

SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY

Grupy Victoria Dom

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

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	297 258	854 448	271 983	69 907	201 654	64 439
EBITDA*	55 726	266 507	83 615	13 105	62 897	19 810
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	54 660	264 390	82 603	12 855	62 397	19 570
Zysk (strata) brutto	20 301	187 068	45 342	4 774	44 149	10 743
Zysk (strata) netto	15 983	151 721	36 957	3 759	35 807	8 756

*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	163 768	158 665	182 033	38 118	37 539	42 913
Aktywa obrotowe	2 141 154	1 958 658	1 930 169	498 372	463 401	455 025
Kapitał własny	762 387	791 403	716 650	177 452	187 239	168 946
Zobowiązania i rezerwy w tym:	1 542 535	1 325 919	1 395 552	359 038	313 701	328 992
Zobowiązania długoterminowe	834 720	765 683	715 962	194 288	181 154	168 783
Zobowiązania krótkoterminowe	334 076	303 030	282 114	77 759	71 694	66 507
Rozliczenia międzyokresowe	264 416	125 843	221 396	61 545	29 773	52 193

Oświadczenie Zarządu

Zarząd Victoria Dom S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. 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.

**Michał
Sebastian
Jasiński** Elektronicznie
podpisany przez
Michał Sebastian
Jasiński
Data: 2026.09.30
18:19:46 +02'00'

Prezes Zarządu

Michał Jasiński

**Waldemar
Cezary
Wasiluk** Elektronicznie
podpisany przez
Waldemar Cezary
Wasiluk
Data: 2026.09.30
18:25:00 +02'00'

Wiceprezes Zarządu

Waldemar Wasiluk

**Anna
Danuta
Piotrowska** Elektronicznie
podpisany przez
Anna Danuta
Piotrowska
Data: 2026.09.30
18:27:28 +02'00'

Członek Zarządu

Anna Piotrowska

**Bożena
Subda** Elektronicznie
podpisany przez
Bożena Subda
Data: 2026.09.30
18:31:19 +02'00'

Członek Zarządu

Bożena Subda

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
Grupy Victoria Dom
za okres 01-01-2026 roku do 30-06-2026 roku**

I. WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. **Nazwa (firma) i siedziba, wskazanie właściwego sądu rejestrowego i numeru rejestru oraz podstawowy przedmiot działalności Jednostki Dominującej Grupy według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zwanej dalej „PKD”**

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

Głównym przedmiotem działalności Victoria Dom S.A. (zwana dalej także „Jednostką Dominującą”, „Spółką”) i spółek należących do Grupy Victoria Dom (zwana dalej także „Grupą”, „Grupą Kapitałową”) jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 41.10.Z. Miejscem prowadzenia działalności przez Grupę jest przede wszystkim Warszawa. Grupa realizuje również projekty inwestycyjne w Krakowie oraz w Gdyni.

Rejestr sądowy:

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

Wszystkie akcje Victoria Dom S.A. są własnością Victoria Dom Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu oraz Rady Nadzorczej Victoria Dom S.A. 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	Przewodnicząca 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 skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych których dane są objęte śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

LP.	Nazwa jednostki, siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
1.	Victoria 2019 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
2.	Łopuszańska 235 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
3.	Victoria Asset Management sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
4.	Równoległa Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
5.	Młodnicka Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
6.	Victoria Wohnungsbau GmbH, Zossen, Niemcy	działalność deweloperska	10,00	10,00	jednostka stowarzyszona
7.	Victoria Construction sp. z o.o., Warszawa	działalność budowlana	100,00	100,00	jednostka zależna
8.	Smok Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
9.	Kliny Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
10.	VG sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
11.	Nova Sfera sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna

12.	VG Bis sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
13.	Fala Development sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
14.	Fala Development 2 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
15.	Morska sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
16.	Morska 2 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
17.	Gdynia 2023 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
18.	Victoria 2024 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
19.	Mochtyńska Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
20.	Cyrulików Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
21.	Morska 3 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
22.	Staszica Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
23.	Brzeziny Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
24.	Morska 4 sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
25.	Krakowiaków Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
26.	VD Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
27.	VD Development 2 Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
28.	Płochocińska Development Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
29.	Fala Estate Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
30.	Fala Estate 2 Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
31.	Victoria Estate Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
32.	VD Development 3 Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna
33.	Victoria 2025 Sp. z o.o., Warszawa	działalność deweloperska	100,00	100,00	jednostka zależna

3. Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez Jednostkę Dominującą do objęcia śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych

Jednostki zależne to spółki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola jest definiowana jako zdolność do kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej spółki, w celu uzyskiwania korzyści. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym jednostki zależnej, także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi prawa głosu zgodnie z wolą Jednostki Dominującej. Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej utraty.

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, na które Jednostka Dominująca bezpośrednio lub pośrednio wywiera znaczący wpływ, a jednocześnie jednostki te nie są spółkami zależnymi ani wspólnymi przedsięwzięciami.

Wszystkie jednostki zależne wobec Victoria Dom S.A. to podmioty, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio 100% udziałów. Jednostki te zostały objęte konsolidacją metodą pełną, zgodnie z art. 60 Ustawy o Rachunkowości (Dz. U. z 2026 r. poz. 522 z późniejszymi zmianami, zwana dalej „ustawą o rachunkowości”).

- 4. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane ze wskazaniem ich nazw (firm) i siedzib, w których jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale, z podaniem wysokości kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek oraz wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy, udziału w tym kapitale (funduszu) i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy**

Jednostki zależne nie posiadają zaangażowania w kapitałach innych jednostek.

- 5. Wykaz (nazwy/firmy i siedziby) jednostek podporządkowanych wyłączonych ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem podstawy prawnej oraz uzasadnieniem dokonania wyłączenia oraz udziału posiadanego przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek**

Żadne jednostki podporządkowane nie zostały wyłączone ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

- 6. Wskazanie czasu trwania jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Czas trwania Jednostki Dominującej, jak również pozostałych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

- 7. Wskazanie okresu objętego śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz lat obrotowych i okresów objętych sprawozdaniami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Śródroczne skonsolidowane 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.

- 8. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe jednostek objętych śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne**

W skład Jednostki Dominującej oraz jej jednostek powiązanych nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

- 9. Wskazanie, czy śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Jednostkę Dominującą oraz jej jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności**

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Jednostkę Dominującą oraz jej jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przez Jednostkę Dominującą i jednostki powiązane. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Jednostkę Dominującą i jej jednostki zależne.

- 10. Wskazanie, czy w okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nastąpiło połączenie spółek**

W okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie nastąpiło połączenie spółek. Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera skutków połączenia spółek ze względu na fakt, że takie okoliczności nie wystąpiły.

- 11. Wskazanie, czy śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych**

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało przekształceniu.

- 12. Wskazanie, czy w przedstawionym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach firmy audytorskiej, które zostały zamieszczone w sprawozdaniach z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata, za które skonsolidowane sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zaprezentowane**

Nie wystąpiły zastrzeżenia w opiniach firmy audytorskiej zamieszczonych w sprawozdaniach z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata, za które skonsolidowane sprawozdanie finansowe lub dane porównywalne zostały zaprezentowane.

- 13. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Przy sporządzaniu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa stosuje w odniesieniu do wszystkich jednostek zależnych metodę konsolidacji pełnej, o której mowa w art. 60 ustawy o rachunkowości.

Przy stosowaniu metody konsolidacji pełnej sumowane są w szczególności kwoty poszczególnych pozycji bilansów, rachunków zysków i strat, rachunków przepływów pieniężnych i zestawień zmian w kapitale własnym jednostki dominującej oraz poszczególnych jednostek zależnych, bez względu na udział jednostki dominującej we własności jednostek zależnych.

Następnie dokonywane są korekty i wyłączenia konsolidacyjne w celu wyeliminowania sald rozrachunków wewnętrznych w Grupie, transakcji zawieranych w ramach Grupy oraz wszelkich wynikających z nich niezrealizowanych zysków lub strat, a także przychodów i kosztów.

Udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jak również jednostkowe sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją zawierają rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym oraz rachunek przepływów pieniężnych przygotowany metodą pośrednią.

Wszystkie operacje gospodarcze występujące w rachunku zysków i strat prezentowane są w szyku rozwartym, z wyjątkiem pozycji wynikających z powstałych różnic kursowych, które ujmowane są jako przychody finansowe bądź koszty finansowe.

Podobnie salda pozycji z bilansu, np. rozrachunki - prezentowane są w zależności od swojej istoty jako aktywa (należności) lub pasywa (zobowiązania).

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 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 aktualizacyjny.

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 aktualizacyjny.

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 aktualizacyjny.

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 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 obejmuje kapitał własny Jednostki Dominującej oraz te części kapitałów jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę Dominującą. Kapitałem podstawowym Grupy jest kapitał Jednostki Dominującej. Kapitały podstawowe jednostek zależnych, w części nabytej przez Jednostkę Dominującą są kompensowane z wartością nabytych udziałów, pozostałą część zalicza się na poczet kapitałów mniejszości.

Jednostka Dominująca ujmuje i prezentuje kapitał własny z podziałem na jego rodzaje oraz według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Victoria Dom S.A. Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Jednostka Dominująca obowiązana jest utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty, którego minimalna wartość to co najmniej 1/3 kapitału zakładowego. Victoria Dom S.A. z podziału zysku utworzyła kapitał zapasowy w wymaganej przepisami wysokości. Do poszczególnych pozycji kapitałów własnych Grupy zalicza się należną Jednostce Dominującej część zmian w kapitałach własnych jednostek zależnych objętych konsolidacją pełną w okresie od dnia objęcia kontroli do dnia utraty kontroli.

W przypadku jednostek zagranicznych, które sporządzają sprawozdania finansowe w walucie obcej dokonuje się przeliczeń pozycji sprawozdawczych na złote polskie. Różnice wykazuje się w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, w pozycji „Różnice kursowe z przeliczenia”, jako składnik kapitału własnego.

Po zatwierdzeniu jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy, odpowiednio Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Victoria Dom S.A. lub zgromadzenia wspólników jednostek zależnych, podejmują uchwałę o podziale zysku przekazując go na kapitał zapasowy (do momentu, gdy nie osiągnie on wymaganej przez Kodeks Spółek Handlowych wysokości), kapitał rezerwowy (w sytuacji, gdy spółka utworzyła już kapitał zapasowy w wysokości wymaganej przez Kodeks Spółek Handlowych), wypłatę dywidendy bądź pokrycie straty z lat ubiegłych.

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 spółek Grupy 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.

Jednostka dominująca, jak również jej spółki powiązane, 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, spółki z Grupy wykorzystują definicje zawarte w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska”. Spółki z Grupy kwalifikują 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 nieruchomość 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 ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału.

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 Jednostki Dominującej i jej jednostek powiązanych 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 protokolarnego przeniesienia własności na nabywcę.

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

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:

- 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 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.

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 z Grupy 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 Grupa przeznacza do sprzedaży w krótkim terminie, zalicza się do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

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

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

Aktywa finansowe 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 nieróżniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego,

- oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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

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

Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych polskich, które są walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji Grupy. 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 sumę części bieżącej i odroczonej podatku poszczególnych spółek w Grupie po uwzględnieniu korekt konsolidacyjnych. 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 śródrocznym skonsolidowanym 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 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

Spółki z Grupy nie występują jako leasingodawca (finansujący).

Leasing – spółki z Grupy jako leasingobiorca (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 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.

Spółki z Grupy ustalając sposób rozliczenia umów leasingu uwzględniają 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. Ponieważ ustawa o rachunkowości nie określa zagadnień dotyczących leasingu finansowego, dla ujęcia w księgach rachunkowych oraz ustalenia kryteriów prezentacji i ujawnień w śródrocznym skonsolidowanym 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.

Na wartość początkową przedmiotu umowy leasingu finansowego składa się cena jego zakupu powiększona o opłatę za zawarcie umowy oraz poniesione przez spółki z Grupy 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 z Grupy zobowiązała się w umowie do jej uiszczenia lub jej poniesienie jest ekonomicznie uzasadnione. Nie uwzględnia się w sumie opłat leasingowych warunkowych opłat leasingowych.

Spółki z Grupy dokonują 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 z Grupy uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu (bez dodatkowej opłaty lub za opłatą końcową). Z kolei jeżeli umowa leasingu nie przewiduje, aby spółka z Grupy uzyskała na moment zakończenia okresu leasingu tytuł 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 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wynik finansowy Grupy za dany okres sprawozdawczy 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.

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,
- odpisy wartości firmy,
- podatek dochodowy (część bieżąca i odroczone).

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdania finansowe spółek Grupy, które mają siedzibę w Polsce, zostały sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. 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. Spółki z Grupy sporządzają rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym, a rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Przy sporządzeniu śródrocznego skonsolidowanego 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”).

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe 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.

14. Omówienie dokonanych ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmian zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem przyczyn

Nie wystąpiły zmiany stosowanych zasad (polityk) rachunkowości.

15. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nie zastosowano żadnych wyłączeń, wszystkie jednostki podporządkowane są objęte konsolidacją.

16. Wskazanie średnich kursów wymiany złotego na dzień bilansowy i kursów średnich w okresach objętych śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w stosunku do euro, ustalanych przez Narodowy Bank Polski

Stan na	Średni kurs w okresie	Kurs na koniec okresu	Najwyższy kurs w okresie	Najniższy kurs w okresie
30.06.2026	4,2522	4,2963	4,3900	4,2009
31.12.2025	4,2372	4,2267	4,3033	4,1339
30.06.2025	4,2208	4,2419	4,2823	4,1818

17. Wskazanie co najmniej podstawowych pozycji bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przeliczonych na euro, ze wskazaniem zasad przyjętych do tego przeliczenia

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-30.06.2025
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy			4,2522	4,2208
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	297 258	271 983	69 907	64 439
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	54 660	82 603	12 855	19 570
Zysk (strata) brutto	20 301	45 342	4 774	10 743
Zysk (strata) netto	15 983	36 957	3 759	8 756
Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA)	55 726	83 615	13 105	19 810

W prezentowanych śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym informacje EBITDA, EBIT stanowią Alternatywne Pomiary Wyników w rozumieniu wytycznych ESMA/2015/1415.

EBIT jest równy zyskowi z działalności operacyjnej jak wykazano w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji I. Skonsolidowanego Rachunku Zysków i Strat i wyniósł on odpowiednio 54 660 tysięcy złotych dla pierwszego półrocza roku 2026 i 82 603 tysięcy złotych dla pierwszego półrocza roku 2025.

W pierwszym półroczu 2026 roku amortyzacja wyniosła łącznie 1 065 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 990 tysięcy złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 75 tysięcy złotych), a w pierwszym półroczu 2025 wyniosła ona 1 012 tysięcy złotych (w tym amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych 937 tysiące złotych oraz amortyzacja nieruchomości inwestycyjnej 75 tysięcy złotych).

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za pierwsze półrocze 2026 = 54 660 tysięcy złotych + 1 065 tysięcy złotych = 55 726 tysiące złotych.

Zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA) za pierwsze półrocze 2025 = 82 603 tysięcy złotych + 1 012 tysięcy złotych = 83 615 tysiące złotych.

Pozycje bilansu	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,2963	4,2267
Aktywa trwałe	163 768	158 665	38 118	37 539
Aktywa obrotowe	2 141 154	1 958 658	498 372	463 401
Kapitał własny	762 387	791 403	177 452	187 239
Zobowiązania i rezerwy w tym:	1 542 535	1 325 919	359 038	313 701
Zobowiązania długoterminowe	834 720	765 683	194 288	181 154
Zobowiązania krótkoterminowe	334 076	303 030	77 759	71 694
Rozliczenia międzyokresowe	264 416	125 843	61 545	29 73

18. 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, w II kwartale 2026 r. na rynku pierwotnym w Warszawie odnotowano wzrost zarówno podaży, jak i popytu na mieszkania. Liczba dostępnych lokali zwiększyła się o 14,2% kw/kw, natomiast liczba zawartych transakcji wzrosła o 7,8% kw/kw i 44,3% r/r.

W analizowanym okresie wzrosła również aktywność inwestycyjna deweloperów – rozpoczęto budowę ponad 3,6 tys. mieszkań, o 28,2% więcej niż rok wcześniej. Ceny nowych mieszkań nadal rosły, a średnia cena ofertowa wyniosła 18 488 zł/m².

Victoria Dom koncentruje się na terminowej realizacji projektów już uruchomionych oraz sukcesywnie wprowadza do realizacji kolejne etapy projektów w istniejących lokalizacjach. Spółka prowadzi również prace nad przygotowaniem nowych projektów i lokalizacji. Projekty w trakcie realizacji postępują zgodnie z harmonogramem.

Projekty w trakcie realizacji postępują zgodnie z harmonogramem.

II. SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA		Stan na 30.06.2026 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2025 r.
A.	AKTYWA TRWAŁE	163 768 088,35	158 664 866,20
I.	Wartości niematerialne i prawne	1 945 370,08	1 304 216,73
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	298 965,63	348 793,53
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	1 646 404,45	955 423,20
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
1.	Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
2.	Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	49 177 743,14	49 432 609,48
1.	Środki trwałe	49 177 743,14	49 432 609,48
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	807 892,00	915 061,05
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	5 681 900,36	6 733 478,00
	c) urządzenia techniczne i maszyny	816 853,96	738 157,94
	d) środki transportu	40 681 731,88	40 422 421,60
	e) inne środki trwałe	1 189 364,94	623 490,89
2.	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
IV.	Należności długoterminowe	28 640,00	28 640,00
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.	Od pozostałych jednostek	28 640,00	28 640,00
V.	Inwestycje długoterminowe	36 514 096,31	36 091 861,43
1.	Nieruchomości	4 825 929,96	4 901 335,08
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	31 688 166,35	31 190 526,35
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	969 621,35	969 621,35
	- udziały lub akcje	969 621,35	969 621,35
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

AKTYWA		Stan na 30.06.2026 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2025 r.
	d) w pozostałych jednostkach	30 718 545,00	30 220 905,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	30 718 545,00	30 220 905,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	76 102 238,82	71 807 538,56
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	76 102 238,82	71 807 538,56
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00

B.	AKTYWA OBROTOWE	2 141 153 937,30	1 958 657 713,55
I.	Zapasy	1 659 061 521,29	1 532 203 624,33
1.	Materiały	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	678 302 131,63	387 815 512,86
3.	Produkty gotowe	158 089 592,80	349 718 697,09
4.	Towary	762 648 866,98	757 121 333,65
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	60 020 929,88	37 548 080,73
II.	Należności krótkoterminowe	58 010 496,65	65 602 198,65
1.	Należności od jednostek powiązanych	54 116,98	17 046 258,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	54 116,98	17 046 258,00
	- do 12 miesięcy	54 116,98	17 046 258,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	57 956 379,67	48 555 940,65
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 024 885,63	5 432 984,72
	- do 12 miesięcy	6 024 885,63	5 432 984,72
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	39 159 423,02	31 100 376,94
	c) inne	12 772 071,02	12 022 578,99
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	419 510 952,74	355 152 784,64
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	419 510 952,74	355 152 784,64
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

AKTYWA		Stan na 30.06.2026 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2025 r.
	b) w jednostkach stowarzyszonych	18 639 340,83	17 901 425,13
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	18 639 340,83	17 901 425,13
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach	276 466,91	271 988,15
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	276 466,91	271 988,15
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	400 595 145,00	336 979 371,36
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	113 910 570,74	48 874 718,81
	- inne środki pieniężne	286 684 574,26	288 104 652,55
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 570 966,62	5 699 105,93
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	0,00	0,00
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		2 304 922 025,65	2 117 322 579,75

PASywa		Stan na 30.06.2026 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2025 r.
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	762 386 603,92	791 403 484,23
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 000 000,00	2 000 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	5 909 081,63	5 909 081,63
	- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	574 495 992,97	512 838 360,94
	- tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	0,00	0,00
V.	Różnice kursowe z przeliczenia	(22 546,03)	(22 546,03)
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	164 020 955,66	118 957 239,22
VII.	Zysk (strata) netto	15 983 119,69	151 721 348,47
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (-)	0,00	0,00
B.	KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	0,00	0,00
C.	Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
1.	Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
2.	Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
D.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1 542 535 421,73	1 325 919 095,52
I.	Rezerwy na zobowiązania	109 323 566,47	131 362 949,62
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	99 437 818,99	109 899 637,55
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00

PASYWA		Stan na 30.06.2026 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2025 r.
3.	Pozostałe rezerwy	9 885 747,48	21 463 312,07
	- długoterminowe	500 000,00	500 000,00
	- krótkoterminowe	9 385 747,48	20 963 312,07
II.	Zobowiązania długoterminowe	834 720 423,97	765 682 679,91
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	834 720 423,97	765 682 679,91
	a) kredyty i pożyczki	169 960 024,91	35 144 738,99
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	640 592 297,48	690 583 966,75
	c) inne zobowiązania finansowe	3 433 807,14	19 451 354,85
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	e) inne	20 734 294,44	20 502 619,32
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	334 075 571,53	303 030 061,67
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	15 055 346,78	170 968,39
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	55 346,78	170 968,39
	- do 12 miesięcy	55 346,78	170 968,39
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	15 000 000,00	0,00
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	319 020 224,75	302 859 093,28
	a) kredyty i pożyczki	98 227 384,36	98 393 578,18
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 888 199,81	15 037 259,05
	c) inne zobowiązania finansowe	18 961 863,12	3 940 354,81
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	99 513 784,98	97 795 155,72
	- do 12 miesięcy	99 513 784,98	97 795 155,72
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 619 679,80	48 589 132,25
	h) z tytułu wynagrodzeń	403 193,00	421 869,65
	i) inne	83 406 119,68	38 681 743,62
4.	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	264 415 859,76	125 843 404,32
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	264 415 859,76	125 843 404,32
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	264 415 859,76	125 843 404,32
PASYWA RAZEM		2 304 922 025,65	2 117 322 579,75

III. SKONSOLIDOWANY 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 ze sprzedaży produktów i towarów, w tym:	297 258 025,62	854 448 200,18	271 983 310,73
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	0,00	20 050 481,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	297 116 357,76	854 154 864,46	271 842 242,87
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	141 667,86	293 335,72	141 067,86
B.	Koszty sprzedanych produktów i towarów, w tym:	200 253 712,52	511 109 801,35	148 761 531,05
	- jednostkom powiązanym	0,00	4 302 217,04	0,00
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	200 253 712,52	511 109 801,35	148 761 531,05
II.	Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00	0,00
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	97 004 313,10	343 338 398,83	123 221 779,68
D.	Koszty sprzedaży	17 794 008,04	27 840 292,89	12 047 009,40
E.	Koszty ogólnego zarządu	25 562 390,93	48 696 455,12	24 977 998,75
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	53 647 914,13	266 801 650,82	86 196 771,53
G.	Pozostałe przychody operacyjne	2 170 194,50	3 813 778,80	473 615,54
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 619 220,95	1 372 610,29	11 626,02
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	134 098,71	79 487,37	119 044,26
IV.	Inne przychody operacyjne	416 874,84	2 361 681,14	342 945,26
H.	Pozostałe koszty operacyjne	1 157 973,52	6 225 032,31	4 066 892,82
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	115 680,54	210 886,47	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	1 042 292,98	6 014 145,84	4 066 892,82
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	54 660 135,11	264 390 397,31	82 603 494,25
J.	Przychody finansowe	4 201 648,08	11 198 380,01	5 243 104,99
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	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:	4 020 711,02	11 151 827,35	5 196 552,33
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
V.	Inne	180 937,06	46 552,66	46 552,66
K.	Koszty finansowe	38 561 226,91	88 580 616,34	42 505 039,38
I.	Odsetki, w tym:	38 560 617,04	86 986 013,47	41 515 008,88

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)
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	609,87	1 594 602,87	990 030,50
L.	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00
M.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)	20 300 556,28	187 008 160,98	45 341 559,86
N.	Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
O.	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00
I.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
P.	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	60 030,04	0,00
R.	Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)	20 300 556,28	187 068 191,02	45 341 559,86
S.	Podatek dochodowy	4 317 436,59	35 346 842,55	8 384 740,46
T.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00
U.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00	0,00
W.	Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	15 983 119,69	151 721 348,47	36 956 819,40

IV. SKONSOLIDOWANE 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)	791 403 484,23	699 692 831,21	699 692 831,21
	- 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 błędów	791 403 484,23	699 692 831,21	699 692 831,21
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
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	5 909 081,63	3 153 926,34	3 153 926,34
4.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	2 755 155,29	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	2 755 155,29	0,00
	- podziału zysku - Jednostka zależna	0,00	2 755 155,29	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
4.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	5 909 081,63	5 909 081,63	3 153 926,34
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00	0,00
5.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	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
5.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	512 838 360,94	454 851 199,54	454 851 199,54
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	61 657 632,03	57 987 161,40	3 548 350,35
a)	zwiększenie (z tytułu)	157 245 557,97	148 138 913,49	3 548 350,35
	- podziału zysku jednostki podporządkowanej	157 245 557,97	148 138 913,49	3 548 350,35
b)	zmniejszenie (z tytułu)	95 587 925,94	90 151 752,09	0,00
	- korekta z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych	95 587 925,94	90 151 752,09	0,00
6.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	574 495 992,97	512 838 360,94	458 399 549,89
	Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu	(22 546,03)	(11 850,58)	(11 850,58)
	zmiany różnic kursowych	0,00	(10 695,45)	0,00
7.	Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu	(22 546,03)	(22 546,03)	(11 850,58)
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	270 678 587,69	239 699 555,91	239 699 555,91
8.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	275 906 204,17	244 927 172,39	244 927 172,39

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)
8.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	275 906 204,17	244 927 172,39	244 927 172,39
a)	zwiększenie (z tytułu)	95 587 925,94	90 151 752,09	0,00
	- korekta z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych	95 587 925,94	90 151 752,09	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	202 245 557,97	210 894 068,78	23 548 350,35
	- podziału zysku jednostki podporządkowanej i jednostki dominującej / podział zysku jednostki zależnej – przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy i rezerwy	157 245 557,97	150 894 068,78	3 548 350,35
	- zaliczki i rozrachunki na dywidendę przez Jednostkę Dominującą	45 000 000,00	60 000 000,00	20 000 000,00
8.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	169 248 572,14	124 184 855,70	221 378 822,04
8.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	5 227 616,48	5 227 616,48	5 227 616,48
8.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 227 616,48	5 227 616,48	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
8.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	5 227 616,48	5 227 616,48	5 227 616,48
8.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	164 020 955,66	118 957 239,22	216 151 205,56
9.	Wynik netto	15 983 119,69	151 721 348,47	36 956 819,40
a)	Zysk netto	15 983 119,69	151 721 348,47	36 956 819,40
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)	762 386 603,92	791 403 484,23	716 649 650,61
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	762 386 603,92	746 403 484,23	676 649 650,61

V. SKONSOLIDOWANY 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	15 983 119,69	151 721 348,47	36 956 819,40
II.	Korekty razem	29 846 191,95	(303 626 182,66)	(270 586 572,18)
1.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00	0,00
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	(60 030,04)	0,00
3.	Amortyzacja	1 065 535,50	2 116 747,09	1 012 353,94
4.	Odpisy wartości firmy	0,00	0,00	0,00
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(376 671,15)	522 757,65	297 454,51
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	34 077 660,17	85 671 506,64	40 987 478,45
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(1 591 578,68)	(1 372 610,29)	(11 626,02)
9.	Zmiana stanu rezerw	(22 039 383,15)	(79 419 727,52)	(34 702 432,90)
10.	Zmiana stanu zapasów	(126 857 896,96)	(320 246 264,02)	(331 739 182,31)
11.	Zmiana stanu należności	7 591 702,00	(39 594 488,88)	(44 559 615,39)
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 570 929,73	68 797 612,03	55 963 663,29
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	135 405 894,49	(20 041 685,32)	42 165 334,25
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	45 829 311,64	(151 904 834,19)	(233 629 752,78)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I.	Wpływy	3 522 947,02	3 605 305,47	700 541,03
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:	681 386,06	1 373 679,45	688 915,01
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
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	1 826 284,77	2 654 099,26	1 125 317,76
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 826 284,77	2 654 099,26	1 125 317,76
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
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00

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)
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
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 696 662,25	951 206,21	(424 776,73)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I.	Wpływy	143 000 000,00	539 090 731,89	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	30 020 795,37	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	445 331 128,47	181 820 377,24
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.	Spląty 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	2 669 133,08	3 845 341,16	1 867 957,24
8.	Odsetki	35 241 067,17	76 531 067,71	34 950 338,41
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	16 089 799,75	93 759 603,42	122 128 023,12
D.	Przepływy pieniężne netto razem	63 615 773,64	(57 194 024,56)	(111 926 506,39)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	63 615 773,64	(57 194 024,56)	(111 926 506,39)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	336 979 371,36	394 173 395,92	394 173 395,92
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	400 595 145,00	336 979 371,36	282 246 889,53
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	135 260 741,81	88 930 407,88	77 299 229,78

Warszawa, dnia 30 września 2026 roku

**Michał
Sebastian
Jasiński**

Elektronicznie
podpisany przez
Michał Sebastian
Jasiński
Data: 2026.09.30
18:20:28 +02'00'

Prezes Zarządu

Michał Jasiński

**Waldemar
Cezary
Wasiluk**

Elektronicznie
podpisany przez
Waldemar Cezary
Wasiluk
Data: 2026.09.30
18:24:29 +02'00'

Wiceprezes Zarządu

Waldemar Wasiluk

**Anna
Danuta
Piotrowska**

Elektronicznie
podpisany przez
Anna Danuta
Piotrowska
Data: 2026.09.30
18:28:11 +02'00'

Członek Zarządu

Anna Piotrowska

**Bożena
Subda**

Elektronicznie
podpisany przez
Bożena Subda
Data: 2026.09.30
18:30:55 +02'00'

Członek Zarządu

Bożena Subda

Sprawozdanie sporządziła: Wanda Misiewicz-Wałachowska

Podpisany elektronicznie przez
Wanda Katarzyna Misiewicz-Wałachowska
30.09.2026
18:13:12 +02'00'

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

AKTYWA TRWAŁE - Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 1: Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2024 r.	980 465,84	10 037 325,82	2 586 697,88	53 070 498,30	2 362 166,10	69 037 153,94
Zwiększenia:	0,00	90 000,00	351 830,00	1 361 492,85	48 060,00	1 851 382,85
- zakup	0,00	90 000,00	351 830,00	1 055 107,06	48 060,00	1 544 997,06
- leasing	0,00	0,00	0,00	306 385,79	0,00	306 385,79
Zmniejszenia:	65 404,79	1 239 199,82	105 747,74	66 363,48	307 951,14	1 784 666,97
- sprzedaż	65 404,79	1 239 199,82	16 931,00	0,00	157 251,70	1 478 787,31
- likwidacja	0,00	0,00	88 816,74	66 363,48	150 699,44	305 879,66
BZ 31.12.2025 r.	915 061,05	8 888 126,00	2 832 780,14	54 365 627,67	2 102 274,96	69 103 869,82
Zwiększenia:	0,00	227 000,00	248 239,00	810 978,44	649 201,00	1 935 418,44
- zakup	0,00	227 000,00	248 239,00	810 978,44	649 201,00	1 935 418,44
- leasing	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	107 169,05	1 378 727,32	0,00	1 976 573,25	0,00	3 462 469,62
- sprzedaż	107 169,05	1 378 727,32	0,00	1 976 573,25	0,00	3 462 469,62
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2026 r.	807 892,00	7 736 398,68	3 081 019,14	53 200 032,86	2 751 475,96	67 576 818,64
Umorzenie						
BZ 31.12.2024 r.	0,00	2 158 613,18	1 845 622,82	13 111 378,42	1 585 441,20	18 701 055,62
Zwiększenia:	0,00	476 512,32	350 090,95	898 191,13	171 061,56	1 895 855,96
- amortyzacja	0,00	476 512,32	350 090,95	898 191,13	171 061,56	1 895 855,96
Zmniejszenia:	0,00	480 477,50	101 091,57	66 363,48	277 718,69	925 661,24
- sprzedaż	0,00	480 477,50	12 274,83	0,00	127 019,25	619 771,58
- likwidacja	0,00	0,00	88 816,74	66 363,48	150 699,44	305 879,66
BZ 31.12.2025 r.	0,00	2 154 648,00	2 094 622,20	13 943 206,07	1 478 784,07	19 671 260,34
Zwiększenia:	0,00	209 355,44	169 542,98	464 374,60	83 326,95	926 599,97
- amortyzacja	0,00	209 355,44	169 542,98	464 374,60	83 326,95	926 599,97
Zmniejszenia:	0,00	309 505,12	0,00	1 889 279,69	0,00	2 198 784,81
- sprzedaż	0,00	309 505,12	0,00	1 889 279,69	0,00	2 198 784,81
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2026 r.	0,00	2 054 498,32	2 264 165,18	12 518 300,98	1 562 111,02	18 399 075,50
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 30.06.2026 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2025 r.	915 061,05	6 733 478,00	738 157,94	40 422 421,60	623 490,89	49 432 609,48
BZ 30.06.2026 r.	807 892,00	5 681 900,36	816 853,96	40 681 731,88	1 189 364,94	49 177 743,14

Grunty posiadane przez Grupę są własnością Victoria Dom S.A. Jednostki z Grupy nie posiadają gruntów w wieczystym użytkowaniu.

W bieżącym roku obrotowym oraz roku poprzedzającym Grupa nie skapitalizowała w wartości środków trwałych kosztów odsetek i różnic kursowych ani nie dokonała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

Nota nr 2: Wartość nieamortyzowanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów

Grupa posiada nieamortyzowane środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu. Grupa ponosi koszty związane ze użytkowaniem środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów. W trakcie 2025 roku Grupa poniosła w związku z tym koszty w łącznej wysokości około 1 753 tys. złotych. W pierwszej połowie roku 2026 jednostka dominująca poniosła z tego tytułu koszty w wysokości około 700 tys. złotych. Koszty w głównej mierze dotyczą wynajmu budynku biurowego. Poza tym Grupa ponosi inne koszty najmu, m.in. transformatorów, samochodów osobowych, gruntów.

Nota nr 3: Wartość netto amortyzowanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu finansowego, najmu, dzierżawy i innych umów

Wyszczególnienie	30.06.2026 r.		31.12.2025 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Środki transportu	40 634 865,61	0,00	39 356 034,19	0,00
Razem	40 634 865,61	0,00	39 356 034,19	0,00

Na środki transportu używane na podstawie umów leasingu finansowego składają się:

- samolot Bombardier Challenger 300 wyleasingowany w roku 2020 o wartości netto na dzień 30.06.2026 roku wynoszącej 31 350 579,01 złotych,
- śmigłowiec Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW wyleasingowany w roku 2021 o wartości netto na dzień 30.06.2026 roku wynoszącej około 6 228 625,01 złotych,
- samochody osobowe wyleasingowane w latach 2018-2025 o łącznej wartości netto na dzień 30.06.2026 roku wynoszącej około 3 055 661,59 złotych.

Wartość początkowa samolotu Bombardier Challenger 300 na dzień przyjęcia do użytkowania wynosiła 41,6 mln złotych. Umowa leasingowa została zawarta na okres 7 lat, a ostatnia płatność z tytułu tej umowy jest planowana na marzec 2027 roku. Szacowany okres ekonomicznej użyteczności tego środka trwałego jest zgodny z okresem, na który została podpisana umowa leasingowa.

Wartość początkowa śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW na dzień przyjęcia do użytkowania wynosiła 6,5 mln złotych. Umowa leasingowa została zawarta na okres 6 lat. Szacowany okres ekonomicznej użyteczności tego środka trwałego jest zgodny z okresem, na który została podpisana umowa leasingowa.

Samolot i śmigłowiec zostały zakupione na własne potrzeby szeroko rozumianej Grupy i są wykorzystywane do tego celu. Grupa, aby minimalizować koszty utrzymania tych środków transportu, wynajmuje je innym podmiotom.

Loty są organizowane:

- dla Victoria Dom S.A. w ramach jej działalności operacyjnej – organizacja lotów na spotkania biznesowe związane z zakupem nieruchomości jak również dla celów rozwoju biznesu i analizy innych rynków,
- za odpłatnością dla podmiotów z Grupy oraz podmiotów zewnętrznych pozyskiwanych przez partnera obsługującego loty komercyjne.

Nota nr 4: Środki trwałe w budowie

01.01.2025 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów		31.12.2025 r.
		Wartości niematerialne i prawne	Środki trwałe	
0,00	2 654 099,26	1 109 102,20	1 544 997,06	0,00

01.01.2026	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów		30.06.2026 r.
		Wartości niematerialne i prawne	Środki trwałe	
0,00	3 581 822,89	1 646 404,45	1 935 418,44	0,00

W bieżącym roku obrotowym oraz roku poprzedzającym Grupa nie skapitalizowała w wartości środków trwałych w budowie kosztów odsetek i różnic kursowych.

AKTYWA TRWAŁE - Inwestycje długoterminowe
Nota nr 5: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
31.12.2024 r.	6 032 411,88	0,00	920 286,76	22 005 950,00	28 958 648,64
Zwiększenia:	0,00	0,00	60 030,04	8 453 400,00	8 513 430,04
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	0,00	0,00	60 030,04	0,00	60 030,04
- reklasyfikacja z inwestycji krótkoterminowych	0,00	0,00	0,00	8 453 400,00	8 453 400,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	10 695,45	238 445,00	249 140,45
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	10 695,45	238 445,00	249 140,45
31.12.2025 r.	6 032 411,88	0,00	969 621,35	30 220 905,00	37 222 938,23
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	497 640,00	497 640,00
- wycena na dzień bilansowy	0,00	0,00	0,00	497 640,00	497 640,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2026 r.	6 032 411,88	0,00	969 621,35	30 718 545,00	37 720 578,23
Umorzenie					
31.12.2024 r.	980 266,56	0,00	0,00	0,00	980 266,56
Zwiększenia:	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
- amortyzacja	150 810,24	0,00	0,00	0,00	150 810,24
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2025 r.	1 131 076,80	0,00	0,00	0,00	1 131 076,80
Zwiększenia:	75 405,12	0,00	0,00	0,00	75 405,12
- amortyzacja	75 405,12	0,00	0,00	0,00	150 810,24
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2026 r.	1 206 481,92	0,00	0,00	0,00	1 206 481,92
Odpisy aktualizujące					
31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2026 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2025 r.	4 901 335,08	0,00	969 621,35	30 220 905,00	36 091 861,43
30.06.2026 r.	4 825 929,96	0,00	969 621,35	30 718 545,00	36 514 096,31

Przyczyny dokonania aktualizacji wyceny, w tym odpisów aktualizujących:

W przypadku gdy zachodzi duże prawdopodobieństwo, że posiadane przez spółki z Grupy długoterminowe aktywa finansowe nie przyniosą w przyszłości oczekiwanych korzyści ekonomicznych, Grupa dokonuje odpisów aktualizujących, nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego.

Na pozycję długoterminowe aktywa finansowe na dzień 30.06.2026 roku, jak również na dzień 31.12.2025 roku składają się udziały w jednostce stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH. Udziały te zostały wycenione metodą praw własności.

Na pozycję inne inwestycje długoterminowe na dzień 30.06.2026 roku, jak również na dzień 31.12.2025 roku składają się posiadane przez Victoria Dom S.A. obligacje wyemitowane przez Victoria House SA.

Na dzień 30.06.2026 roku, jak również na dzień 31.12.2025 roku nie było przesłanek do utworzenia odpisów aktualizujących dla posiadanych inwestycji długoterminowych.

Nota nr 6: Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych - w jednostkach powiązanych i w pozostałych jednostkach

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną					
Wartość brutto					
31.12.2024 r.	920 286,76	0,00	0,00	0,00	920 286,76
Zwiększenia:	60 030,04	0,00	0,00	0,00	60 030,04
- wycena metodą praw własności udziałów w jednostce stowarzyszonej	60 030,04	0,00	0,00	0,00	60 030,04
Zmniejszenia:	10 695,45	0,00	0,00	0,00	10 695,45
- wycena na dzień bilansowy	10 695,45	0,00	0,00	0,00	10 695,45
31.12.2025 r.	969 621,35	0,00	0,00	0,00	969 621,35
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2026 r.	969 621,35	0,00	0,00	0,00	969 621,35
Odpisy aktualizujące					
31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2026 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2025 r.	969 621,35	0,00	0,00	0,00	969 621,35
30.06.2026 r.	969 621,35	0,00	0,00	0,00	969 621,35
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
31.12.2024 r.	0,00	22 005 950,00	0,00	0,00	22 005 950,00
Zwiększenia:	0,00	8 453 400,00	0,00	0,00	8 453 400,00
- reklasyfikacja z inwestycji krótkoterminowych	0,00	8 453 400,00	0,00	0,00	8 453 400,00
Zmniejszenia:	0,00	238 445,00	0,00	0,00	238 445,00
- wycena na dzień bilansowy	0,00	238 445,00	0,00	0,00	238 445,00
31.12.2025 r.	0,00	30 220 905,00	0,00	0,00	30 220 905,00
Zwiększenia:	0,00	497 640,00	0,00	0,00	497 640,00
- wycena na dzień bilansowy	0,00	497 640,00	0,00	0,00	497 640,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2026 r.	0,00	30 718 545,00	0,00	0,00	30 718 545,00
Odpisy aktualizujące					
31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2026 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
31.12.2025 r.	0,00	30 220 905,00	0,00	0,00	30 220 905,00
30.06.2026 r.	0,00	30 718 545,00	0,00	0,00	30 718 545,00

Pozycja inne papiery wartościowe dotyczy posiadanych przez Jednostkę Dominującą obligacji spółki Victoria House S.A. (7.150 sztuk obligacji o wartości jednostkowej 1.000 EUR za sztukę). Są to niezabezpieczone, publiczne obligacje notowane na rynku nieregulowanym Euro MTF na giełdzie luksemburskiej. Obligacje te są przez Victoria Dom S.A. traktowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

W pozycji udziały i akcje zaprezentowano posiadane udziały jednostki stowarzyszonej - Victoria Wohnungsbau GmbH. Victoria Dom S.A. posiada 10.000 udziałów o wartości jednostkowej 1 EUR każdy, co przekłada się na 10% udziałów w kapitale zakładowym Victoria Wohnungsbau GmbH.

Nota nr 7: Udziały i akcje w jednostkach powiązanych wg stanu na 30.06.2026 r.

Wszystkie jednostki zależne z Grupy Kapitałowej Victoria Dom są konsolidowane metodą pełną i ich udziały są wyłączane.

Nota nr 8: Udziały i akcje w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale wg stanu na 30.06.2026 r.

Lp.	Nazwa (siedziba)	Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Zysk lub strata netto za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30.06.2026
1	Victoria Wohnungsbau GmbH (Zossen, Niemcy)	43 585,00	0,00	969 621,35	10,00	10,00	(53 965,09)
	RAZEM	43 585,00	0,00	969 621,35	X	X	(53 965,09)

Victoria Dom S.A. posiada 10.000 udziałów o wartości jednostkowej 1 EUR każdy, co przekłada się na 10% udziałów w kapitale zakładowym Victoria Wohnungsbau GmbH.

Z uwagi na nieistotność, Grupa na dzień 30.06.2026 roku nie dokonywała ponownej wyceny wartości udziałów, a do skróconych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych przyjęto wartość udziałów wycenionych metodą praw własności na dzień 31.12.2025 roku. Wartość udziałów na 30.06.2026 roku i na 31.12.2025 roku wynosiła 969 621,35 złotych.

Jednostka Dominująca, poza posiadaniem trwałym zaangażowaniem w kapitale tej jednostki, który wynosi 10%, wywiera również znaczący wpływ na Victoria Wohnungsbau GmbH, ponieważ bierze udział w podejmowaniu decyzji w sprawie podziału zysku lub pokrycia straty, a więc spełnione są wymogi Art. 3 ust.1 pkt 36 lit. a) ustawy o rachunkowości o wywieraniu znaczącego wpływu. Ponadto zachodzi powiązanie osobowe - w skład zarządu Victoria Wohnungsbau GmbH, który jest dwuosobowy, wchodzi dwóch członków Zarządu Victoria Dom S.A. – pan Michał Jasieński i pan Waldemar Wasiluk. W związku z posiadaniem zaangażowania w kapitale oraz wywieraniem znaczącego wpływu spełnione są wymogi Art. 3 ust. 1 pkt 41 ustawy o rachunkowości do uznania tej spółki za jednostkę stowarzyszoną.

Nota nr 9: Liczba oraz wartość posiadanych innych niż udziały i akcje papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują

Lp.	Rodzaj instrumentu	Wartość brutto w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	liczba papierów wartościowych lub praw	Rodzaj przyznanego prawa
1	Obligacje Victoria House SA	30 464 355,00	0,00	30 995 011,91	7 150	Prawo do odsetek

W przypadku posiadanych obligacji Victoria House S.A. nie było możliwe ustalenie w sposób wiarygodny ich wartości godziwej na dzień bilansowy z uwagi na brak transakcji obejmujących te instrumenty w ostatnim okresie, a więc zostały spełnione przesłanki wymienione w § 14 ust. 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Obligacje te są przez Grupę traktowane jako aktywa dostępne do sprzedaży.

W związku z tym te aktywa finansowe zostały wycenione w skorygowanej cenie nabycia za pomocą efektywnej stopy procentowej zgodnie z § 16 pkt 2 wyżej wymienionego rozporządzenia. Ich wartość w skonsolidowanym bilansie na dzień 30.06.2026 roku wyniosła 30 995 011,91 złotych.

Posiadane obligacje nie są obligacjami zamiennymi. Z tytułu posiadania tych aktywów finansowych Jednostce Dominującej, która je posiada, przysługuje prawo do odsetek. Obligacje te są oprocentowane w oparciu o stałą stopę procentową w wysokości 4,5% w skali roku. Odsetki są wypłacane dwa razy w roku, w kwietniu i w październiku. Termin wykupu obligacji przypada w październiku 2027 roku.

AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 10: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	30.06.2026 r.			31.12.2025 r.		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
-odpis na należności	464 859,98	19%	88 323,40	1 022 074,21	19%	194 194,10
-odpis aktualizujący zapasy	2 553 031,35	19%	485 075,96	2 200 000,00	19%	418 000,00
-odpis aktualizujący środki trwałe	0,00	19%	0,00	0,00	19%	0,00
-techniczny koszt wytworzenia ze sprzedaży lokali, dla których nie zawarto umów przenoszących własność	292 511 441,31	19%	55 577 173,85	303 930 576,05	19%	57 746 809,45
-koszt opłat sądowych	700,00	19%	133,00	700,00	19%	133,00
-odsetki niezapłacone od obligacji, wycena w skorygowanej cenie nabycia	8 491 140,55	19%	1 613 316,70	11 357 858,74	19%	2 157 993,16
-wynagrodzenia niezapłacone	0,00	19%	0,00	0,00	19%	0,00
-składki na ubezpieczenia społeczne niezapłacone	0,00	19%	0,00	0,00	19%	0,00
-rezerwy na koszty w spółkach zależnych	0,00	19%	0,00	681 590,65	19%	129 502,22
-różnice kursowe/wycena bilansowa	194 119,65	19%	36 882,73	732 785,90	19%	139 229,32
-sprawy sporne, opłata adiacencka, premia, badanie SF	6 667 465,52	19%	1 266 818,45	7 494 174,67	19%	1 423 893,19
-strata z działalności kapitałowej	0,00	19%	0,00	0,00	19%	0,00
- art. 15 c ustawy CIT/ koszty finansowania dłużnego	1 097 633,81	19%	208 550,42	138 461,78	19%	26 307,74
- eliminacja marży na zapasach	16 156 477,03	19%	3 069 730,64	3 530 684,74	19%	670 830,10
RAZEM	328 136 869,20	x	62 346 005,15	331 088 906,74	x	62 906 892,28
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy jednostek zależnych						
-straty jednostek zależnych objętych konsolidacją	72 401 229,86	19%	13 756 233,67	46 845 506,73	19%	8 900 646,28
RAZEM				46 845 506,73	x	8 900 646,28
- odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			0,00	x	x	0,00
OGÓŁEM			76 102 238,82			71 807 538,56

AKTYWA OBROTOWE - Zapasy

Nota nr 11: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
31.12.2025 r.	0,00	387 815 512,86	351 918 697,09	757 121 333,65	37 548 080,73	1 534 403 624,33
30.06.2026 r.	0,00	678 302 131,63	160 289 592,80	762 648 866,98	60 020 929,88	1 661 261 521,29
Odpisy aktualizujące						
31.12.2025 r.	0,00	0,00	2 200 000,00	0,00	0,00	2 200 000,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.06.2026 r.	0,00	0,00	2 200 000,00	0,00	0,00	2 200 000,00
Wartość bilansowa						
31.12.2025 r.	0,00	387 815 512,86	349 718 697,09	757 121 333,65	37 548 080,73	1 532 203 624,33
30.06.2026 r.	0,00	678 302 131,63	158 089 592,80	762 648 866,98	60 020 929,88	1 659 061 521,29

Na wzrost wartości zapasów wpływ ma systematyczny wzrost ilości i wielkości realizowanych projektów budowlanych oraz zwiększenie posiadanego banku ziemi.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Utrata wartości następuje, jeżeli wartość odzyskiwalna (handlowa lub użytkowa) danego składnika jest niższa niż wartość wynikająca z ksiąg rachunkowych. Ustalenie wartości handlowej i wartości użytkowej wymaga analizy wszystkich przesłanek pozwalających obiektywnie ustalić zdolność danego obiektu do przyniesienia korzyści ekonomicznych, w przypadku gdyby obiekt ten stał się przedmiotem zbycia.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów dotyczą wartości sieci wodociągowo-kanalizacyjnych w wyniku obniżenia ich wartości bilansowej do cen rynkowych (do kwot możliwych do uzyskania). Stan aktualnie zaewidencjonowanych odpisów aktualizujących wynosi 2 200 000,00 zł i nie zmienił się w stosunku do 31.12.2025 roku.

Cena nabycia towarów i koszt wytworzenia produktów nie zostały w bieżącym roku obrotowym powiększone o koszty finansowania.

AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe

Nota nr 12: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		30.06.2026 r.	31.12.2025 r.
1. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:		113 910 570,74	48 874 718,81
Rachunki bankowe jednostki dominującej		102 182 016,49	11 178 468,36
Rachunki bankowe jednostek zależnych		11 728 554,25	37 696 250,45
w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT		320 829,95	1 625 755,33
2. Inne środki pieniężne:		286 684 574,26	288 104 652,55
Lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 m-cy		151 744 662,40	200 800 000,00
Naliczone odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 m-cy		0,00	0,00
Środki na rachunku powierniczym		132 761 766,32	86 207 476,99
Środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych		2 178 145,54	1 097 175,56
3. Inne aktywa pieniężne:		0,00	0,00
4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		400 595 145,00	336 979 371,36
5. Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych		0,00	0,00
6. Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy		0,00	0,00
7. Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)		400 595 145,00	336 979 371,36

Zarówno na dzień 30.06.2026 r. jak i na dzień 31.12.2025 r. w strukturze środków pieniężnych wystąpiły środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.

Na dzień 30.06.2026 r. wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 135 260 741,81 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 132 761 766,32 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 2 178 145,54 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 320 829,95 złotych.

Z kolei na dzień 31.12.2025 r. wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosła 88 930 407,88 złotych i składały się na nią środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych w wysokości 86 207 476,99 złotych, środki pieniężne na rachunku środków wyodrębnionych w wysokości 1 097 175,56 złotych oraz środki zgromadzone na rachunku VAT w wysokości 1 625 755,33 złotych.

Nota nr 13: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	30.06.2026 r.	31.12.2025 r.
Oplacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	1 254 895,68	857 881,31
Oplaty z tytułu mediów	1 633 001,75	1 076 235,71
Odszkodowania na poczet wywłaszczenia gruntów	2 346 935,96	2 346 935,96
Usługi obce	275 831,39	872 450,28
Licencja na oprogramowanie	177 188,98	264 154,59
Pozostałe	365 058,77	424 113,45
Razem	6 052 912,53	5 841 771,30

KAPITAŁY WŁASNE

Nota nr 14: Dane o strukturze własności kapitału podstawowego 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	nieuprzywilejowane	19 000 000	1 900 000,00	niepieniężny (przekształcenie spółki)	14.05.2008	14.05.2008
2	B	nieuprzywilejowane	1 000 000	100 000,00	emisja	14.03.2014	podział wyniku 2013
Kapitał razem			20 000 000,00	2 000 000,00	X	X	X

Nota nr 15: Struktura własnościowa kapitału jednostki dominującej oraz liczba i wartość nominalna akcji (udziałów) na 30.06.2026 roku i na 31.12.2025 roku

Lp.	Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	Udział %	Wartość udziałów/akcji	liczba głosów	Udział % w głosach
1	VICTORIA DOM HOLDING SP. Z O.O.	20 000 000	100,00%	2 000 000,00	20 000 000	100,00%
	Razem	20 000 000	100,00%	2 000 000,00	20 000 000	100,00%

Skonsolidowany zysk netto za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej: 15 983 119,69 złotych.
Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

Zysk netto przypadający na 1 akcję za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku: Zysk netto / liczba akcji = 15 983 119,69 / 20 000 000 = 0,7992 złotych.

Skonsolidowany zysk netto za rok 2025 przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej: 151 721 348,47 złotych.
Średnia ważona liczba akcji w okresie: 20 000 000.

Zysk netto przypadający na 1 akcję za rok 2025: Zysk netto / liczba akcji = 151 721 348,47 / 20 000 000 = 7,5861 złotych.

Nota nr 16. Podział zysku Jednostki Dominującej Grupy

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej za rok 2025 zostało w dniu 30 czerwca 2026 roku zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Zysk netto wykazany w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej za rok 2025 w wysokości 202 245 557,97 złotych został w całości podzielony. Zysk netto Jednostki Dominującej za rok 2025 był wyższy niż skonsolidowany zysk netto Grupy za ten sam okres ze względu na zrealizowane przez Jednostkę Dominującą zyski z transakcji wewnątrzgrupowych (wynikające głównie z przychodów z odsetek od udzielonych jednostkom powiązanym pożyczek). W wyniku podziału zysku netto Jednostki Dominującej na poczet zwiększenia jej kapitału rezerwowego przeznaczona została kwota w wysokości 157 245 557,97 złotych, a pozostała kwota w wysokości 45 000 000,00 złotych została przeznaczona na dywidendę dla Victoria Dom Holding Sp. z o.o.

W związku z powyższym w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym dokonano korekty konsolidacyjnej z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych zrealizowanych przez Jednostkę Dominującą w wysokości 95 587 925,94 złotych w celu wyeliminowania ich z kapitału rezerwowego powstałego z podziału wyniku Jednostki Dominującej. Dlatego też w skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym z tytułu podziału wyniku Jednostki Dominującej i po uwzględnieniu korekty konsolidacyjnej kapitał rezerwowy Grupy wzrósł o 61 657 632,03 złotych.

Dane te zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

Wyszczególnienie	Wartość na dzień 30.06.2026 r.
I Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	512 838 360,94
II Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	61 657 632,03
1 Zwiększenie (z tytułu)	157 245 557,97
a Podziału zysku Jednostki Dominującej	157 245 557,97
b Podziału zysku jednostek zależnych	0,00
2 Zmniejszenie (z tytułu)	95 587 925,94
a Korekta z tytułu eliminacji wewnątrzgrupowych zysków dotyczących lat ubiegłych	95 587 925,94
III Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	574 495 992,97

Podział wyniku Jednostki Dominującej za rok 2025:

Wyszczególnienie	Wartość
I Zysk / strata netto	202 245 557,97
II Podział zysku / pokrycie straty	202 245 557,97
1 wypłata dywidendy	45 000 000,00
2 zwiększenie kapitału rezerwowego	157 245 557,97
III Nie podzielony zysk / nie pokryta strata	0,00

W skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym w pozycji III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) wykazano wartość kapitału własnego Grupy po uwzględnieniu wypłaty planowanej przez Jednostkę Dominującą dywidendy z zysku za dany rok obrotowy (dotyczy danych za 2025 rok, wynik za półrocze nie podlega zatwierdzeniu i podziałowi).

Wyszczególnienie	30.06.2026 r.	31.12.2025 r.
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	762 386 603,92	791 403 484,23
Planowana dywidenda (wartość ujemna)	-	(45 000 000,00)
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	762 386 603,92	746 403 484,23

Do dnia 30.06.2026 roku Jednostka Dominująca wypłaciła zaliczki na poczet dywidendy dotyczącej wyniku finansowego za 2025 rok, w kwocie 30 000 000,00 złotych.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych śródrocznych skonsolidowanych informacji finansowych Jednostka Dominująca wypłaciła część pozostałej kwoty dotyczącej dywidendy zadeklarowanej podjętą uchwałą o podziale zysku netto za 2025 rok w wysokości 45 000 000,00 złotych, tj. kwotę 10 000 000,00 złotych. Pozostałą część, tj. 5 000 000,00 złotych, Jednostka Dominująca wypłaci do 31.12.2026 roku.

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 17: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	30.06.2026			31.12.2025 r.		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy jednostek zależnych						
-przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie	470 554 490,88	19%	89 405 353,27	528 022 936,96	19%	100 324 358,02
-koszty dotyczące inwestycji w toku	15 410 829,46	19%	2 928 057,60	14 127 681,46	19%	2 684 259,48
-koszty emisji obligacji własnych	9 106 141,31	19%	1 730 166,85	11 798 002,79	19%	2 241 620,53
-nieotrzymane należne odsetki	8 922 993,29	19%	1 695 368,73	7 607 447,39	19%	1 445 415,00
-środki trwale w leasingu	16 437 439,89	19%	3 123 113,58	14 521 260,74	19%	2 759 039,54
-pozostałe	2 925 047,14	19%	555 758,96	2 341 815,70	19%	444 944,98
RAZEM	523 356 941,97	x	99 437 818,99	578 419 145,04	x	109 899 637,55

Nota nr 18: Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne	Razem
- od pozostałych jednostek:					
powyżej 1 roku do 2 lat	30 156 336,02	182 014 238,73	19 323 793,73	2 612 576,32	234 106 944,80
powyżej 2 lat do 3 lat	4 988 402,97	234 235 018,86	67 392,91	3 919 074,62	243 209 889,36
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	274 334 709,16	60 168,21	7 710 866,27	282 105 743,64
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	6 260 102,11	6 260 102,11
31.12.2025 r.	35 144 738,99	690 583 966,75	19 451 354,85	20 502 619,32	765 682 679,91
powyżej 1 roku do 2 lat	169 960 024,91	237 685 781,46	3 433 807,14	7 823 773,62	418 903 387,13
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	210 087 336,59	0,00	3 676 447,58	213 763 784,17
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	192 819 179,43	0,00	7 012 623,40	199 831 802,83
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	2 221 449,84	2 221 449,84
30.06.2026 r.	169 960 024,91	640 592 297,48	3 433 807,14	20 734 294,44	834 720 423,97

Pozycja „Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe” obejmuje długoterminową część zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych.

Na dzień 30.06.2026 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 2 776 363,49 złotych, oraz długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 657 443,65 złotych.

Na dzień 31.12.2025 roku w pozycji tej wykazano długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 15 878 832,71 złotych, długoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 3 040 662,50 złotych, oraz długoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 531 859,63 złotych.

Pozycja „Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej)” obejmuje długoterminową część zobowiązań z tytułu zatrzymanych kaucji gwarancyjnych od wykonawców.

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej)	Razem
- wobec pozostałych jednostek:					
Część krótkoterminowa, w tym:	98 227 384,36	13 888 199,81	18 961 863,12	14 090 029,18	145 167 476,47
Do 1 roku	98 227 384,36	13 888 199,81	18 961 863,12	14 090 029,18	145 167 476,47
Część długoterminowa, w tym:	169 960 024,91	640 592 297,48	3 433 807,14	20 734 294,44	834 720 423,97
Powyżej 1 roku do 3 lat	169 960 024,91	447 773 118,05	3 433 807,14	11 500 221,20	632 667 171,30
Powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	192 819 179,43	0,00	7 012 623,40	199 831 802,83
Powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	2 221 449,84	2 221 449,84
30.06.2026 r.	268 187 409,27	654 480 497,29	22 395 670,26	34 824 323,62	979 887 900,45

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne (zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej)	Razem
- wobec pozostałych jednostek:					
Część krótkoterminowa, w tym:	98 393 578,18	15 037 259,05	3 940 354,81	16 040 710,14	133 411 902,18
Do 1 roku	98 393 578,18	15 037 259,05	3 940 354,81	16 040 710,14	133 411 902,18
Część długoterminowa, w tym:	35 144 738,99	690 583 966,75	19 451 354,85	20 502 619,32	765 682 679,91
Powyżej 1 roku do 3 lat	30 156 336,02	416 249 257,59	19 391 186,64	6 531 650,94	477 316 834,16
Powyżej 3 lat do 5 lat	4 988 402,97	274 334 709,16	60 168,21	7 710 866,27	287 094 146,61
Powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	6 260 102,11	6 260 102,11
31.12.2025 r.	133 538 317,17	705 621 225,80	23 391 709,66	36 543 329,46	899 094 582,09

Wzrost łącznej wartości zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek z 133,5 mln złotych na dzień 31.12.2025 roku do 268,1 mln złotych na dzień 30.06.2026 roku wynika głównie ze zwiększenia korporacyjnej linii kredytowej w kwocie 79 mln złotych w Velo Banku oraz zwiększenia kredytu w rachunku bieżącym o 73 mln złotych na rachunku Uni Credit. Ponadto Jednostka Dominująca Grupy spłaca raty pozostałych w Banku Spółdzielczym kredytów zgodnie z harmonogramami - w przypadku kredytu deweloperskiego 5 mln złotych, a w przypadku kredytu renowingowego 4 mln złotych. Zobowiązania z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej utrzymują się w obydwu okresach na zbliżonym poziomie i wynoszą odpowiednio do 34,8 mln złotych na 30.06.2026 roku oraz 36,5 mln złotych na 31.12.2025.

Spadek łącznej wysokości zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z 705 621 225,8 złotych na dzień 31.12.2025 roku do 654 480 497,29 złotych na dzień 30.06.2026 roku wynika głównie z wykupu obligacji serii P2023B w wartości nominalnej 50 mln złotych.

Spadek łącznej wysokości zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingu finansowego wynika głównie ze spłat dokonanych z tytułu płatności wynikających z umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 oraz z umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku i na dzień publikacji aktywne były następujące serie obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria P2023C w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2027 roku,
- seria Z w wysokości 86,277 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2027 roku,
- seria P2024A w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w styczniu 2028 roku,
- seria P2024B w wysokości 180,0 mln złotych z terminem wykupu 33% obligacji w kwietniu 2028 roku, pozostałe 67% obligacji w październiku 2028 roku,
- seria P2024C w wysokości 81,403 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2029 roku,
- seria AA w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu 10,0 mln w sierpniu 2028 roku, 10,0 mln w sierpniu 2029 roku, pozostałe 50,0 w sierpniu 2030 roku,
- seria P2024D/P2024D2 w wysokości 138,597 mln zł z terminem wykupu w czerwcu 2029 roku,

W dniu 02 kwietnia 2026 roku Victoria Dom S.A. dokonała przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych obligacji serii P2023B.

W dniu 20 kwietnia 2026 roku na wniosek Victoria Dom S.A. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych dokonał asymilacji obligacji serii P2024D i P2024D2.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego aktywne są następujące emisje obligacji, które zostały wyemitowane przez Victoria Dom S.A.:

- seria P2023C w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w sierpniu 2027 roku,
 - seria Z w wysokości 86,277 mln złotych z terminem wykupu w grudniu 2027 roku,
 - seria P2024A w wysokości 50,0 mln złotych z terminem wykupu w styczniu 2028 roku,
 - seria P2024B w wysokości 180,0 mln złotych z terminem wykupu 33% obligacji w kwietniu 2028 roku, pozostałe 67% obligacji w październiku 2028 roku,
 - seria P2024C w wysokości 81,403 mln złotych z terminem wykupu w marcu 2029 roku,
 - seria AA w wysokości 70,0 mln złotych z terminem wykupu 10,0 mln w sierpniu 2028 roku, 10,0 mln w sierpniu 2029 roku, pozostałe 50,0 w sierpniu 2030 roku,
 - seria P2024D/P2024D2 w wysokości 138,597 mln zł z terminem wykupu w czerwcu 2029 roku
- oraz obligacje wyemitowane przez Victoria House SA:
- XS1707681752 w wysokości 11,4 mln euro z terminem wykupu w październiku 2027 roku

W dniu 27 stycznia 2026 roku Victoria Dom S.A. zawarła aneks numer 2 do umowy korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A.

Zmieniony został harmonogram spłaty kredytu, przewidujący spłatę poniższych kwot w terminach wskazanych poniżej:

- 4 mln zł w terminie do dnia 31.12.2024 roku,
- 11 mln zł w terminie do dnia 30.06.2025 roku,
- 49 mln zł w terminie do dnia 31.03.2026 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 30.06.2026 roku.

W dniu 5 marca 2026 roku Victoria Dom S.A. zawarła aneks numer 3 do umowy korporacyjnej linii kredytowej z VeloBank S.A.

Nastąpiło podwyższenie limitu kredytowego do kwoty 165 mln zł, przy czym przed dniem zawarcia aneksu nr 3 kredyt został spłacony w kwocie 15 mln zł. Termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 20.06.2028 r. Zmieniony został harmonogram pozostałej do spłaty kwoty kredytu, przewidujący spłatę poniższych kwot w terminach wskazanych poniżej:

- 5 mln zł w terminie do dnia 31.12.2026 roku (nie później niż 12 m-cy od daty podpisania aneksu nr 3),
- 25 mln zł w terminie do dnia 30.06.2027 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 30.09.2027 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 31.12.2027 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 31.03.2028 roku,
- 30 mln zł w terminie do dnia 20.06.2028 roku.

Zabezpieczeniem wierzycelności VeloBank S.A. wynikających z aneksu nr 3 do umowy są:

1) hipoteka umowna łączna do kwoty 247 500 000,00 zł ustanowiona na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z niniejszej umowy ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na:

- prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 370 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00042664/6,
- prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 375 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00055605/9 przysługującego,
- nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 371, 372 i 373 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00010942/6,
- nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 376 i 382 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00043363/3,
- nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 381 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00068914/2,
- nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działki o nr ew. 384 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00008306/9,
- nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 385, 387, 388, 389, 391, 393, 397 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00002911/1,
- nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni składającej się z działek o nr ew. 396/1, 400/1, 400/3, 401/1, 401/3, 403/1, 405/4 z obrębu Cisowa 0012, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00134421/3,
- nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 21/17 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00060984/9, a dla której dnia 02.10.2025 r. został złożony wniosek REP.C. / NOTA / 878683 / 25 o odłączenie tej działki i założenie dla tej działki nowej KW,
- nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 21/18 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00249640/7,
- nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działek o nr ew. 21/19, 21/20, 21/21 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063043/2,
- nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 23/20 z obrębu 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1I/00063046/3,

m) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 23/21, 23/22, 23/23 z obrębem 141804_5.0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00063041/8,
n) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działek o nr ew. 25/64, 25/65 (powstałych z podziału działki o nr ew. 25/47) z obrębem 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00063040/1,
o) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działek o nr ew. 25/66, 25/67 (powstałych z podziału działki o nr ew. 25/49) z obrębem 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00063045/6,
p) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 25/52 z obrębem 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00063039/1,
q) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 25/54 z obrębem 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00063044/9,
r) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 25/60 z obrębem 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00060989/4,
s) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 27/43, 27/52, 25/61 z obrębem 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00060986/3,
t) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 27/45, 27/54, 25/62 z obrębem 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00058490/2,
u) nieruchomości gruntowej położonej w Julianowie składającej się z działki o nr ew. 25/63 z obrębem 0020, Julianów, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00058491/9,
2) pełnomocnictwa do wszystkich rachunków Victoria Dom S.A. prowadzonych w banku,
3) weksel własny in blanco wystawiony przez Victoria Dom S.A. wraz z deklaracją wekslową,
4) oświadczenie Victoria Dom S.A. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego,
5) oświadczenie wszystkich dłużników VeloBank S.A. z tytułu zabezpieczenia kredytu (tj. właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytu) o poddaniu się na rzecz banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, o treści i formie zaakceptowanej przez bank.

W dniu 25 marca 2026 roku Victoria Dom S.A. zawarła z PKO BP dwa aneksy:

1. aneks numer 2 do umowy kredytu obrotowego odnawialnego zmieniając okres jego obowiązywania i kończąc go z dniem 25 marca 2026 roku,
2. aneks numer 17 do umowy limitu kredytu wielocelowego, w oparciu o który nastąpiło przedłużenie okresu kredytowania, podwyższenie kwoty limitu o 10 000 000,00 złotych oraz zmiany w zakresie hipoteki. W związku z powyższymi zmianami, nadane zostało nowe jednolite brzmienie umowy limitu kredytu wielocelowego.

Po zmianach wynikających z aneksu numer 17 zapisy umowy stanowią jak poniżej.

PKO BP udziela limitu kredytu wielocelowego w kwocie:

- 1) 90 000 000,00 złotych do dnia 31 marca 2029 roku,
- 2) 70 000 000,00 złotych w okresie od dnia 01 kwietnia 2029 roku do dnia 30 kwietnia 2029 roku,
- 3) 40 000 000,00 złotych w okresie od dnia 01 maja 2029 roku do dnia 31 lipca 2029 roku.

W ramach limitu udostępnione są:

- 1) kredyt w rachunku bieżącym do wysokości 100% limitu,
- 2) kredyt obrotowy odnawialny do wysokości 100% limitu,
- 3) gwarancje bankowe do wysokości 33,33% limitu.

Kredyt jest oprocentowany w oparciu o zmienną stopę procentową wynoszącą WIBOR 1M + 2,50 p.p.

Zabezpieczenie umowy stanowią:

- 1) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 135 000 000,00 złotych na przysługującym Kredytobiorcy:
 - a) prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionego na nim budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Warszawie przy ul. Żupnicza 17A,
 - b) prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posadowionego na nim budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Warszawie przy ul. Chodakowskiej 38,
 - c) prawie własności nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Marywilskiej, wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po hipotece umownej do kwoty 15 000 000,00 złotych ustanowionej na rzecz PKO BP S.A. w granicach opróżnionego miejsca hipotecznego, z chwilą, gdy stanie się ono wolne,
- 2) przelew wierzytelności pieniężnych z umów ubezpieczenia budowy inwestycji od ryzyk budowlano-montażowych,
- 3) przelew wierzytelności pieniężnych i praw z umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji oraz gwarancji należytego wykonania umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji, o ile gwarancja zostanie udzielona,
- 4) zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach Kredytobiorcy z wyłączeniem otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych i zastaw rejestrowy, o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na wierzytelnościach z umowy o prowadzenie wyżej wymienionych rachunków z wyłączeniem otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 300 000 000,00 złotych,
- 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego do kwoty 153 000 000,00 złotych.

W dniu 4 marca 2026 roku Victoria Dom S.A. zawarła umowę o kredyt w rachunku bieżącym z UniCredit SA/NV. Kredyt udzielany jest do niższej z następujących kwot:

- kwoty w wysokości 73 500 000,00 złotych;
- kwoty stanowiącej 70% wartości Nieruchomości określonej przez Bank na podstawie analizy ostatniej dostępnej Wyceny Nieruchomości; lub
- kwoty określonej przez Bank w pisemnym zawiadomieniu skierowanym do Victoria Dom S.A., zapewniającej spełnienie warunku utrzymania wskaźnika przychodów na określonym w umowie poziomie.

Termin spłaty kredytu przypada na dzień 04.03.2028 roku.

Oprocentowanie kredytu jest zmienne i oparte jest na WIBOR 1M powiększony o marżę w wysokości 2,5 p.p. w skali roku.

Zabezpieczenie umowy stanowią:

- 1) hipoteka umowna do kwoty 110 250 000,00 PLN o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomości należącej do Victoria Dom S.A., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1P/00129507/1 obejmującej działki gruntu nr 294/5, 283/2, 283/6, 283/7, 283/8, 283/9, 283/10, 294/8, 294/9, 294/10 oraz 294/11 o powierzchni 4,5152 ha;
- 2) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty w wysokości 110 250 000,00 PLN na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 KPC;
- 3) pełnomocnictwo do dysponowania wszelkimi rachunkami bankowymi Victoria Dom S.A. prowadzonymi przez Bank.

W dniu 1 września 2026 roku Victoria Dom S.A. zawarła z ING Bankiem Śląskim S.A. Umowę Wieloproduktową nr 680/2026/00022921/00 oraz Umowę Przystąpienia do Długu nr 680/2026/00022921/03.

Na podstawie Umowy Wieloproduktowej Bank udostępnił Spółce limit kredytowy w wysokości 100 000 000,00 zł, w ramach którego dostępne są:

- 1) kredyt odnawialny w rachunku bankowym w wysokości do 100% limitu,
- 2) gwarancje bankowe w ramach limitu do 100% limitu.

Termin spłaty kredytów nieprzekraczający dnia 31 sierpnia 2029 roku.

Oprocentowanie kredytu odnawialnego ustalane jest w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 1M powiększoną o marżę Banku w wysokości 2,2 p.p.

W ramach Umowy Przystąpienia do Długu Spółka przystąpiła do zobowiązań wynikających z Umowy Wieloproduktowej, obejmujących w szczególności zobowiązania z tytułu kredytu odnawialnego oraz gwarancji bankowych. Spółka poddała się również dobrowolnie egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 150 000 000,00 zł.

Zabezpieczenie wierzytelności Banku stanowią w szczególności hipoteka umowna łączna do kwoty 150 000 000,00 zł na nieruchomościach należących do Spółki oraz pozostałe zabezpieczenia określone w Umowie Wieloproduktowej i Umowie Przystąpienia do Długu.

Nota nr 19: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	30.06.2026 r.	31.12.2025 r.
Kredyty i pożyczki	98 227 384,36	98 393 578,18
kredyty bankowe	98 227 384,36	98 393 578,18
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 888 199,81	15 037 259,05
- z tytułu emisji obligacji	13 888 199,81	15 037 259,05
Inne zobowiązania finansowe	18 961 863,12	3 940 354,81
- zobowiązania z tytułu leasingu	18 961 863,12	3 940 354,81
Z tytułu dostaw i usług:	99 513 784,98	97 795 155,72
- do 12 miesięcy	99 513 784,98	97 795 155,72
Z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 619 679,80	48 589 132,25
- podatek dochodowy osób fizycznych PIT	170 722,00	207 072,00
- podatek dochodowy osób prawnych CIT	1 913 773,81	41 876 208,98
- ubezpieczenia społeczne i składki zdrowotne	404 865,58	372 063,43
- podatek VAT	2 130 318,41	6 121 774,84
- PFRON	0,00	7 398,00
- pozostałe	0,00	4 615,00
Z tytułu wynagrodzeń	403 193,00	421 869,65
- z tytułu umowy o pracę	403 193,00	339 695,60
- z tytułu umów cywilnoprawnych	0,00	63 571,71
- z tytułu pełnionej funkcji	0,00	18 602,34
Inne	83 406 119,68	38 681 743,62
- zobowiązania wobec klientów z tytułu wpłat na rachunek powierniczy	67 853 567,00	21 240 414,94
- zatrzymane od wykonawców kaucje gwarancyjne	14 090 029,18	16 040 710,14
- pozostałe	1 462 523,50	1 400 618,54
Razem	319 020 224,75	302 859 093,28

Pozycja „Inne zobowiązania finansowe” obejmuje krótkoterminową część zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych.

Na dzień 30.06.2026 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 17 874 539,69 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 558 280,55 złotych, oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 529 042,88 złotych.

Na dzień 31.12.2025 roku w pozycji tej wykazano krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu samolotu Bombardier Challenger 300 w wysokości 2 725 466,46 złotych, krótkoterminową część zobowiązania z tytułu umowy leasingu śmigłowca Leonardo A119 – Ke Koala SP-WHW w wysokości 578 966,24 złotych oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu umów leasingu samochodów w wysokości 635 922,11 złotych.

Pozycja „Inne” obejmuje przede wszystkim zobowiązania wobec klientów z tytułu dokonanych przez nich wpłat na rachunek powierniczy oraz krótkoterminową część zobowiązań z tytułu zatrzymanych kaucji gwarancyjnych od wykonawców.

Wyszczególnienie	30.06.2026 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	98 227 384,36	98 227 384,36	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 888 199,81	13 888 199,81	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	18 961 863,12	18 961 863,12	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług:	99 513 784,98	72 539 674,13	26 069 354,25	244 712,40	660 044,20	0,00
Z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 619 679,80	4 619 679,80	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	403 193,00	403 193,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	83 406 119,68	83 406 119,68	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	319 020 224,75	292 046 113,90	26 069 354,25	244 712,40	660 044,20	0,00

Wyszczególnienie	31.12.2025 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	98 393 578,18	98 393 578,18	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 037 259,05	15 037 259,05	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	3 940 354,81	3 940 354,81	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług:	97 795 155,72	73 295 246,78	23 753 956,59	42 330,00	3 622,35	700 000,00
Z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	48 589 132,25	48 589 132,25	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	421 869,65	421 869,65	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	38 681 743,62	38 681 743,62	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	302 859 093,28	278 359 184,34	23 753 956,59	42 330,00	3 622,35	700 000,00

Zobowiązania przeterminowane na dzień 30.06.2026 roku wynosiły 26 974 110,85 złotych i dotyczyły głównie faktur wystawionych przez generalnych wykonawców.

Zobowiązania przeterminowane na dzień 31.12.2025 roku wynosiły 24 499 908,94 złotych i dotyczyły głównie faktur wystawionych przez generalnych wykonawców.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego zobowiązania, co do których nie toczy się postępowanie sporne, zostały w całości uregulowane.

Wartość zobowiązań przeterminowanych w roku 2026 wzrosła w porównaniu ze stanem na 31.12.2025 roku. Z uwagi na wydłużony proces weryfikacji i akceptacji tego typu zobowiązań, nie wszystkie zobowiązania mogą być uregulowane w terminie wymagalności, przy czym ich przeterminowanie nie przekracza zwykle 30 dni. Proces weryfikacji i akceptacji faktur wystawianych przez generalnych wykonawców jest wydłużony z uwagi na skomplikowany charakter tych rozliczeń oraz konieczność sprawdzania rzetelności generalnych wykonawców w zakresie płatności do podwykonawców, ponieważ zgodnie z zapisami kodeksu cywilnego na inwestorze ciąży solidarna odpowiedzialność za zapłatę należnego wynagrodzenia podwykonawcy.

Nota nr 20: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Płatne w okresie:	Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	30.06.2026 r.	31.12.2025 r.
do 1 roku	18 961 863,12	3 940 354,81
od 1 roku do 3 lat	3 433 807,14	19 391 186,64
od 3 lat do 5 lat	0,00	60 168,21
powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem	22 395 670,26	23 391 709,66
Razem wartość bieżąca opłat leasingowych, z tego:	22 395 670,26	23 391 709,66
zobowiązania krótkoterminowe	18 961 863,12	3 940 354,81
zobowiązania długoterminowe	3 433 807,14	19 451 354,85

W okresie zakończonym dnia 30.06.2026, jak również w roku poprzedzającym nie wystąpiły istotne opłaty warunkowe z tytułu zawartych umów leasingowych.

Nota nr 21: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie	30.06.2026 r.	31.12.2025 r.
Inne rozliczenia międzyokresowe		
1. Długoterminowe	0,00	0,00
a) Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych	0,00	0,00
b) Pozostałe	0,00	0,00
2. Krótkoterminowe	264 415 859,76	125 843 404,32
a) Otrzymane wpłaty na poczet zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych	261 952 869,00	122 082 615,87
b) Pozostałe	2 462 990,76	3 760 788,45
RAZEM	264 415 859,76	125 843 404,32
OGÓŁEM	264 415 859,76	125 843 404,32

Nota nr 22: Wykaz aktywów i pasywów, które wykazywane są w więcej niż jednej pozycji bilansu wraz z powiązaniami między tymi pozycjami

Wyszczególnienie na dzień 30.06.2026 r.	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa D.III.3b	13 888 199,81	Pasywa D.II.3b	640 592 297,48	654 480 497,29
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa D.III.3a	98 227 384,36	Pasywa D.II.3a	169 960 024,91	268 187 409,27
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa D.III.3c	18 961 863,12	Pasywa D.II.3c	3 433 807,14	22 395 670,26
Inne zobowiązania (kaucje gwarancyjne)	Pasywa D.III.3i	83 406 119,68	Pasywa D.II.3e	20 734 294,44	104 140 414,12

Wyszczególnienie na dzień 31.12.2025 r.	część krótkoterminowa		część długoterminowa		Razem
	pozycja sprawozdania	kwota	pozycja sprawozdania	kwota	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Pasywa D.III.3b	15 037 259,05	Pasywa D.II.3b	690 583 966,75	705 621 225,80
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Pasywa D.III.3a	98 393 578,18	Pasywa D.II.3a	35 144 738,99	133 538 317,17
Inne zobowiązania finansowe	Pasywa D.III.3c	3 940 354,81	Pasywa D.II.3c	19 451 354,85	23 391 709,66
Inne zobowiązania (kaucje gwarancyjne)	Pasywa D.III.3i	38 681 743,62	Pasywa D.II.3e	20 502 619,32	59 184 362,94

W pozycji „Inne zobowiązania finansowe” zaprezentowano zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingowych, odpowiednio w rozbiu na część długo- i krótkoterminową.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
Nota nr 23: Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się do siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczeń usług

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2026 r. - 30.06.2026 r.	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług,:	297 116 357,76	271 842 242,87	854 154 864,46
- Sprzedaż nieruchomości	286 277 809,78	261 369 248,23	833 311 739,23
- Sprzedaż usług	6 248 003,08	6 339 696,72	12 026 188,19
- refakturowane koszty	4 590 544,90	4 133 297,92	8 816 937,04
Przychody ze sprzedaży towarów:	141 667,86	141 067,86	293 335,72
- ze sprzedaży towarów	141 667,86	141 067,86	293 335,72
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	0,00	4 800,00	20 050 481,00
- sprzedaż produktów	0,00	0,00	20 059 881,00
- sprzedaż usług	0,00	4 800,00	9 400,00
RAZEM	297 258 025,62	271 983 310,73	854 448 200,18

Nota nr 24: Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku/straty) brutto

Wyszczególnienie	01.01.2026 r. - 30.06.2026 r.	w tym działalność kapitałowa*	01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
Wynik finansowy brutto	20 300 556,28	0,00	45 341 559,86	187 068 191,02
Różnice trwałe				
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00	60 030,04
Przychody zwolnione z opodatkowania	(61 573,62)	0,00	(3 866 155,81)	(280 385,90)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	3 059 712,17	0,00	3 537 040,29	8 183 785,17
Pozostałe	0,00		(916 326,59)	0,00
Różnice przejściowe				
Przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie przeniesiono własności	175 627 718,30	0,00	109 759 374,53	387 505 525,52
Techniczny koszt wytworzenia ze sprzedaży lokali, dla których nie zawarto umów przenoszących własność	(94 884 947,95)	0,00	(78 494 739,20)	(253 580 028,12)
Pozostałe	1 904 356,39	0,00	7 856 799,75	(11 654 659,16)
Strata z lat ubiegłych				
Rozliczenie strat z lat ubiegłych	7 746 365,74	0,00	0,00	18 988 595,48
Inne zmiany podstawy opodatkowania				
Pozostałe	2 189 784,84	0,00	(2 841 032,04)	30 099 080,84
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	100 389 240,67	0,00	80 376 520,79	328 412 943,93
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych	19%	19%	19%	19%
Podatek dochodowy bieżący	19 073 956,00	0,00	15 271 538,95	62 398 459,00
Podatek odroczony i inne, w tym:	(14 756 518,82)		(6 886 798,5)	(27 051 616,38)
Przypis podatkowy			0,00	
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	(4 294 700,26)		13 264 909,65	44 928 848,58
Zmiana rezerwy na podatek odroczony	(10 461 818,56)		(20 151 708,1)	(71 980 465,0)
RAZEM PODATEK DOCHODOWY W RZIS	4 317 437,18		8 384 740,46	35 346 842,62

*W pierwszym półroczu 2026 grupa prowadziła wyłącznie działalność pozostałą.

INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU
Nota nr 25: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w śródrocznych skonsolidowanych informacjach finansowych metodą proporcjonalną

Grupy zawodowe	01.01.2026 r. - 30.06.2026 r.	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.
1 Pracownicy produkcyjni	0,00	0,00
2 Pracownicy nieprodukcyjni	47,89	38,67
Razem	47,89	38,67