



**VICTORIA DOM**

# SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY

**Victoria Dom**

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku

**victoriadom.pl** . . . . . ●

Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000305793, kapitał zakładowy: 2.000.000,- zł (pokryty w całości), NIP: 7591554483, REGON: 551186334.

## WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN			Dane w tys. EUR		
	01.01.2022	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2021	01.01.2021
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
<b>Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy</b>				<b>4,6427</b>	<b>4,5775</b>	<b>4,5472</b>
Przychody netto ze sprzedaży	150 878	515 102	49 349	32 498	112 529	10 853
EBITDA	24 249	126 307	121 920	5 223	27 593	26 812
EBIT	20 041	118 286	118 021	4 317	25 841	25 955
Zysk brutto ze sprzedaży	2 208	112 489	-13 005	476	24 574	-2 860
Zysk netto	1 634	90 999	-9 251	352	19 880	-2 035

Pozycje bilansu	PLN			EUR		
	Stan na 30.06.2022	Stan na 31.12.2021	Stan na 30.06.2021	Stan na 30.06.2022	Stan na 31.12.2021	Stan na 30.06.2021
<b>Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy</b>				<b>4,6806</b>	<b>4,5994</b>	<b>4,5208</b>
Aktywa trwałe	134 898	143 189	109 898	28 821	31 132	24 309
Aktywa obrotowe	1 097 258	1 048 970	948 123	234 427	228 067	209 725
Kapitał własny	317 354	342 702	243 434	67 802	74 510	53 847
Zobowiązania i rezerwy w tym:	914 802	849 456	814 587	195 446	184 688	180 186
Zobowiązania długoterminowe	346 111	374 965	243 377	73 946	81 525	53 835
Zobowiązania krótkoterminowe	178 926	180 959	148 593	38 227	39 344	32 869
Rozliczenia międzyokresowe	314 538	205 306	365 116	67 200	44 637	80 764

## Oświadczenie Zarządu

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

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

**PÓŁROCZNE SKRÓCONE  
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
Grupy Victoria Dom  
za okres 01-01-2022 roku do 30-06-2022 roku**

## I. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Informacje podstawowe o jednostce dominującej

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

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

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

KLINY DEVELOPMENT SP.Z O.O. Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Jednostka zależna
VG SP.Z O.O. Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Jednostka zależna
NOVA SFERA SP.Z O.O. Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Jednostka zależna
VG BIS SP.Z O.O. Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Jednostka zależna
FALA DEVELOPMENT SP.Z O.O. Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Jednostka zależna
FALA DEVELOPMENT 2 SP.Z O.O. Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Jednostka zależna
MORSKA SP.Z O.O. Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Jednostka zależna
MORSKA 2 SP.Z O.O. Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Jednostka zależna
VICTORIA WOHNUNGSBAU GmbH, Zossen, Niemcy	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	10%	10%	Jednostka stowarzyszona

**Czas działania jednostek określony w ich akcie założycielskim:**

Czas trwania Spółki dominującej i spółek należących do Grupy na dzień 30.06.2022 roku jest nieoznaczony.

**Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku oraz zawiera okres porównawczy od 01 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku.

**Skład organów jednostki dominującej 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 Jasińska	Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiło połączenie spółek.

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

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

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

Różnice nie wystąpiły.

### **Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego:**

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

### **Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości**

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

#### Aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonej o umorzenia (z wyjątkiem posiadanych gruntów) oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Amortyzacja naliczana jest metodą liniową przez okres użytkowania danego składnika aktywów. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następującym po dacie przyjęcia środka trwałego do używania. Niskocenne środki trwałe, to jest środki trwałe o wartości poniżej 10.000,00 złotych netto odpisuje się w miesiącu ich przyjęcia do używania. Dla wartości niematerialnych i prawnych zastosowano stawkę 20%. Wartość firmy amortyzowana jest stosownie do okresu jej przydatności do użytkowania, tj. 4 lata (stawka 25%), natomiast inwestycji długoterminowych w nieruchomości 2,5%. Budynki i budowle amortyzowane są stawkami w przedziale od 2,50 % do 4,50%, środki transportu od 14% do 20%, urządzenia i pozostałe środki trwałe od 7% do 30%.

W ocenie Zarządu Grupy stosowane stawki odzwierciedlają ekonomiczny okres użyteczności środków trwałych.

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

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

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne jak również ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

#### Zapasy

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

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

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



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

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

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

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

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

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

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

#### Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

#### Kapitał własny

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

### Rezerwy

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

### Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

### Sposób ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy Grupy za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody spółek Grupy oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożnej wyceny. Podstawą działalności spółek Grupy jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa lokali mieszkalnych i użytkowych, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę mieszkania. Przeniesienie kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania lub lokalu użytkowego następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

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

- nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu,
- na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp.
- nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Spółka z Grupy nie jest zobowiązana (na podstawie protokołu odbioru lub innego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy,

- spółka z Grupy otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomości od nabywcy,
- po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków,
- spółka z Grupy nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską / przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży towarów, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału i wystawienia faktury. Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

#### Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie, w którym je poniesiono z wyłączeniem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów jako część kosztu wytworzenia.

Koszty finansowania aktywowane są do produkcji w toku do momentu kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny do momentu prowadzenia prac projektowych i budowlanych (do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie).

#### Instrumenty finansowe

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

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

Zobowiązania finansowe dzieli się na: i) zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu; ii) pozostałe zobowiązania finansowe.

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

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz

wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Grupa uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez spółkę z Grupy umowy sprzedaży krótkiej.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

#### Pożyczki udzielone i należności własne

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

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

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

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

#### Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że Grupa zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

#### Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

Za wiarygodną uznaje się wartość godziwą ustaloną w szczególności drogą:

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

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

#### Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym w szczególności instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty

zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

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

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

### Podatki

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

### Dywidendy

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

### Leasing

Spółki z Grupy nie występują jako leasingodawcy (finansujący).

Leasing - spółki z Grupy jako leasingobiorcy (korzystający).

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na spółkę z Grupy zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, ujmowane są w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenia salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat. Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu



finansowego są amortyzowane przez szacowany okres użytkowania środka trwałego. Przy braku wystarczającej pewności, że spółka z Grupy uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik aktywów amortyzuje się przez krótszy z dwóch okresów: okres leasingu lub szacowany okres użytkowania. Umowy leasingowe zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

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

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

Spółki z Grupy zawarły umowy leasingu spełniające przynajmniej 3 pierwsze warunki z listy wymienionej powyżej.

Dla ujęcia w księgach rachunkowych oraz ustalenia kryteriów prezentacji i ujawnień w sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań oraz kosztów i przychodów wynikających z umów leasingowych Grupa wykorzystuje zasady określone w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa”. Przedmiot umowy wykazywany jest w

księgach rachunkowych jako składnik aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązanie finansowe. Spółka dokonuje odpisów amortyzacyjnych od leasingowanego przedmiotu.

### **Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**

Jednostkowe sprawozdania finansowe spółek Grupy, które mają siedzibę w Polsce, zostały sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r.

(Dz.U. z 2021r., poz. 217, z późniejszymi zmianami). Informacje dodatkowe zgodne są z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości i zawierają informacje ich dotyczące.

Jednostkowe sprawozdania finansowe spółek z Grupy, które mają swoje siedziby zagranicą, zostały sporządzone zgodnie z wymogami prawnymi obowiązującymi w kraju ich zarejestrowania.

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi je wymogami prawa. Spółki z Grupy sporządzają rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym, a rachunek przepływów pieniężnych - metodą pośrednią.

Przy sporządzeniu sprawozdania finansowego wykorzystuje się określone przepisy rachunkowe pozwalające na uporządkowanie i rzetelną prezentację działalności Grupy, w szczególności zasady mające zastosowanie do profilu działalności Grupy jaką jest działalność deweloperska - są to rozwiązania dopuszczone przez Ustawę o Rachunkowości i Krajowe Standardy Rachunkowości, zapewniające wymaganą jakość sprawozdania (KSR nr 8 „Działalność deweloperska” ).

Sprawozdanie skonsolidowane Grupy sporządzono zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.



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

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 Grupy. 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 Grupy. Istotne znaczenie w tym zakresie ograniczające dostęp klientów Grupy 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 wpłynąć 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 roku. 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. SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA TRWAŁE		Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 30.06.2021 r.
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>134 897 624,91</b>	<b>143 188 705,65</b>	<b>109 897 552,89</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>154 613,11</b>	<b>149 877,15</b>	<b>131 320,51</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>	154 613,11	149 877,15	131 320,51
4.	<i>Zaliczki na wartości niematerialne i prawne</i>	0,00	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>2 209 008,12</b>	<b>2 682 367,00</b>	<b>3 155 725,89</b>
1.	<i>Wartość firmy - jednostki zależne</i>	2 209 008,12	2 682 367,00	3 155 725,89
2.	<i>Wartość firmy - jednostki współzależne</i>	0,00	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>41 833 378,74</b>	<b>45 415 721,39</b>	<b>48 910 746,06</b>
1.	<i>Środki trwałe</i>	41 741 592,74	45 393 121,39	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	34 840 606,82	38 523 596,25	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	15 000,00
3.	<i>Zaliczki na środki trwałe w budowie</i>	0,00	0,00	6 186 179,00
<b>IV.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>1 037 134,12</b>	<b>1 232 134,12</b>	<b>0,00</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>	1 037 134,12	1 232 134,12	0,00
<b>V.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>39 706 355,14</b>	<b>39 064 336,17</b>	<b>21 055 721,67</b>
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>	34 277 184,22	33 559 760,13	15 475 740,51
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00	0,00
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	841 168,81	794 315,89	708 984,61
	- udziały lub akcje	841 168,81	794 315,89	708 984,61
	c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	14 766 755,90
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	14 766 755,90
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	d) w pozostałych jednostkach	33 436 015,41	32 765 444,24	0,00
	- inne papiery wartościowe	33 436 015,41	32 765 444,24	0,00
4.	<i>Inne inwestycje długoterminowe</i>	0,00	0,00	0,00
<b>VI.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>49 957 135,68</b>	<b>54 644 269,82</b>	<b>36 644 038,76</b>
1.	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	49 957 135,68	54 643 967,44	36 643 091,68
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>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>1 097 258 200,52</b>	<b>1 048 969 520,44</b>	<b>948 122 929,01</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>968 018 971,79</b>	<b>785 104 845,32</b>	<b>751 799 140,69</b>
1.	<i>Materiały</i>	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Półprodukty i produkty w toku</i>	525 554 788,93	353 029 605,64	389 980 209,87
3.	<i>Produkty gotowe</i>	52 939 661,18	67 847 083,69	25 474 761,30
4.	<i>Towary</i>	312 381 120,19	351 797 768,49	278 570 332,80
5.	<i>Zaliczki na dostawy i usługi</i>	77 143 401,49	12 430 387,50	57 773 836,72
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>27 016 453,08</b>	<b>46 063 148,74</b>	<b>55 420 233,23</b>
1.	<i>Należności od jednostek powiązanych</i>	1 660,50	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 660,50	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	1 660,50	0,00	0,00
	- 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>	27 014 792,58	46 063 148,74	55 420 233,23
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 027 891,01	31 613 989,67	3 221 195,05
	- do 12 miesięcy	5 027 891,01	31 530 248,40	3 221 195,05
	- 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	17 387 769,48	8 971 289,87	18 076 062,46
	c) inne	4 599 132,09	5 477 869,20	34 122 975,72
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>99 141 201,52</b>	<b>215 842 988,41</b>	<b>139 272 412,15</b>
1.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	99 141 201,52	215 842 988,41	139 272 412,15
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00	0,00
	b) w jednostkach stowarzyszonych	16 367 721,07	15 548 952,55	0,00
	- udzielone pożyczki	16 367 721,07	15 548 952,55	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach	301 196,61	288 206,54	32 256 389,80
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	301 196,61	288 206,54	32 256 389,80
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	82 472 283,84	200 005 829,32	107 016 022,35
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	68 993 341,85	152 969 565,46	94 644 945,85
	- inne środki pieniężne	13 478 941,99	47 036 263,86	12 371 076,50
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Inne inwestycje krótkoterminowe</i>	0,00	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>3 081 574,13</b>	<b>1 958 537,97</b>	<b>1 631 142,94</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>1 232 155 825,43</b>	<b>1 192 158 226,09</b>	<b>1 058 020 481,90</b>

PASywa		Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 30.06.2021 r.
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>317 353 555,62</b>	<b>342 702 499,11</b>	<b>243 433 515,91</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
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością 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.	Różnice kursowe z przeliczenia	29 047,66	12 013,51	-9 340,06
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-11 859 740,64	-2 699 993,36	-1 697 153,67
VII.	Zysk (strata) netto	1 634 022,36	90 998 997,05	-9 251 472,27
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B.	KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	0,00	0,00	0,00
C.	Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00
1.	Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
2.	Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
D.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	914 802 269,81	849 455 726,98	814 586 965,99
I.	Rezerwy na zobowiązania	75 226 920,16	88 226 159,52	57 500 763,28
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	72 157 268,09	81 141 456,70	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	5 243 244,22
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	3 069 652,07	7 084 702,82	5 243 244,22
II.	Zobowiązania długoterminowe	346 111 430,91	374 964 650,20	243 377 275,98
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	346 111 430,91	374 964 650,20	243 377 275,98
	a) kredyty i pożyczki	54 102 803,02	58 410 819,22	18 148 610,86
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	241 044 281,49	263 237 562,31	173 032 844,24
	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	17 959 885,33	18 760 942,81	22 553 842,13

PASywa		Stan na 30.06.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 30.06.2021 r.
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>178 925 626,47</b>	<b>180 959 320,96</b>	<b>148 592 837,23</b>
1.	<i>Zobowiązania wobec jednostek powiązanych</i>	7 084 713,42	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	7 084 713,42	0,00	0,00
2.	<i>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	0,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00	0,00
3.	<i>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek</i>	171 840 913,05	180 959 320,96	148 592 136,46
	a) kredyty i pożyczki	10 845 384,88	10 437 243,60	23 015 098,38
	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:	86 032 682,40	50 887 069,87	57 099 622,83
	- do 12 miesięcy	85 811 707,17	50 825 698,72	57 099 622,83
	- powyżej 12 miesięcy	220 975,23	61 371,15	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	1 394 919,92	12 262 198,63	1 895 632,01
	h) z tytułu wynagrodzeń	108 308,83	82 072,95	81 028,12
	i) inne	31 879 210,36	65 427 625,19	26 682 774,06
4.	<i>Fundusze specjalne</i>	0,00	0,00	700,77
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>314 538 292,27</b>	<b>205 305 596,30</b>	<b>365 116 089,50</b>
1.	<i>Ujemna wartość firmy</i>	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>	314 538 292,27	205 305 596,30	365 116 089,50
	- długoterminowe	103 636 724,81	58 546 026,22	0,00
	- krótkoterminowe	210 901 567,46	146 759 570,08	365 116 089,50
<b>PASywa RAZEM</b>		<b>1 232 155 825,43</b>	<b>1 192 158 226,09</b>	<b>1 058 020 481,90</b>

### III. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)

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.
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>150 877 810,32</b>	<b>515 102 272,08</b>	<b>49 349 139,88</b>
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	148 425 086,90	510 570 673,98	47 103 695,96
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 452 723,42	4 531 598,10	2 245 443,92
<b>B.</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>107 329 623,99</b>	<b>332 492 901,26</b>	<b>30 979 971,63</b>
	- jednostkom powiązanym	0,00	0,00	0,00
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	104 132 084,15	327 959 439,87	28 750 415,82
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 197 539,84	4 533 461,39	2 229 555,81
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>43 548 186,33</b>	<b>182 609 370,82</b>	<b>18 369 168,25</b>
<b>D.</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>7 149 763,92</b>	<b>13 274 339,93</b>	<b>6 000 811,04</b>
<b>E.</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>17 073 759,78</b>	<b>34 632 589,88</b>	<b>17 393 131,54</b>
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>19 324 662,63</b>	<b>134 702 441,01</b>	<b>-5 024 774,33</b>
<b>G.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 073 594,62</b>	<b>2 634 490,12</b>	<b>135 839,89</b>
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	1 073 594,62	1 121 032,07	135 839,89
<b>H.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>357 391,36</b>	<b>2 064 409,52</b>	<b>937 744,69</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	357 391,36	2 064 409,52	937 744,69
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>20 040 865,89</b>	<b>135 272 521,61</b>	<b>-5 826 679,13</b>
<b>J.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>2 240 660,31</b>	<b>2 652 176,52</b>	<b>2 137 176,01</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	1 479 232,89	2 652 176,52	1 137 045,99
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	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
<b>K.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>19 629 518,60</b>	<b>24 553 180,09</b>	<b>8 841 887,07</b>
I.	Odsetki, w tym:	17 808 133,29	20 438 906,93	6 558 246,62
	- dla jednostek powiązanych	84 713,42	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	1 657,27	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	1 821 385,31	4 112 615,89	2 283 640,45
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>M.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)</b>	<b>2 652 007,60</b>	<b>113 371 518,04</b>	<b>-12 531 390,19</b>
<b>N.</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>	<b>473 358,88</b>	<b>946 717,77</b>	<b>473 358,88</b>
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	473 358,88	946 717,77	473 358,88
<b>O.</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>P.</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>29 818,79</b>	<b>63 977,70</b>	<b>0,00</b>
<b>R.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)</b>	<b>2 208 467,51</b>	<b>112 488 777,97</b>	<b>-13 004 749,07</b>
<b>S.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>574 445,15</b>	<b>21 489 780,92</b>	<b>-3 753 276,80</b>
<b>T.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>U.</b>	<b>Zyski (straty) mniejszości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>W.</b>	<b>Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)</b>	<b>1 634 022,36</b>	<b>90 998 997,05</b>	<b>-9 251 472,27</b>

#### IV. SKONSOLIDOWANY 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.
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>I.</b>	<b>Zysk / Strata netto</b>	<b>1 634 022,36</b>	<b>90 998 997,05</b>	<b>-9 251 472,27</b>
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>-52 193 484,38</b>	<b>-172 867 309,76</b>	<b>-53 289 010,01</b>
1.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00	0,00
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-29 818,79	-63 977,70	0,00
3.	Amortyzacja	4 207 824,04	8 020 743,84	3 898 455,35
4.	Odpisy wartości firmy	473 358,88	946 717,77	473 358,88
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-783 002,34	160 111,53	293 880,73
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	16 421 824,74	14 908 316,14	5 141 370,71
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	-1 496 790,13	0,00
9.	Zmiana stanu rezerw	-12 492 047,38	2 158 815,72	-28 059 388,54
10.	Zmiana stanu zapasów	-182 914 126,47	-323 669 394,23	-290 363 689,60
11.	Zmiana stanu należności	19 241 695,66	26 609 355,94	16 924 405,57
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-8 608 794,69	56 960 566,11	17 854 256,58
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	112 289 601,97	42 917 413,00	220 548 340,31
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	-319 187,75	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>-50 559 462,02</b>	<b>-81 868 312,71</b>	<b>-62 540 482,28</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>740 584,71</b>	<b>1 499 989,40</b>	<b>0,00</b>
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:	740 584,71	1 304 989,40	0,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	740 584,71	1 304 989,40	0,00
	- odsetki	740 584,71	1 304 989,40	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>554 812,23</b>	<b>806 806,92</b>	<b>6 553 586,83</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	554 812,23	806 806,92	6 553 586,83
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00	0,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00	0,00
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00	0,00
5.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>185 772,48</b>	<b>693 182,48</b>	<b>-6 553 586,83</b>

Lp.	Wyszczególnienie (cd)	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.
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>7 000 000,00</b>	<b>220 003 511,62</b>	<b>86 405 669,20</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	7 000 000,00	50 003 511,62	10 270 698,04
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	170 000 000,00	75 000 000,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	1 134 971,16
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>74 159 855,94</b>	<b>116 565 620,81</b>	<b>88 038 646,49</b>
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	18 177 847,79
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	26 027 000,00	41 070 788,79	36 060 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	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	15 942 225,62	5 577 338,82
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-67 159 855,94</b>	<b>103 437 890,81</b>	<b>-1 632 977,29</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)</b>	<b>-117 533 545,48</b>	<b>22 262 760,57</b>	<b>-70 727 046,40</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>-117 533 545,48</b>	<b>22 262 760,57</b>	<b>-70 727 046,40</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>200 005 829,32</b>	<b>177 743 068,75</b>	<b>177 743 068,75</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>82 472 283,84</b>	<b>200 005 829,32</b>	<b>107 016 022,35</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	13 478 941,99	47 224 443,32	12 392 306,50



## V. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		01.01.2022 r. - 30.06.2022	01.01.2021 r. - 31.12.2021	01.01.2021 r. - 30.06.2021
I.	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>342 702 499,11</b>	<b>277 682 148,48</b>	<b>277 682 148,50</b>
I.a	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>342 702 499,11</b>	<b>277 682 148,48</b>	<b>277 682 148,50</b>
1.	<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
1.2	<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>
2.	<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
2.2	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
3.	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
3.2	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4.	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>251 724 481,91</b>	<b>190 247 212,45</b>	<b>190 247 212,45</b>
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	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>324 883 226,24</b>	<b>251 724 481,91</b>	<b>251 724 481,91</b>
	<b>Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu</b>	<b>12 013,51</b>	<b>-9 340,06</b>	<b>-9 340,06</b>
	zmiany różnic kursowych	17 034,15	21 353,57	0,00
5.	<b>Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu</b>	<b>29 047,66</b>	<b>12 013,51</b>	<b>-9 340,06</b>
6.	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>88 299 003,69</b>	<b>84 777 276,10</b>	<b>84 777 276,11</b>
6.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	93 526 620,17	90 004 892,58	91 189 560,52
6.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	93 526 620,17	90 004 892,58	91 189 560,52
a)	zwiększenie (z tytułu)	6 632 124,16	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	6 632 124,16	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	100 158 744,33	87 477 269,46	87 477 269,46
	- podział zysku	73 158 744,33	61 477 269,46	61 477 269,46
	- dywidenda	27 000 000,00	26 000 000,00	26 000 000,00
6.3	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>2 527 623,12</b>	<b>3 712 291,06</b>
6.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	5 227 616,48	5 227 616,48	6 412 284,41
6.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 227 616,48	5 227 616,48	6 412 284,41
a)	zwiększenie (z tytułu)	6 632 124,16	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	6 632 124,16	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	1 002 839,68
	- podział zysku	0,00	0,00	1 002 839,68
6.6	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>11 859 740,64</b>	<b>5 227 616,48</b>	<b>5 409 444,73</b>
6.7	<b>Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-11 859 740,64</b>	<b>-2 699 993,36</b>	<b>-1 697 153,67</b>
7.	<b>Wynik netto</b>	<b>1 634 022,36</b>	<b>90 998 997,05</b>	<b>-9 251 472,27</b>
a)	Zysk netto	1 634 022,36	90 998 997,05	0,00
b)	Strata netto	0,00	0,00	-9 251 472,27
c)	Odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II.	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>317 353 555,62</b>	<b>342 702 499,11</b>	<b>243 433 515,91</b>
III.	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>317 353 555,62</b>	<b>342 702 499,11</b>	<b>243 433 515,91</b>

## VI. KAPITAŁY WŁASNE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Lp	Seria/emisja Rodzaj akcji (udziałów)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji (udziałów)	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
1	A	NIE 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 na dzień 30 czerwca 2022 roku:

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>

Warszawa, dnia 12 sierpnia 2022 roku

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

Sprawozdanie sporządziła: *Wanda Misiewicz-Watachowska*