

# RAPORT PÓŁROCZNY

## **Victoria Dom Spółka Akcyjna**

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku

( korekta raportu opublikowanego dnia 13.08.2021 r.)

**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 2021 do 30 czerwca 2021, od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 oraz od 1 stycznia 2020 do 30 czerwca 2020, odpowiednio: 1 EUR = 4,5472 PLN, 1 EUR = 4,4742 PLN, 1 EUR = 4,4412 PLN.

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej – kurs średni NBP na dzień 30 czerwca 2021: 1 EUR = 4,5208 PLN; na dzień 31 grudnia 2020 roku: 1 EUR = 4,6148 PLN oraz na dzień 30 czerwca 2020 roku: 1 EUR = 4,4660 PLN.

**Rachunek zysków i strat**

Pozycje 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.
<b>Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy</b>				<b>4,5472</b>	<b>4,4742</b>	<b>4,4412</b>
Przychody netto ze sprzedaży	50 152	461 664	61 656	11 029	103 184	13 883
EBITDA	-487	124 484	7 263	-107	27 823	1 635
EBIT	-4 385	118 286	4 892	-964	26 437	1 101
Zysk brutto ze sprzedaży	-9 214	108 289	80	-2 026	24 203	18
Zysk netto	-7 520	87 477	19	-1 654	19 551	4

**Bilans**

Pozycje 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.
<b>Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy</b>				<b>4,5208</b>	<b>4,6148</b>	<b>4,4660</b>
Aktywa trwałe	180 880	157 605	104 094	40 011	34 862	23 308
Aktywa obrotowe	847 440	707 347	690 538	187 454	156 465	154 621
Kapitał własny	246 872	280 391	192 933	54 608	62 023	43 200
Zobowiązania i rezerwy w tym:	781 448	584 561	601 699	172 856	129 305	134 729
Zobowiązania długoterminowe	237 156	208 328	203 654	52 459	46 082	45 601
Zobowiązania krótkoterminowe	127 741	131 303	111 954	28 256	29 044	25 068
Rozliczenia międzyokresowe	359 054	159 370	248 097	79 423	35 253	55 552

### 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 01-01-2021 roku do 30-06-2021 roku**  
( korekta raportu opublikowanego dnia 13.08.2021 r.)

## 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 – księgową ( z wyłączeniem doradztwa podatkowego i działalności biegłych rewidentów )
8. 82.11.Z Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura

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

### 2. Czas działania jednostki określony w akcie założycielskim:

Czas trwania Spółki na dzień 30 czerwca 2021 roku jest nieoznaczony.

### 3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym:

Sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe 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.

**4. Skład organów jednostki 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.

**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 2021 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
VICTORIA 235 SP. Z O.O. Warszawa 03-289 Ul. Katy Grodziskie 105 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. Warszawa 03-289 Ul. Katy Grodziskie 105 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. Warszawa 03-289 Ul. Katy Grodziskie 105 KRS 0000857805	Zarządzanie nieruchomościami	100%	100%	TAK
RÓWNOLEGŁA DEVELOPMENT SP. Z O.O. Warszawa 03-289 Ul. Katy Grodziskie 105 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. Warszawa 03-289 Ul. Kąty Grodziskie 105 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. Warszawa 03-289 Ul. Kąty Grodziskie 105 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. Warszawa 03-289 Ul. Kąty Grodziskie 105 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. Warszawa 03-289 Ul. Kąty Grodziskie 105 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

**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**

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. BILANS**

AKTYWA TRWAŁE		Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 30.06.2020 r.
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>180 879 803,35</b>	<b>157 604 954,34</b>	<b>104 093 533,54</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>131 320,51</b>	<b>203 390,60</b>	<b>278 539,87</b>
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
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>48 910 746,06</b>	<b>46 183 544,49</b>	<b>49 124 189,70</b>
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>	15 000,00	26 128,21	344 897,63
3.	<i>Zaliczki na środki trwałe w budowie</i>	6 186 179,00	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>461 480,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
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
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>97 588 195,84</b>	<b>59 392 286,41</b>	<b>30 955 943,00</b>
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	
3.	<i>Długoterminowe aktywa finansowe</i>	92 008 214,68	53 736 900,13	25 225 151,60
	a) w jednostkach powiązanych	77 197 873,78	39 120 751,64	11 540 144,96
	- udziały lub akcje	4 487 597,96	3 977 597,96	10 000,00
	- udzielone pożyczki	72 710 275,82	35 143 153,68	11 530 144,96
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	14 810 340,90	14 616 148,49	13 685 006,64
	- udziały lub akcje	43 585,00	43 585,00	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
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4.	<i>Inne inwestycje długoterminowe</i>	0,00	0,00	0,00
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>34 249 540,94</b>	<b>51 364 252,84</b>	<b>21 734 860,97</b>
1.	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	34 248 593,86	51 124 179,72	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>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>847 440 371,16</b>	<b>707 347 215,85</b>	<b>690 538 681,11</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>673 874 212,91</b>	<b>433 085 836,90</b>	<b>502 316 669,43</b>
1.	<i>Materiały</i>	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Półprodukty i produkty w toku</i>	375 283 178,19	219 683 720,20	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>	227 642 436,70	138 701 856,19	172 060 835,65
5.	<i>Zaliczki na dostawy i usługi</i>	45 473 836,72	22 943 740,05	8 981 810,50
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>45 707 883,44</b>	<b>61 562 397,25</b>	<b>27 929 631,98</b>
1.	<i>Należności od jednostek powiązanych</i>	509 555,73	159 520,62	492,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	509 555,73	159 520,62	492,00
	- do 12 miesięcy	509 555,73	159 520,62	492,00
	- 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>	45 198 327,71	61 402 876,63	27 929 139,98
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 167 018,84	12 094 557,21	697 947,81
	- do 12 miesięcy	3 167 018,84	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	8 017 167,27	3 311 760,31	982 632,73
	c) inne	34 014 141,60	45 996 559,11	26 248 559,44
	d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>126 227 848,70</b>	<b>211 322 754,43</b>	<b>159 341 489,63</b>
1.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	126 227 848,70	211 322 754,43	159 341 489,63
	a) w jednostkach powiązanych	53 471,78	2 799 278,03	0,00
	- udzielone pożyczki	53 471,78	2 799 278,03	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	32 256 389,80	32 894 178,23	27 903 866,53
	- inne papiery wartościowe	32 256 389,80	32 894 178,23	27 903 866,53
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	93 917 987,12	175 629 298,17	131 437 623,10
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	81 546 910,62	160 263 192,56	75 795 239,16
	- inne środki pieniężne	12 371 076,50	15 366 105,61	55 642 383,94
2.	<i>Inne inwestycje krótkoterminowe</i>	0,00	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 630 426,11</b>	<b>1 376 227,27</b>	<b>950 890,07</b>
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 028 320 174,51</b>	<b>864 952 170,19</b>	<b>794 632 214,65</b>



PASywa		Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 30.06.2020 r.
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>246 871 883,21</b>	<b>280 391 481,91</b>	<b>192 932 975,23</b>
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
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	251 724 481,91	190 247 212,45	190 247 212,45
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	
VI.	Zysk (strata) netto	-7 519 598,70	87 477 269,46	18 762,78
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>781 448 291,30</b>	<b>584 560 688,28</b>	<b>601 699 239,42</b>
I.	Rezerwy na zobowiązania	57 497 475,62	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	5 239 956,56	10 054 757,15	5 998 178,93
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	5 239 956,56	10 054 757,15	5 998 178,93
II.	Zobowiązania długoterminowe	237 156 479,52	208 327 966,86	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	237 156 479,52	208 327 966,86	203 654 105,29
	a) kredyty i pożyczki	18 148 610,86	28 958 327,00	39 204 353,37
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	167 014 212,39	128 261 991,73	114 971 880,48
	c) inne zobowiązania finansowe	29 641 978,75	31 703 618,95	31 592 332,34
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	e) inne	22 351 677,52	19 404 029,18	17 885 539,10
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	127 740 805,17	131 302 801,35	111 954 331,90
1.	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.	Wobec pozostałych jednostek	127 740 805,17	131 302 801,35	111 954 331,90
	a) kredyty i pożyczki	23 015 098,38	20 112 531,99	17 519 444,44
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37 205 201,77	37 393 737,12	6 934 041,75
	c) inne zobowiązania finansowe	2 612 779,29	2 940 941,69	2 824 665,66
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	37 538 649,70	40 610 482,03	61 109 870,62
	- do 12 miesięcy	37 538 649,70	36 920 482,03	61 109 870,62
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	3 690 000,00	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	1 893 236,30	6 409 183,03	4 787 033,77
	h) z tytułu wynagrodzeń	78 112,16	102 563,42	69 089,82
	i) inne	25 397 026,80	23 732 661,30	18 709 485,07
4.	Fundusze specjalne	700,77	700,77	700,77
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	359 053 530,99	159 369 768,25	248 097 093,24
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	359 053 530,99	159 369 768,25	248 097 093,24
	- długoterminowe	0,00	57 116 958,99	45 050 991,91
	- krótkoterminowe	359 053 530,99	102 252 809,26	203 046 101,33
<b>PASywa RAZEM</b>		<b>1 028 320 174,51</b>	<b>864 952 170,19</b>	<b>794 632 214,65</b>



**III. 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.
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>50 151 960,58</b>	<b>461 663 940,27</b>	<b>61 655 668,23</b>
	- od jednostek powiązanych	837 812,24	7 849 658,85	17 400,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	47 906 516,66	451 439 514,73	60 724 212,01
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 245 443,92	10 224 425,54	931 456,22
<b>B.</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>30 949 988,50</b>	<b>312 618 011,48</b>	<b>43 406 293,74</b>
	- jednostkom powiązanych	3 815,24	5 984 839,88	0,00
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	28 720 432,69	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
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>19 201 972,08</b>	<b>149 045 928,79</b>	<b>18 249 374,49</b>
<b>D.</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>5 444 557,04</b>	<b>9 310 685,26</b>	<b>4 271 916,33</b>
<b>E.</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>17 335 958,90</b>	<b>21 067 087,08</b>	<b>9 116 464,72</b>
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>-3 578 543,86</b>	<b>118 668 156,45</b>	<b>4 860 993,44</b>
<b>G.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>130 836,69</b>	<b>753 222,95</b>	<b>280 666,11</b>
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	130 836,69	470 112,54	280 666,11
<b>H.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>937 741,05</b>	<b>1 134 992,38</b>	<b>249 941,68</b>
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	937 741,05	1 134 992,38	249 941,68
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>-4 385 448,22</b>	<b>118 286 387,02</b>	<b>4 891 717,87</b>
<b>J.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>3 715 720,66</b>	<b>5 921 430,80</b>	<b>3 825 090,12</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	2 715 590,64	3 369 075,72	1 826 951,43
	- od jednostek powiązanych	1 584 593,65	860 790,57	0,00
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	463 143,16	0,00
V.	Inne	1 000 130,02	2 089 211,92	1 998 138,69
<b>K.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>8 544 257,89</b>	<b>15 918 684,47</b>	<b>8 636 861,54</b>
I.	Odsetki, w tym:	6 260 683,66	12 731 519,25	6 119 246,98
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	2 421 875,00	2 421 875,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	2 421 875,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	57 177,13	0,00
IV.	Inne	2 283 574,23	708 113,09	95 739,56
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>	<b>-9 213 985,45</b>	<b>108 289 133,35</b>	<b>79 946,45</b>
<b>M.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>-1 694 386,75</b>	<b>20 811 863,89</b>	<b>61 183,67</b>
<b>N.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>O.</b>	<b>Zysk (strata) netto (L-M-N)</b>	<b>-7 519 598,70</b>	<b>87 477 269,46</b>	<b>18 762,78</b>

**IV. 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.
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>I.</b>	<b>Zysk / Strata netto</b>	<b>-7 519 598,70</b>	<b>87 477 269,46</b>	<b>18 762,78</b>
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>-32 340 434,03</b>	<b>11 298 617,47</b>	<b>52 012 819,86</b>
1.	Amortyzacja	3 898 455,35	6 197 354,13	2 371 175,24
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	293 880,73	-2 088 284,53	-676 917,96
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 556 777,06	9 362 443,53	4 872 463,60
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	2 421 875,00	2 421 875,00
5.	Zmiana stanu rezerw	-28 062 676,20	9 519 528,19	-38 046 914,64
6.	Zmiana stanu zapasów	-240 788 376,01	-47 552 303,00	-116 783 135,53
7.	Zmiana stanu należności	18 712 571,81	-22 440 324,04	9 653 921,23
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-6 495 342,57	512 656,81	14 052 627,48
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	216 544 275,80	55 365 671,38	174 147 725,44
10.	Inne korekty	0,00	0,00	
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>-39 860 032,73</b>	<b>98 775 886,93</b>	<b>52 031 582,64</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>651 236,30</b>	<b>2 552 264,03</b>	<b>1 223 396,52</b>
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, w tym:	651 236,30	2 552 264,03	1 223 396,52
a)	w jednostkach powiązanych		1 059 360,00	1 203 396,52
b)	w pozostałych jednostkach:	651 236,30	1 492 904,03	20 000,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	20 000,00
	- odsetki	651 236,30	1 492 904,03	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>39 388 181,71</b>	<b>45 840 887,26</b>	<b>11 821 276,11</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 478 181,71	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:	32 910 000,00	45 067 797,96	11 520 000,00
a)	w jednostkach powiązanych	510 000,00	40 677 597,96	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	32 400 000,00	4 390 200,00	11 520 000,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	4 390 200,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	32 400 000,00	0,00	11 520 000,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-38 736 945,41</b>	<b>-43 288 623,23</b>	<b>-10 597 879,59</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>81 975 888,23</b>	<b>97 085 000,00</b>	<b>43 024 000,00</b>
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	6 975 888,23	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	0,00	0,00	0,00



<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>85 090 221,14</b>	<b>75 433 957,62</b>	<b>51 511 072,04</b>
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	15 229 422,44	10 208 337,00	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
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-3 114 332,91</b>	<b>21 651 042,38</b>	<b>-8 487 072,04</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)</b>	<b>-81 711 311,05</b>	<b>77 138 306,08</b>	<b>32 946 631,01</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>-81 711 311,05</b>	<b>77 138 306,08</b>	<b>32 946 631,01</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>175 629 298,17</b>	<b>98 490 992,09</b>	<b>98 490 992,09</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>93 917 987,12</b>	<b>175 629 298,17</b>	<b>131 437 623,10</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	12 392 306,50	15 385 443,35	151 778,10

#### V. 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.
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>280 391 481,91</b>	<b>218 414 212,45</b>	<b>218 414 212,45</b>
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
<b>I. a</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>280 391 481,91</b>	<b>218 414 212,45</b>	<b>218 414 212,45</b>
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
<b>1.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
<b>2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
<b>2.2</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
<b>3.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
<b>3.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>190 247 212,45</b>	<b>127 828 402,08</b>	<b>127 828 402,08</b>
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	61 477 269,46	62 418 810,37	62 418 810,37
a)	zwiększenie (z tytułu)	61 477 269,46	62 418 810,37	62 418 810,37
	- podział zysku	61 477 269,46	62 418 810,37	62 418 810,37
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
<b>4.2</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>251 724 481,91</b>	<b>190 247 212,45</b>	<b>190 247 212,45</b>
<b>5.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>87 477 269,46</b>	<b>87 918 810,37</b>	<b>87 918 810,37</b>
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	87 477 269,46	87 918 810,37	87 918 810,37
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	87 477 269,46	87 918 810,37	87 918 810,37
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 rezerwowany	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
<b>5.3</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
<b>5.6</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.7</b>	<b>Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>-7 519 598,70</b>	<b>87 477 269,46</b>	<b>18 762,78</b>
a)	Zysk netto	0,00	87 477 269,46	18 762,78
b)	Strata netto	7 519 598,70	0,00	0,00
c)	Odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>246 871 883,21</b>	<b>280 391 481,91</b>	<b>192 932 975,23</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		<b>254 391 481,91</b>	

**VI. UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 30.06.2021 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
<b>Razem</b>			<b>4 487 597,96</b>

**VII. 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
<b>Kapitał razem</b>			<b>20 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

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%
	<b>Razem</b>	<b>20 000 000</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>100,00%</b>

#### VIII. ZMIANY PREZENTACYJNE DOTYCZĄCE DRUGIEJ WERSJI RAPORTU

AKTYWA TRWAŁE		Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 30.06.2020 r.
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2.	<i>Środki trwałe w budowie</i>	-6 186 179,00	0,00	0,00
3.	<i>Zaliczki na środki trwałe w budowie</i>	6 186 179,00	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.	<i>Długoterminowe aktywa finansowe</i>	0,00	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	-13 641 421,64
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	-13 641 421,64
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	14 810 340,90	14 616 148,49	13 685 006,64
	- udziały lub akcje	43 585,00	43 585,00	43 585,00
	- udzielone pożyczki	14 766 755,90	14 572 563,49	13 641 421,64
	c) w pozostałych jednostkach	-14 810 340,90	-14 616 148,49	-43 585,00
	- udziały lub akcje	-43 585,00	-43 585,00	-43 585,00
	- udzielone pożyczki	-14 766 755,90	-14 572 563,49	0,00

AKTYWA		Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 30.06.2020 r.
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 365 717,05</b>
3.	<i>Należności od pozostałych jednostek</i>	0,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	-15 221 480,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	-15 221 480,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00	0,00
	c) inne	0,00	15 221 480,00	0,00
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 365 717,05</b>
1.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	0,00	0,00	15 365 717,05
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	15 365 717,05
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	0,00	0,00	0,00
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00	15 365 717,05
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 365 717,05</b>



PASYWA		Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 30.06.2020 r.
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 365 717,05</b>
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	-20 833 332,00	0,00	0,00
3.	<i>Wobec pozostałych jednostek</i>	-20 833 332,00	0,00	0,00
	a) kredyty i pożyczki	-20 833 332,00	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>20 833 332,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 365 717,05</b>
3.	<i>Wobec pozostałych jednostek</i>	20 833 332,00	0,00	15 365 717,05
	a) kredyty i pożyczki	20 833 332,00	0,00	0,00
	i) inne	0,00	0,00	15 365 717,05
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 365 717,05</b>

**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.
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>I.</b>	<b>Zysk / Strata netto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 067 367,15</b>
5.	Zmiana stanu rezerw	-199 683 762,74	0,00	0,00
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	0,00	0,00	1 067 367,15
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	199 683 762,74	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 067 367,15</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
		0,00	0,00	0,00
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 067 367,15</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 067 367,15</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14 298 349,90</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 365 717,05</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	15 365 717,05

Warszawa, dnia 13 września 2021 roku

Prezes Zarządu  
Michał Jasiński

Wiceprezes Zarządu  
Waldemar Wasiluk

Członek Zarządu  
Józef Jasiński

Członek Zarządu  
Anna Piotrowska

Członek Zarządu  
Bożena Subda