

RAPORT PÓŁROCZNY

Victoria Dom Spółka Akcyjna

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku

Wybrane jednostkowe dane finansowe Spółki zawierające podstawowe pozycje półrocznego sprawozdania finansowego przeliczone na walutę EUR

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN			Dane w tys. EUR		
	01.01.2026 r. - 30.06.2026 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.	01.01.2026 r. - 30.06.2026 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy				4,2522	4,2372	4,2208
Przychody netto ze sprzedaży	143 487	599 492	234 977	33 744	141 483	55 671
EBITDA*	27 667	208 018	74 298	6 507	49 093	17 603
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	26 622	205 965	73 383	6 261	48 609	17 386
Zysk brutto ze sprzedaży	84 151	250 043	97 593	19 790	59 011	23 122
Zysk netto	68 987	202 246	78 832	16 224	47 731	18 677

*Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT) powiększony o amortyzację

Pozycje bilansu	Dane w tys. PLN			Dane w tys. EUR		
	Stan na 30.06.2026 r.	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 30.06.2025 r.	Stan na 30.06.2026 r.	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 30.06.2025 r.
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy				4,2963	4,2267	4,2419
Aktywa trwałe	1 516 891	1 393 451	1 286 983	353 069	329 678	303 398
Aktywa obrotowe	686 826	652 681	744 000	159 865	154 419	175 393
Kapitał własny	924 358	900 371	816 957	215 152	213 020	192 592
Zobowiązania i rezerwy w tym:	1 279 360	1 145 761	1 214 026	297 782	271 077	286 199
Zobowiązania długoterminowe	746 286	758 606	709 382	173 704	179 480	167 232
Zobowiązania krótkoterminowe	320 671	222 478	198 138	74 639	52 636	46 710
Rozliczenia międzyokresowe	100 160	35 600	124 611	23 313	8 423	29 376

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.

**Michał
Sebastian
Jasiński**
Prezes Zarządu
Michał Jasiński

Elektronicznie
podpisany przez
Michał Sebastian
Jasiński
Data: 2026.09.30
18:18:14 +02'00'

**Waldemar
Cezary
Wasiluk**
Wiceprezes Zarządu
Waldemar Wasiluk

Elektronicznie
podpisany przez
Waldemar Cezary
Wasiluk
Data: 2026.09.30
18:23:31 +02'00'

**Anna
Danuta
Piotrowska**
Członek Zarządu
Anna Piotrowska

Elektronicznie
podpisany przez
Anna Danuta
Piotrowska
Data: 2026.09.30
18:27:06 +02'00'

**Bożena
Subda**
Członek Zarządu
Bożena Subda

Elektronicznie
podpisany przez
Bożena Subda
Data: 2026.09.30
18:31:42 +02'00'

**PÓŁROCZNE SKRÓCONE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI
Victoria Dom Spółka Akcyjna
za okres 01-01-2026 roku do 30-06-2026 roku**

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

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

Nazwa: Victoria Dom Spółka Akcyjna
Adres: Warszawa, ul. Daniszewska 14

Przedmiot działalności:

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

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

2. Czas działania jednostki określony w akcie założycielskim:

Czas trwania Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku jest nieoznaczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym:

Sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku, za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku oraz za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku dla sprawozdań i not sporządzonych za okres oraz na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz za okres i na dzień 30 czerwca 2025 roku, a także na dzień 31 grudnia 2025 roku dla sprawozdań i not sporządzonych według stanu na koniec okresu.

4. Skład organów jednostki na dzień 30 czerwca 2026 roku

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

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

Nie było zmian w składzie Zarządu ani Rady Nadzorczej w okresie objętym śródrocznym sprawozdaniem finansowym.

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 sprawozdanie 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 2026 roku jest jej jedynym akcjonariuszem.

Po dniu bilansowym została utworzona spółka Victoria 2026 sp. z o.o., która w dniu 15 września 2026 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego. Victoria Dom S.A. objęła 100% udziałów tej spółki o wartości 200 000,00 zł.

W poniższej tabeli zaprezentowano jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Victoria Dom na dzień 30.06.2026 r.

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

VG SPÓŁKA Z O.O. KRS: 0000924649	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
VG BIS SP. Z O.O. KRS: 0000926002	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
NOVA SFERA SP. Z O.O. KRS: 0000927298	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
MORSKA SP. Z O.O. KRS: 0000930478	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
MORSKA 2 SPÓŁKA Z O.O. KRS: 0000930632	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
FALA DEVELOPMENT SP. Z O.O. KRS: 0000931400	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
FALA DEVELOPMENT 2 SP. Z O.O. KRS: 0000931356	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	TAK
GDYNIA 2023 SP. Z O.O. KRS: 0001013866	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 2024 SP. Z O.O. KRS: 0001085847	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
Mochtyńska Development sp. z o.o. KRS: 0001116986	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	100,00	100,00	TAK
Cyrulików Development sp. z o.o. KRS: 0001117184	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	100,00	100,00	TAK
Morska 3 sp. z o.o. KRS: 0001141401	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	100,00	100,00	TAK
Staszica Development sp. z o.o. KRS: 0001146313	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	100,00	100,00	TAK
Brzeziny Development sp. z o.o. KRS: 0001153200	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	100,00	100,00	TAK
Morska 4 sp. z o.o. KRS: 0001158227	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	100,00	100,00	TAK
Krakowiaków Development sp. z o.o. KRS: 0001158397	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	100,00	100,00	TAK

VD Development sp. z o.o. KRS: 0001162170	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	100,00	100,00	TAK
VD Development 2 sp. z o.o. KRS: 0001162339	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	100,00	100,00	TAK
Płochocińska Development sp. z o.o. KRS: 0001178646	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	100,00	100,00	TAK
Fala Estate sp. z o.o. KRS: 0001186683	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	100,00	100,00	TAK
Fala Estate 2 sp. z o.o. KRS: 0001186636	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	100,00	100,00	TAK
Victoria Estate sp. z o.o. KRS: 0001197840	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	100,00	100,00	TAK
VD Development 3 sp. z o.o. KRS: 0001199598	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	100,00	100,00	TAK
Victoria 2025 sp. z o.o. KRS: 0001208560	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	100,00	100,00	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 publikacji 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:**

Sprawozdania finansowe nie podlegały przekształceniu.

10. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o Rachunkowości (Dz. U. z 2026 r. poz. 522 z późniejszymi zmianami, zwana dalej „ustawą o rachunkowości”).

- 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:**

Aktywa trwałe

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

Wartość firmy jednostek podporządkowanych powstała w wyniku nabycia udziałów jednostki zależnej została wyliczona jako różnica pomiędzy ceną nabycia udziałów i wartością godziwą przejmowanych aktywów netto. Tak ustalona wartość firmy podlega amortyzacji.

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

Amortyzacja naliczana jest metodą liniową przez okres ekonomicznej użyteczności danego składnika aktywów. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następującym po dacie przyjęcia środka trwałego do używania. Środki trwałe o niskiej wartości, 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 zaliczonych do pozycji Inne wartości niematerialne i prawne zastosowano stawkę 20% ustaloną w oparciu o ich szacowane okresy ekonomicznej użyteczności. Dla długoterminowych inwestycji w nieruchomości zastosowano stawkę amortyzacyjną w wysokości 2,5% w związku z szacowanym 40-letnim okresem ekonomicznej użyteczności posiadanego składnika majątkowego. Wartość firmy jednostek podporządkowanych jest amortyzowana stosownie do przewidywanego okresu jej ekonomicznej użyteczności. W przypadku jednostek zależnych, które są spółkami celowymi szacuje się, że okres ekonomicznej użyteczności wartości firmy powstałej na ich nabyciu wynosi średnio 4 lata, dlatego stosowana jest stawka 25%. Budynki i budowle amortyzowane są stawkami w przedziale od 2,5 % do 4,5%, środki transportu od 14% do 20%, urządzenia i pozostałe środki trwałe od 7% do 30%. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej Grupy stosowane stawki odzwierciedlają okres ekonomicznej użyteczności wyżej wyszczególnionych środków trwałych.

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

Zapasy

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

Produkcja w toku

Produkcja w toku wyceniana jest według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub koszt wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku różnic dokonywany jest odpis aktualizujący.

Wyroby gotowe

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

Towary

Towary to przede wszystkim grunty. Wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku różnic dokonywany jest odpis aktualizujący.

Zaliczki na dostawy i usługi

Są to wpłacone zaliczki na dostawy, które zostaną zrealizowane w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

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

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

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

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 inne aktywa pieniężne

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.

Spółka korzysta 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.

VICTORIA DOM

Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Daniszewska 14, 03-230 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.

Kapitał własny

Kapitał własny Spółka ujmuje w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje oraz według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki. Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka obowiązana jest na pokrycie straty utworzyć kapitał zapasowy, którego minimalna wartość to co najmniej 1/3 kapitału zakładowego. Spółka utworzyła kapitał zapasowy z podziału zysku w wymaganej przepisami wysokości. Zgodnie ze statutem Spółki – po spełnieniu omówionego warunku – Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego dokonuje podziału zysku przekazując go na kapitał zapasowy, kapitał rezerwowy, wypłatę dywidendy bądź pokrycie straty z lat ubiegłych w przypadku jej wystąpienia.

Rezerwy

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

Ujmowanie przychodów

Podstawą działalności Spółki jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich. Cechą charakterystyczną przedsięwzięć 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 w dacie przekazania lokalu/domu na podstawie technicznego protokołu odbioru, nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Spółka ujmuje przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości w dacie przekazania lokalu/domu na podstawie technicznego protokołu odbioru.

W zakresie rozpoznawania momentu zaliczania przychodów ze sprzedaży nieruchomości, Spółka wykorzystuje definicje zawarte w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska”. Spółka kwalifikuje 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia łącznie przesłanek:

- nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu,
- na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp.

- nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Spółka nie jest zobowiązana (na podstawie protokołu odbioru lub innego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy,
- spółka otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy,
- po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków,
- spółka nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską/przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

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

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową.

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Podstawową działalnością Spółki jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Ich cechą charakterystyczną jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie trwania całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenia prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza 1 rok. Wpłacane zaliczki przez nabywców z tytułu podpisanych umów, po zwolnieniu ich z rachunku powierniczego ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów zgodnie z art. 41 ust 1 Ustawy o Rachunkowości. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów do przeniesienia/rozliczenia z tego tytułu przychodu na podstawie przeniesienia własności na nabywcę.

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe są ujmowane oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

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

Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia/rozliczenia.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

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

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

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Pożyczki udzielone i należności własne

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

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

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

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Przekwalifikowania aktywów finansowych

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

Za wiarygodną uznaje się wartość godziwą ustaloną w szczególności drogą:

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

VICTORIA DOM • • • • • • • • • •

Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Daniszewska 14, 03-230 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.

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

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.

Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Śródroczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Spółki. Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej obowiązującej na dzień zawarcia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych przeliczane są po kursie waluty funkcjonalnej obowiązującym na dzień bilansowy. Różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody lub 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. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzone są przez Spółkę zgodnie z art. 37 ust 1 ustawy o rachunkowości.

Dywidendy

Zobowiązania z tytułu dywidendy ujmowane są w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania.

Zysk netto na akcję /udział

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

Leasing

Spółka nie występuje jako leasingodawca (finansujący).

Leasing – Spółka jako leasingobiorca (korzystający).

VICTORIA DOM ●

Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Daniszewska 14, 03-230 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.

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.

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

Spółka zawarła umowy leasingu spełniające przynajmniej 3 pierwsze warunki z listy wymienionej powyżej. Ponieważ ustawa o rachunkowości nie określa zagadnień dotyczących leasingu finansowego, 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 Spółka 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.

Na wartość początkową przedmiotu umowy leasingu finansowego składa się cena jego zakupu powiększona o opłatę za zawarcie umowy oraz poniesione przez Spółkę bezpośrednie koszty zawarcia umowy, montażu, fundamentów, przystosowania, ulepszenia i inne podobne.

Cena zakupu jest ustalana jako niższa spośród:

- wartości rynkowej przedmiotu leasingu, ustalonej na moment rozpoczęcia leasingu (w większości przypadków jest to wartość wykazana w umowie),

lub

- wartości bieżącej opłat leasingowych, ustalonej za pomocą stopy procentowej leasingu (stopa dyskontowa aktualna na moment rozpoczęcia leasingu, powodująca, że łączna wartość bieżąca (zdyskontowana) opłat leasingowych oraz niegwarantowanej wartości końcowej równa się sumie wartości godziwej przedmiotu leasingu oraz wszelkich początkowych kosztów bezpośrednich poniesionych przez finansującego). W sumie opłat leasingowych objętych dyskontowaniem uwzględnia się opłatę wstępną i opłaty podstawowe. Opłatę końcową uwzględnia się w sumie opłat leasingowych objętych dyskontowaniem wtedy, gdy Spółka zobowiązała się w umowie do jej uiszczenia lub jej poniesienie jest ekonomicznie uzasadnione. Nie uwzględnia się w sumie opłat leasingowych warunkowych opłat leasingowych.

Spółka dokonuje odpisów amortyzacyjnych od leasingowanych składników majątku zgodnie z zasadami art. 32 ustawy o rachunkowości. Odpisy amortyzacyjne dla środków trwałych użytkowanych na podstawie umów leasingu są dokonywane zgodnie z takimi samymi zasadami amortyzacji (metoda, stawka), jakie są stosowane dla podobnych własnych składników aktywów w przypadku jeżeli umowa przewiduje, że po jej zakończeniu Spółka uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu (bez dodatkowej opłaty lub za opłatą końcową). Z kolei jeżeli umowa leasingu nie przewiduje, aby Spółka uzyskała na moment zakończenia okresu leasingu tytułu własności przedmiotu umowy, to dany składnik aktywów wymaga w całości zamortyzowania przez: okres leasingu lub okres ekonomicznej użyteczności, jeżeli byłby on krótszy od okresu leasingu.

Amortyzacja przedmiotu leasingu stanowi koszt działalności operacyjnej, wytworzenia, ogólnego zarządu, sprzedaży lub koszt pozostałej działalności operacyjnej, zależnie od celu użytkowania przedmiotu leasingu. Na dzień bilansowy środki trwałe użytkowane na podstawie umów leasingu finansowego wyceniane są w wartości początkowej, powiększonej o koszty związane z ulepszeniami oraz pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne oraz ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Podział opłaty leasingowej na część kapitałową (wartość przedmiotu leasingu podlegająca amortyzacji) i odsetkową przeprowadza się stosując metodę wewnętrznej stopy zwrotu (IRR lub XIRR w zależności od harmonogramu płatności).

Metoda wewnętrznej stopy zwrotu polega na tym, że część odsetkowa opłaty leasingowej zostaje rozłożona na poszczególne okresy objęte okresem leasingu w taki sposób, aby stopa procentowa w stosunku do salda zobowiązania z tytułu przedmiotu leasingu była w każdym z okresów stała.

Ustalenie 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 wariantcie kalkulacyjnym, rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Spółka nie korzysta ze zwolnień przewidzianych w ustawie o rachunkowości.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik z działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki),
- wynik operacji finansowych,
- podatek dochodowy (część bieżąca i odroczone).

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

Według danych z raportu „Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie i aglomeracji warszawskiej w II kwartale 2026 r.”, opublikowanego przez Narodowy Bank Polski, firmy deweloperskie w I półroczu 2026 r. rozpoczęły budowę mieszkań o 28,2% większą niż w analogicznym okresie roku 2025 i otrzymały pozwolenia na wybudowanie o 17,9% więcej lokali w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Popyt na rynku pierwotnym w pierwszym półroczu 2026 roku ustabilizował się, choć wciąż był ograniczany przez stosunkowo wysokie stopy procentowe, które negatywnie wpływały na zdolność kredytową nabywców mieszkań i ich wybory. Miał on również przełożenie na działalność firm deweloperskich w zakresie planowania i uruchamiania kolejnych inwestycji.

Ceny materiałów budowlanych i koszty generalnego wykonawstwa kształtowały się na stabilnym poziomie.

Victoria Dom koncentruje się na terminowym realizowaniu projektów już uruchomionych i sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne etapy projektów w istniejących lokalizacjach oraz pracuje nad przygotowaniem nowych projektów i lokalizacji tak, żeby zapewnić nowym nabywcom możliwie najlepiej dopasowane do ich preferencji mieszkania.

Projekty w trakcie realizacji postępują zgodnie z harmonogramem.

II. Bilans

AKTYWA		Stan na 30.06.2026 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 30.06.2025 r. (niebadane)
A.	AKTYWA TRWAŁE	1 516 890 748,89	1 393 450 702,46	1 286 982 919,83
I.	Wartości niematerialne i prawne	1 945 370,08	1 304 216,73	456 216,75
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	298 965,63	348 793,53	156 683,50
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	1 646 404,45	955 423,20	299 533,25
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	48 494 482,94	49 362 126,01	50 251 868,37
1.	Środki trwałe	48 494 482,94	49 362 126,01	50 206 868,37
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	807 892,00	915 061,05	980 465,84
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	5 681 900,36	6 733 478,00	7 731 018,98
	c) urządzenia techniczne i maszyny	796 376,77	728 243,27	604 123,75
	d) środki transportu	40 634 865,61	40 361 852,80	40 198 769,22
	e) inne środki trwałe	573 448,20	623 490,89	692 490,58
2.	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	45 000,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	1 440 895 770,52	1 300 076 923,67	1 153 056 561,07
1.	Nieruchomości	4 825 929,96	4 901 335,08	4 976 740,20
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	1 436 069 840,56	1 295 175 588,59	1 148 079 820,87
	a) w jednostkach powiązanych	1 405 307 710,56	1 264 911 098,59	1 126 190 450,87
	- udziały lub akcje	1 550 092,76	1 550 092,76	1 525 092,76
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	1 403 757 617,80	1 263 361 005,83	1 124 665 358,11
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	43 585,00	43 585,00	43 585,00
	- udziały lub akcje	43 585,00	43 585,00	43 585,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach	30 718 545,00	30 220 905,00	21 845 785,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	30 718 545,00	30 220 905,00	21 845 785,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25 555 125,35	42 707 436,05	83 218 273,64
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 555 125,35	42 707 436,05	83 218 273,64
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00

AKTYWA		Stan na 30.06.2026 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 30.06.2025 r. (niebadane)
B.	AKTYWA OBROTOWE	686 826 352,61	652 681 167,84	743 999 999,30
I.	Zapasy	401 338 570,30	400 009 925,22	504 420 263,73
1.	Materiały	0,00	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	197 090 698,80	118 517 402,64	245 592 294,48
3.	Produkty gotowe	78 810 558,42	143 698 259,95	103 523 929,80
4.	Towary	125 275 168,63	137 703 891,13	155 299 137,94
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	162 144,45	90 371,50	4 901,51
II.	Należności krótkoterminowe	23 401 700,12	31 890 764,48	18 645 538,18
1.	Należności od jednostek powiązanych	17 072 680,82	27 549 006,09	5 655 881,53
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	10 503 578,59	27 549 006,09	5 655 881,53
	- do 12 miesięcy	10 503 578,59	27 549 006,09	5 655 881,53
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	6 569 102,23	0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- inne	0,00	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	6 329 019,30	4 341 758,39	12 989 656,65
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 427 358,78	3 210 187,92	10 030 733,30
	- do 12 miesięcy	4 427 358,78	3 210 187,92	10 030 733,30
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń tytułów publicznoprawnych	36 715,56	0,00	1 535 339,00
	c) inne	1 864 944,96	1 131 570,47	1 423 584,35
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	258 825 192,78	216 268 146,45	214 686 059,54
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	258 825 192,78	216 268 146,45	214 686 059,54
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	8 058 731,59
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	8 058 731,59
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	18 915 807,74	18 173 413,28	26 277 783,43
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	276 466,91	271 988,15	8 756 766,27
	- udzielone pożyczki	18 639 340,83	17 901 425,13	17 521 017,16
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	239 909 385,04	198 094 733,17	180 349 544,52
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	102 182 016,49	11 178 468,36	10 766 721,51
	- inne środki pieniężne	137 727 368,55	186 916 264,81	169 582 823,01
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 260 889,41	4 512 331,69	6 248 137,85
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		2 203 717 101,50	2 046 131 870,30	2 030 982 919,13

PASYWA		Stan na 30.06.2026 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 30.06.2025 r. (niebadane)
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	924 357 597,46	900 370 969,80	816 956 954,93
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:	852 703 969,80	695 458 411,83	547 319 498,34
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	188 138 913,49
VI.	Zysk (strata) netto	68 986 627,66	202 245 557,97	78 831 543,10
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1 279 359 504,04	1 145 760 900,50	1 214 025 964,20
I.	Rezerwy na zobowiązania	112 242 184,71	129 075 333,12	181 894 089,62
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	105 574 719,19	120 583 134,24	170 772 175,72
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	6 667 465,52	8 492 198,88	11 121 913,90
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	6 667 465,52	8 492 198,88	11 121 913,90
II.	Zobowiązania długoterminowe	826 397 449,57	758 606 415,41	709 382 150,29
1.	Wobec jednostek powiązanych	1 496 187,15	2 103 659,85	2 176 128,53
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	824 901 262,42	756 502 755,56	707 206 021,76
	a) kredyty i pożyczki	169 960 024,91	35 144 738,99	18 188 186,35
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	640 592 297,48	690 583 966,75	654 198 438,16
	c) inne zobowiązania finansowe	3 433 807,14	19 451 354,85	21 287 038,58
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	e) inne	10 915 132,89	11 322 694,97	13 532 358,67

PASYWA		Stan na 30.06.2026 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 30.06.2025 r. (niebadane)
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	240 559 612,57	222 478 717,68	198 138 357,55
1.	Wobec jednostek powiązanych	19 201 566,64	3 443 901,27	2 282 804,66
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 019 237,51	2 869 044,84	1 243 393,44
	- do 12 miesięcy	3 019 237,51	2 869 044,84	1 243 393,44
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	16 182 329,13	574 856,43	1 039 411,22
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	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.	Wobec pozostałych jednostek	221 358 045,93	219 034 816,41	195 855 552,89
	a) kredyty i pożyczki	98 226 686,96	98 381 676,62	90 114 146,73
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 888 199,81	15 037 259,05	17 146 950,56
	c) inne zobowiązania finansowe	18 961 863,12	3 940 354,81	3 813 680,54
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	42 184 136,00	35 804 788,90	45 155 466,21
	- do 12 miesięcy	42 184 136,00	35 804 788,90	45 155 466,21
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 405 783,01	48 262 552,48	8 763 702,42
	h) z tytułu wynagrodzeń	308 240,69	321 283,62	252 458,13
	i) inne	46 383 136,34	17 286 900,93	30 609 148,30
4.	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	100 160 257,19	35 600 434,29	124 611 366,74
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	100 160 257,19	35 600 434,29	124 611 366,74
	- długoterminowe	0,00	0,00	968 351,15
	- krótkoterminowe	100 160 257,19	35 600 434,29	123 643 015,59
PASYWA RAZEM		2 203 717 101,50	2 046 131 870,30	2 030 982 919,13

III. Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		01.01.2026 r. - 30.06.2026 r. (niebadane)	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	143 486 807,10	599 491 945,05	234 976 915,33
	- od jednostek powiązanych	9 049 071,35	43 768 642,70	9 583 961,38
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	143 345 139,24	599 208 609,33	234 835 847,47
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	141 667,86	283 335,72	141 067,86
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	82 402 988,62	322 151 121,90	125 586 259,04
	- jednostkom powiązanym	886 052,66	4 302 468,41	0,00
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	82 402 988,62	322 151 121,90	125 586 259,04
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	61 083 818,48	277 340 823,15	109 390 656,29
D.	Koszty sprzedaży	11 140 320,71	18 952 964,98	8 449 309,19
E.	Koszty ogólnego zarządu	24 470 568,77	50 118 344,87	24 052 341,40
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	25 472 929,00	208 269 513,30	76 889 005,70
G.	Pozostałe przychody operacyjne	1 951 468,01	3 276 096,54	345 870,51
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 591 578,68	1 372 610,29	11 626,02
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	134 098,71	0,00	55 407,66
IV.	Inne przychody operacyjne	225 790,62	1 903 486,25	278 836,83
H.	Pozostałe koszty operacyjne	802 310,25	5 580 323,23	3 851 505,59
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	210 886,47	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	802 310,25	5 369 436,76	3 851 505,59
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	26 622 086,76	205 965 286,61	73 383 370,62
J.	Przychody finansowe	101 229 631,70	138 487 854,73	68 807 166,42
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	6 569 102,23	7 848 133,95	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:	6 569 102,23	7 848 133,95	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	6 569 102,23	7 848 133,95	0,00
b)	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	94 479 509,77	130 639 720,78	68 807 166,42
	- od jednostek powiązanych	91 160 452,25	121 140 962,44	64 378 863,74
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
V.	Inne	181 019,70	0,00	0,00
K.	Koszty finansowe	43 700 977,15	94 410 049,93	44 597 468,61
I.	Odsetki, w tym:	43 700 977,15	92 816 842,49	43 607 438,11
	- dla jednostek powiązanych	5 144 304,35	5 856 164,38	2 115 000,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	0,00	1 593 207,44	990 030,50
L.	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	84 150 741,31	250 043 091,41	97 593 068,43
M.	Podatek dochodowy	15 164 113,65	47 797 533,44	18 761 525,33
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00
O.	Zysk (strata) netto (L-M-N)	68 986 627,66	202 245 557,97	78 831 543,10

IV. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		01.01.2026 r. - 30.06.2026 r. (niebadane)	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	68 986 627,66	202 245 557,97	78 831 543,10
II.	Korekty razem	4 065 455,16	(35 539 100,96)	(24 853 832,43)
1.	Amortyzacja	1 045 112,25	2 052 674,58	989 775,52
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(376 671,15)	522 757,65	297 454,51
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(56 650 654,71)	(36 844 792,39)	(21 068 270,39)
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(1 591 578,68)	(1 372 610,29)	(11 626,02)
5.	Zmiana stanu rezerw	(16 833 148,41)	(59 796 329,82)	(6 977 573,32)
6.	Zmiana stanu zapasów	(1 328 645,08)	127 370 435,00	22 960 096,49
7.	Zmiana stanu należności	8 489 064,36	(17 867 861,94)	(4 622 635,64)
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(11 651 599,30)	18 054 422,54	4 472 454,01
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	82 963 575,88	(67 657 796,29)	(20 893 507,59)
10.	Inne korekty	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	73 052 082,82	166 706 457,01	53 977 710,67
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	71 785 854,09	53 516 581,98	20 337 019,10
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 841 560,96	2 231 626,02	11 626,02
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	68 944 293,13	51 284 955,96	20 325 393,08
a)	w jednostkach powiązanych	68 262 907,07	49 911 276,51	19 636 478,07
b)	w pozostałych jednostkach:	681 386,06	1 373 679,45	688 915,01
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00
	- odsetki	681 386,06	1 373 679,45	688 915,01
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	119 113 084,79	352 079 790,73	253 846 409,23
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 193 084,79	2 559 790,73	1 061 409,23
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	117 920 000,00	349 520 000,00	252 785 000,00
a)	w jednostkach powiązanych	117 920 000,00	349 520 000,00	252 785 000,00
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(47 327 230,70)	(298 563 208,75)	(233 509 390,13)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres:		
		01.01.2026 r. - 30.06.2026 r. (niebadane)	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I.	Wpływy	143 000 000,00	539 078 830,33	303 948 400,36
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	143 000 000,00	30 008 893,81	4 891,56
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	509 069 936,52	303 943 508,80
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	126 910 200,25	448 995 546,28	183 935 377,24
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	30 000 000,00	60 000 000,00	20 000 000,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	9 000 000,00	21 000 000,00	16 003 316,59
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	50 000 000,00	283 954 719,60	108 998 765,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	3 845 341,16	1 867 957,24
8.	Odsetki	36 376 200,25	76 531 067,71	37 065 338,41
9.	Inne wydatki finansowe	1 534 000,00	3 664 417,81	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	16 089 799,75	90 083 284,05	120 013 023,12
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	41 814 651,87	(41 773 467,69)	(59 518 656,34)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	41 814 651,87	(41 773 467,69)	(59 518 656,34)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	198 094 733,17	239 868 200,86	239 868 200,86
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	239 909 385,04	198 094 733,17	180 349 544,52
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	61 906 398,15	39 916 264,81	38 060 900,93

V. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		01.01.2026 r. - 30.06.2026 r. (niebadane)	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	900 370 969,80	758 125 411,83	758 125 411,83
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	900 370 969,80	758 125 411,83	758 125 411,83
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	667 000,00	667 000,00	667 000,00
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	667 000,00	667 000,00	667 000,00
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	695 458 411,83	547 319 498,34	547 319 498,34
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	157 245 557,97	148 138 913,49	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	157 245 557,97	148 138 913,49	0,00
	- podział zysku	157 245 557,97	148 138 913,49	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	852 703 969,80	695 458 411,83	547 319 498,34
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	202 245 557,97	208 138 913,49	208 138 913,49
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	202 245 557,97	208 138 913,49	208 138 913,49
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	202 245 557,97	208 138 913,49	208 138 913,49
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	202 245 557,97	208 138 913,49	20 000 000,00
	- podział zysku	157 245 557,97	148 138 913,49	0,00
	- dywidenda	45 000 000,00	60 000 000,00	0,00
	- wypłata zaliczek na poczet dywidendy	0,00	0,00	20 000 000,00
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	188 138 913,49

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		01.01.2026 r. - 30.06.2026 r. (niebadane)	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r. (niebadane)
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	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
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
5.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	188 138 913,49
6.	Wynik netto	68 986 627,66	202 245 557,97	78 831 543,10
a)	Zysk netto	68 986 627,66	202 245 557,97	78 831 543,10
b)	Strata netto	0,00	0,00	0,00
c)	Odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	924 357 597,46	900 370 969,80	816 956 954,93
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	924 357 597,46	855 370 969,80	776 956 954,93

VI. Udziały i akcje w jednostkach zależnych na dzień 30.06.2026 r.

Lp.	Nazwa	Ilość udziałów / akcji	Wartość bilansowa
1	ŁOPUSZAŃSA 235 SP. Z O.O	100	5 000,00
2	VICTORIA 2019 SP. Z O.O.	100	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.	100	215 042,76
6	VICTORIA CONSTRUCTION SP. Z O.O.	10 000	500 000,00
7	SMOK DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
8	KLINY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
9	VG SPÓŁKA Z O.O.	100	5 000,00
10	VG BIS SP. Z O.O.	100	5 000,00
11	NOVA SFERA SP. Z O.O	100	5 000,00
12	MORSKA SP.Z O.O.	100	5 000,00
13	MORSKA 2 SPÓŁKA Z O.O.	100	5 000,00
14	FALA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
15	FALA DEVELOPMENT 2 SP. Z O.O.	100	5 000,00
16	GDYNIA 2023 SP. Z O.O.	100	5 050,00
17	VICTORIA 2024 SP. Z O.O.	2 000	100 000,00
18	CYRULIKÓW DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
19	MOCHTYŃSKA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
20	MORSKA 3 SPÓŁKA Z O.O.	100	5 000,00
21	STASZICA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
22	BRZEZINY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
23	MORSKA 4 SP. Z O.O.	100	5 000,00
24	KRAKOWIAKÓW DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
25	VD DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
26	VD DEVELOPMENT 2 SP. Z O.O.	100	5 000,00
27	PŁOCHOCIŃSKA DEVELOPMENT SP. Z O.O.	100	5 000,00
28	FALA ESTATE SP. Z O.O.	100	5 000,00
29	FALA ESTATE 2 SP. Z O.O.	100	5 000,00
30	VICTORIA ESTATE SP. Z O.O.	100	5 000,00
31	VD DEVELOPMENT 3 SP. Z O.O.	100	5 000,00
32	VICTORIA 2025 SP. Z O.O.	100	5 000,00
Razem			1 550 092,76

VII. Kapitały własne

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

Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) na dzień 30.06.2026 r.

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

Warszawa, dnia 30 września 2026 roku

Michał
Sebastian
Jasiński

Elektronicznie
podpisany przez Michał
Sebastian Jasiński
Data: 2026.09.30
18:18:53 +02'00'

Prezes Zarządu

Michał Jasiński

Waldemar
Cezary
Wasiluk

Elektronicznie
podpisany przez
Waldemar Cezary
Wasiluk
Data: 2026.09.30
18:23:58 +02'00'

Wiceprezes Zarządu

Waldemar Wasiluk

Anna
Danuta
Piotrowska

Elektronicznie
podpisany przez
Anna Danuta
Piotrowska
Data: 2026.09.30
18:26:37 +02'00'

Członek Zarządu

Anna Piotrowska

Bożena
Subda

Elektronicznie
podpisany przez
Bożena Subda
Data: 2026.09.30
18:32:04 +02'00'

Członek Zarządu

Bożena Subda

Sprawozdanie sporządziła: Bożena Subda

VICTORIA DOM

Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Daniszewska 14, 03-230 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.