



Raport  
z badania sprawozdania finansowego

Victoria Dom Spółka Akcyjna

w  
Warszawie

za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Raport zawiera 10 stron  
Raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2015 r.

**Victoria Dom Spółka Akcyjna**  
Raport z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	3
1.1.1.	Nazwa Spółki	3
1.1.2.	Siedziba Spółki	3
1.1.3.	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności i jednostki powiązane	3
1.1.5.	Kierownik jednostki	4
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	4
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	4
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
2.	Część analityczna raportu	6
2.1.	Bilans	6
2.2.	Rachunek zysków i strat	7
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	8
3.	Część szczegółowa raportu	9
3.1.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	9
3.2.	Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego	9
3.3.	Sprawozdanie z działalności Spółki	9
3.4.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	10

## 1. Część ogólna raportu

### 1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę

#### 1.1.1. Nazwa Spółki

Victoria Dom Spółka Akcyjna

#### 1.1.2. Siedziba Spółki

03-289 Warszawa ul. Kąty Grodziskie nr 105

#### 1.1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII  
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Data: 14.05.2008  
Numer rejestru: KRS0000305793  
REGON: 551186334  
NIP: 7591554483

Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

#### 1.1.4. Struktura własności i jednostki powiązane

Na dzień 31 grudnia 2015 r. i na dzień wydania opinii struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 2 000 tys. zł przedstawia się następująco:

Akcjonariusze	Ilość akcji w szt.	Ilość głosów w %	Wartość nominalna w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym w %
JKM Sp. z o.o.	20 000 000	100,00%	2 000,00	100,00%
<b>RAZEM</b>	<b>20 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 000,00</b>	<b>100,00%</b>

W badanym roku nastąpiła zmiana akcjonariatu.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. własność kapitału zakładowego Spółki w wysokości 2 000 tys. zł przedstawiała się następująco:

Akcjonariusze	Ilość akcji w szt.	Ilość głosów w %	Wartość nominalna w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym w %
Jasiński Michał	8 210 526	41,05%	821,05	41,05%
Jasiński Józef	8 000 000	40,00%	800,00	40,00%
Jasińska Krystyna	3 789 474	18,95%	378,95	18,95%
<b>RAZEM</b>	<b>20 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 000,00</b>	<b>100,00%</b>

- Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu:
- jest spółką zależną od JKM Sp. z o.o., która jako spółka dominująca posiada 100% udziału w jej kapitale i 100% w prawach głosu;
  - jest spółką dominującą dla Victoria Sp. z o.o., w której posiada 100% udziału w kapitale i 100% w prawach głosu; oraz dla Victoria Dom Sp. z o.o., w której posiada 100 % udziałów w kapitale i 100 % w prawach głosu.
- Victoria Dom S.A. nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie art. 56 ust. 1 i 3 oraz 58 ustawy o rachunkowości.

#### 1.1.5. Kierownik jednostki

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2015 r. i na dzień wydania opinii wchodził:

- Michał Jasiński – Prezes Zarządu,
- Waldemar Wasiluk – Wiceprezes Zarządu,
- Anna Mamcarz – Członek Zarządu.

Dnia 18 czerwca 2015 r. Rada Nadzorcza powołała na Członka Zarządu Spółki Panią Annę Mamcarz.

#### 1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

##### 1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:

Imię i nazwisko: Janina Kozłowska  
Numer w rejestrze: 10277

##### 1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma: PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
Siedziba: Warszawa  
Adres: ul. Orzycka 6 lok. 1B, 02-695 Warszawa  
Numer rejestru: KRS 0000579479  
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
521-05-27-710  
Numer NIP:

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 18 grudnia 2015 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 28 września 2015 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

W dniu 9 października 2015 r. w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zostało zarejestrowane przekształcenie PKF Consult Sp. z o.o. w PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.. Spółce PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., jako spółce przekształconej zgodnie z art. 553 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w okresie od 7 marca 2016 r. do 31 marca 2016 r. z przerwami.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. spełniają wymóg niezależności od badanej Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie,

podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jedn. Dz. U. 2015, poz. 1011 z późn. zm.).

### **1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 18 czerwca 2015 r. przez Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że zysk za ubiegły rok obrotowy w kwocie 7 350 864,27 złotych będzie podzielony następująco:

- 5 150 864,27 złotych – na kapitał rezerwowy,
- 2 200 000,00 złotych – na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 24 czerwca 2015 r.

### **1.4. Zakres prac i odpowiedzialności**

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia Victoria Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Kąty Grodzkie nr 105 i dotyczy sprawozdania finansowego, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz z innymi obowiązującymi przepisami.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu, odnośnie tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Zarząd Spółki złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezastnienui zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.





## 2.2. Rachunek zysków i strat

	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	81 099,43	100,0%	90 816,04	100,0%	12,0%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	62 471,99	77,0%	66 129,42	72,8%	5,9%
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>18 627,44</b>	<b>23,0%</b>	<b>24 686,62</b>	<b>27,2%</b>	<b>32,5%</b>
Koszty sprzedaży	1 960,78	2,4%	2 402,30	2,6%	22,5%
Koszty ogólnego zarządu	4 970,69	6,1%	4 520,90	5,0%	-9,0%
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>11 695,97</b>	<b>14,4%</b>	<b>17 763,42</b>	<b>19,6%</b>	<b>51,9%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	228,94	0,3%	226,05	0,2%	(1,3%)
Pozostałe koszty operacyjne	419,38	0,5%	655,87	0,7%	56,4%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>11 505,53</b>	<b>14,2%</b>	<b>17 333,60</b>	<b>19,1%</b>	<b>50,7%</b>
Przychody finansowe	637,34	0,8%	314,32	0,3%	(50,7%)
Koszty finansowe	3 003,81	3,7%	3 674,60	4,0%	22,3%
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>9 139,06</b>	<b>11,3%</b>	<b>13 973,32</b>	<b>15,4%</b>	<b>52,9%</b>
Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-	-
Straty nadzwyczajne	-	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>9 139,06</b>	<b>11,3%</b>	<b>13 973,33</b>	<b>15,4%</b>	<b>52,9%</b>
Podatek dochodowy	700,29	0,9%	1 422,50	1,6%	103,1%
Podatek dochodowy odroczony	1 087,91	1,3%	1 226,13	1,4%	12,7%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>7 350,86</b>	<b>9,1%</b>	<b>11 324,69</b>	<b>12,5%</b>	<b>54,1%</b>

### 2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

Wyszczególnienie	j.m.	2013	2014	2015
1. <b>Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	%	23,2	23,0	27,2
(wynik brutto na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100%				
2. <b>Rentowność kapitałów własnych (ROE)</b>	%	11,1	32,6	22,8
(wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100%				
3. <b>Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług</b>	ilość dni	7	1	6
(przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży				
4. <b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>	%	34,3	33,0	31,2
(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100				
5. <b>Wskaźnik płynności I</b>		6,4	7,9	5,9
(aktywa obrotowe /bieżące zobowiązania)				



### **3. Część szczegółowa raportu**

#### **3.1. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości**

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Spółki, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy wrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- zasadności stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w zakresie i terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

#### **3.2. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego**

Dane zawarte we wprowadzeniu oraz dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

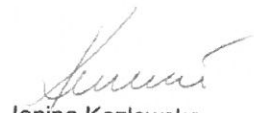
#### **3.3. Sprawozdanie z działalności Spółki**

Sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

*Victoria Dom Spółka Akcyjna*  
*Raport z badania sprawozdania finansowego*  
*za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.*

### **3.4. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta**

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2015 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

  
Janina Kozłowska  
Biegły rewident nr 10277

**PKF CONSULT**  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.  
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B  
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63  
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B  
02-695 Warszawa

31 marca 2016 r.  
Warszawa