,41	100 158 744,33	(7 519 598,70)
II.	Korekty razem	(17 484 256,20)	(127 313 982,79)	(32 340 434,03)
1.	Amortyzacja	4 190 417,44	8 000 068,11	3 898 455,35
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(783 002,34)	0,00	293 880,73
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	11 151 343,43	8 269 607,77	3 556 777,06
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	(1 496 790,13)	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	(11 034 009,45)	3 495 250,36	(28 062 676,20)
6.	Zmiana stanu zapasów	(93 578 879,71)	(222 043 717,77)	(240 788 376,01)
7.	Zmiana stanu należności	7 072 179,46	24 596 741,25	18 712 571,81
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(13 848 770,50)	48 604 313,82	(6 495 342,57)
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	79 346 465,47	3 260 543,80	216 544 275,80
10.	Inne korekty	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	769 503,21	(27 155 238,46)	(39 860 032,73)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I.	Wpływy	26 792 103,33	1 499 989,40	651 236,30
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	195 000,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	26 792 103,33	1 304 989,40	651 236,30
a)	w jednostkach powiązanych	26 051 518,62		0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	740 584,71	1 304 989,40	651 236,30
	- odsetki	740 584,71	1 304 989,40	651 236,30
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	67 379 457,23	96 285 203,12	39 388 181,71
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	539 457,23	724 710,30	6 478 181,71
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	66 840 000,00	95 560 492,82	32 910 000,00
a)	w jednostkach powiązanych	66 840 000,00	95 560 492,82	510 000,00
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00	32 400 000,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	32 400 000,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00



III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(40 587 353,90)	(94 785 213,72)	(38 736 945,41)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	12 000 000,00	220 003 511,62	81 975 888,23
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	12 000 000,00	50 003 511,62	6 975 888,23
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	170 000 000,00	75 000 000,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	74 159 855,94	110 075 758,31	85 090 221,14
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	27 000 000,00	26 000 000,00	26 000 000,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	5 418 091,79	30 226 307,79	15 229 422,44
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	26 027 000,00	35 070 788,79	36 060 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 597 076,70	3 326 298,61	2 223 459,88
8.	Odsetki	14 117 687,45	15 452 363,12	5 577 338,82
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(62 159 855,94)	109 927 753,31	(3 114 332,91)
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	(101 977 706,63)	(12 012 698,87)	(81 711 311,05)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	(101 977 706,63)	(12 012 698,87)	(81 711 311,05)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	163 616 599,30	175 629 298,17	175 629 298,17
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	61 638 892,67	163 616 599,30	93 917 987,12
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	12 636 450,72	47 224 443,32	12 392 306,50

IV. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 30.06.2021 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	354 550 226,24	280 391 481,91	280 391 481,91
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	354 550 226,24	280 391 481,91	280 391 481,91
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	251 724 481,91	190 247 212,45	190 247 212,45
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	73 158 744,33	61 477 269,46	61 477 269,46
a)	zwiększenie (z tytułu)	73 158 744,33	61 477 269,46	61 477 269,46
	- podział zysku	73 158 744,33	61 477 269,46	61 477 269,46
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	324 883 226,24	251 724 481,91	251 724 481,91
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	100 158 744,33	87 477 269,46	87 477 269,46
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	100 158 744,33	87 477 269,46	87 477 269,46
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	100 158 744,33	87 477 269,46	87 477 269,46
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	100 158 744,33	87 477 269,46	87 477 269,46
	- podział zysku	100 158 744,33	87 477 269,46	87 477 269,46
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	0,00
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
5.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
6.	Wynik netto	18 253 759,41	100 158 744,33	(7 519 598,70)
a)	Zysk netto	18 253 759,41	100 158 744,33	0,00
b)	Strata netto	0,00	0,00	7 519 598,70
c)	Odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	345 803 985,65	354 550 226,24	246 871 883,21
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0 zł	327 550 226,24	0,00

V. UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 30.06.2022 R.

Lp.	Nazwa	Ilość udziałów / akcji	Wartość bilansowa
1	VICTORIA 2019 SP. Z O.O.	50	5 000,00
2	VICTORIA 235 SP. Z O.O.	50	5 000,00
3	VICTORIA ASSET MANAGMENT SP.Z O.O.	2 000	100 000,00
4	RÓWNOLEGŁA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	10 000	500 000,00
5	MŁODNICKA DEVELOPMENT SP.Z O.O.	50	3 367 597,96
6	VICTORIA CONSTRUCTION SP.Z O.O.	10 000	500 000,00
7	SMOK DEVELOPMENT SP.Z O.O.	50	5 000,00
8	KLINY DEVELOPMENT SP.Z O.O.	50	5 000,00
9	VG SP. ZO.O.	50	5 000,00



10	VG BIS SP. Z O.O.	50	5 000,00
11	NOVA SFERA SP ZO.O.	50	5 000,00
12	MORSKA SP. ZO.O.	50	5 000,00
13	MORSKA 2 SP. ZO.O.	50	5 000,00
14	FALA DEVELOPMENT SP. ZO.O.	50	5 000,00
15	FALA DEVELOPMENT 2 SP. ZO.O.	50	5 000,00
Razem			4 522 597,96

VI. KAPITAŁY WŁASNE

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 UPZYWILEJOWANE	19 000 000,00	1 900 000,00	PRZEKSZTAŁCENIE	14-05-2008	14-05-2008
2	B	NIE UPZYWILEJOWANE	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 30.06.2022 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 12 sierpnia 2022 roku

Prezes Zarządu
Michał Jasiński

Wiceprezes Zarządu
Waldemar Wasiluk

Członek Zarządu
Józef Jasiński

Członek Zarządu
Anna Piotrowska

Członek Zarządu
Bożena Subda

Sprawozdanie sporządziła: Bożena Subda