

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

Victoria Dom Spółka Akcyjna



Za okres 01.01.2019 roku do 30.06.2019 roku

## I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Nazwa: Victoria Dom Spółka Akcyjna

Adres: Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105

Przedmiot działalności:

1. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.12.Z)
2. Wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części, inżynieria lądowa i wodna (PKD 45.2)
3. Wykonanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków (PKD 45.21.A)
4. Wykonywanie specjalistycznych robót budowlanych (PKD 45.25)
5. Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 45.4)
6. Sprzedaż hurtowa materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego (PKD 51.53.B)
7. Pozostałe pośrednictwo finansowe, gdzie indziej nie sklasyfikowane (PKD 65.23.Z)
8. Wynajem nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.80.Z)
9. Obsługa nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.1)

Rejestr sądowy: Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000305793

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

Czas trwania Spółki na dzień 30 czerwca.2019 roku jest nieoznaczony.

### 3. Okres objęty sprawozdanie finansowym :

Sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 01 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku oraz zawiera okres porównywalny za okres od 01 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku.

### 4. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

W skład Spółki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

**5. Założenie kontynuacji działalności:**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności. Zarząd Spółki potwierdza, że sprawozdanie finansowe Victoria Dom S.A. na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz dane porównywalne na dzień 30 czerwca 2018 roku zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

**6. Wskazanie, czy w okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe nastąpiło połączenie spółek**

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

**7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego:**

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

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

**Kursy przyjęte do przeliczenia danych finansowych na EURO**

Pozycje rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych – kurs liczony, jako średnia kursów NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresach od 1 stycznia 2019 do 30 czerwca 2019, od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 oraz od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018, odpowiednio: 1 EUR = 4,2880 PLN, 1 EUR = 4,2669 PLN, 1 EUR = 4,2395 PLN.

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej – kurs średni NBP na dzień 30 czerwca 2019: 1 EUR=4,2520 PLN; na dzień 31 grudnia 2018 roku: 1 EUR = 4,3000 PLN oraz na dzień 30 czerwca 2018 roku: 1 EUR = 4,3616 PLN.

## Rachunek zysków i strat

Pozycje rachunku zysków i strat	w tys. PLN			w tys. EUR		
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2018 - 30.06.2018
<b>Średni kurs PLN/EUR za okres sprawozdawczy</b>				<b>4,2880</b>	<b>4,2669</b>	<b>4,2395</b>
Przychody netto ze sprzedaży	13 390	236 535	10 375	3 123	55 435	2 447
EBITDA	-5 585	58 979	-4 897	-1 302	13 822	-1 155
EBIT	-6 447	57 379	-5 682	-1 503	13 448	-1 340
Zysk brutto ze sprzedaży	-9 915	57 797	-3 255	-2 312	13 545	-768
Zysk netto	-8 110	46 708	-2 662	-1 891	10 947	-628

## Bilans

Pozycje bilansu	PLN			EUR		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<b>Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy</b>				<b>4,2520</b>	<b>4,3000</b>	<b>4,3616</b>
Aktywa trwałe	55 292	68 613	35 533	13 004	15 956	8 263
Aktywa obrotowe	524 680	343 069	359 459	123 396	79 783	83 595
Kapitał własny	122 385	143 995	94 625	28 783	33 487	22 006
Zobowiązania i rezerwy w tym:	457 587	267 686	300 367	107 617	62 253	69 853
Zobowiązania długoterminowe	160 280	119 794	110 114	37 695	27 859	25 608
Zobowiązania krótkoterminowe	51 323	42 169	45 916	12 070	9 807	10 678
Rozliczenia międzyokresowe	236 698	76 232	140 851	55 667	17 728	32 756

### **III. PÓŁROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE BILANS, RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT, ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ORAZ RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki na dzień 30 czerwca 2019 roku składa się z:

- Bilansu,
- Rachunku zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.
- Rachunku przepływów pieniężnych,
- Zestawienia zmian w kapitale własnym.

W poniższym sprawozdaniu zawarte są dane za I półrocze 2019 roku wraz z okresem porównawczym obejmującym I półrocze 2018 roku, natomiast w przypadku bilansu również dane na 31 grudnia 2018 roku.

Sprawozdanie finansowe obejmujące półrocze nie podlegało badaniu ani przeglądowi przez podmiot uprawniony do przeprowadzania kontroli sprawozdań finansowych.

Bilans		Stan na		
		30.06.2019 r.	31.12.2018 r.	30.06.2018 r.
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>55 292 279,26</b>	<b>68 612 552,84</b>	<b>35 532 606,70</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	287 493,08	340 877,12	331 602,38
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	9 452 931,36	10 148 714,09	10 164 155,70
III.	Należności długoterminowe	15 552 760,00	15 000 000,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	24 775 943,75	24 885 004,29	23 647 427,78
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 223 151,07	18 237 957,34	1 389 420,84
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>524 679 991,78</b>	<b>343 068 626,08</b>	<b>359 459 323,94</b>
I.	Zapasy	395 471 795,86	279 644 334,55	248 112 831,19
II.	Należności krótkoterminowe	1 371 070,01	7 700 460,26	4 253 197,62
III.	Inwestycje krótkoterminowe	126 290 351,06	54 718 101,37	106 046 942,43
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 546 774,85	1 005 729,90	1 046 352,70
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>579 972 271,04</b>	<b>411 681 178,92</b>	<b>394 991 930,64</b>
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>122 385 383,63</b>	<b>143 995 402,08</b>	<b>94 625 300,01</b>
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	667 000,00	667 000,00	667 000,00
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	127 828 402,08	94 620 733,26	94 620 733,26
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
VI.	Zysk (strata) netto	-8 110 018,45	46 707 668,82	-2 662 433,25
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(wartość ujemna)	0,00	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>457 586 887,41</b>	<b>267 685 776,84</b>	<b>300 366 630,63</b>
I.	Rezerwy na zobowiązania	9 285 584,55	29 490 708,37	3 485 641,79
II.	Zobowiązania długoterminowe	160 280 146,58	119 794 222,25	110 113 922,53
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	51 323 217,73	42 168 597,34	45 915 760,55
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	236 697 938,55	76 232 248,88	140 851 305,76
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>579 972 271,04</b>	<b>411 681 178,92</b>	<b>394 991 930,64</b>

Rachunek zysków i strat ( wariant kalkulacyjny)		Za okres :	
		01.01.2019 r - 30.06.2019 r.	01.01.2018 r - 30.06.2018 r.
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>13 389 571,50</b>	<b>10 375 096,91</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	12 379 050,29	9 418 995,83
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 010 521,21	956 101,08
<b>B.</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>9 756 739,86</b>	<b>7 810 662,44</b>
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	8 744 495,51	6 855 032,82
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 012 244,35	955 629,62
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>3 632 831,64</b>	<b>2 564 434,47</b>
<b>D.</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>3 512 344,68</b>	<b>2 176 328,82</b>
<b>E.</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>6 114 289,90</b>	<b>6 378 000,31</b>
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>-5 993 802,94</b>	<b>-5 989 894,66</b>
<b>G.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>106 089,58</b>	<b>468 570,78</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	305 000,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	106 089,58	163 570,78
<b>H.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>559 183,25</b>	<b>160 463,33</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	67 308,90	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	491 874,35	160 463,33
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>-6 446 896,61</b>	<b>-5 681 787,21</b>
<b>J.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>1 333 979,29</b>	<b>6 077 776,50</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II.	Odsetki	1 301 160,68	1 924 726,77
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	740 451,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V.	Inne	32 818,61	3 412 598,73
<b>K.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>4 802 551,49</b>	<b>3 651 290,44</b>
I.	Odsetki	4 315 128,91	3 633 012,77
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	23,20	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	487 399,38	18 277,67
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>	<b>-9 915 468,81</b>	<b>-3 255 301,15</b>
<b>M.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>-1 805 450,36</b>	<b>-592 867,90</b>
<b>N.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>O.</b>	<b>Zysk (strata) netto (L-M-N)</b>	<b>-8 110 018,45</b>	<b>-2 662 433,25</b>

Rachunek przepływów pieniężnych ( metoda pośrednia)		Za okres :	
		01.01.2019 r - 30.06.2019 r.	01.01.2018 r - 30.06.2018 r.
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I.	Zysk / Strata netto	-8 110 018,45	-2 662 433,25
II.	Korekty razem	83 466 140,95	58 477 645,11
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	75 356 122,50	55 815 211,86
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I.	Wpływy	1 692 048,93	19 730 835,64
II.	Wydatki	169 654,98	21 391 023,05
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 522 393,95	-1 660 187,41
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I.	Wpływy	19 427 298,23	34 078 460,00
II.	Wydatki	24 436 003,39	37 476 759,74
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-5 008 705,16	-3 398 299,74
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)</b>	<b>71 869 811,29</b>	<b>50 756 724,71</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>		<b>50 756 724,71</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>28 061 541,37</b>	<b>23 855 294,20</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>99 931 352,66</b>	<b>74 612 018,91</b>

Zmiany w kapitale własnym		Za okres :	
		01.01.2019 r - 30.06.2019 r.	01.01.2018 r - 30.06.2018 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	143 995 402,08	108 287 733,26
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	143 995 402,08	108 287 733,26
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	122 385 383,63	94 625 300,01
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	122 385 383,63	94 625 300,01

#### **IV. UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH**

Lp.	Nazwa ( siedziba)	Ilość udziałów	Udział w kapitale (%)	Wartość bilansowa udziałów
1	L Jet Sp. z o.o. Warszawa, ul. Katy Grodziskie 105	100 000	100,00%	6 600 750,00

## V. KAPITAŁY WŁASNE

Lp	Seria/emisja Rodzaj akcji (udziałów)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji (udziałów)	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
1	A	NIE UPZYWILEJOWANE	19 000 000,00	1 900 000,00	PRZEKSZTAŁCENIE	14-05-2008	14-05-2008
2	B	NIE UPZYWILEJOWANE	1 000 000,00	100 000,00	EMISJA	14-03-2014	PODZIAŁ WYNIKU 2013
<b>Kapitał razem</b>			<b>20 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) na 30.06.2019

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział %
1.	Victoria Dom Holding Sp. z o.o.	20 000 000	2 000 000,00	100,00%
<b>Razem</b>		<b>20 000 000</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>100,00%</b>

Michał Jasiński  
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk  
Wiceprezes Zarządu

Anna Piotrowska  
Członek Zarządu

Sprawozdanie sporządziła:  
Bożena Subda

Warszawa, dnia 08 sierpnia 2019 roku