

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

Victoria Dom Spółka Akcyjna



Za okres 01.01.2017 roku do 30.06.2017 roku



VICTORIA DOM Spółka Akcyjna  
ul. Kąty Grodzkie 105, 03-289 Warszawa



KRS: 0000305793, Kapitał zakładowy: 2.000.000,00 zł  
NIP: 759-15-54-483, REGON: 551186334



22 11 39 400  
[www.victoriadom.pl](http://www.victoriadom.pl)

## **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.2017 roku jest nieoznaczony.

### **3. Okres objęty sprawozdanie finansowym :**

Sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 01 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku oraz zawiera okres porównywalny za okres od 01 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 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 2017 roku oraz dane porównywalne na dzień 30 czerwca 2016 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 ze zm.).

**II. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE SPÓŁKI ZAWIERAJĄCE**  
**PODSTAWOWE POZYCJE PÓLROCZNEGO 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 2017 do 30 czerwca 2017 oraz od 1 stycznia 2016 do 30 czerwca 2016, odpowiednio: 1 EUR = 4,2474 PLN i 1 EUR = 4,3805 PLN.

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej – kurs średni NBP na dzień 30 czerwca 2017: 1 EUR=4,2265 PLN; na dzień 31 grudnia 2016 roku: 1 EUR = 4,4240 PLN oraz na dzień 30 czerwca 2016 roku: 1 EUR = 4,4255 PLN.

**Rachunek zysków i strat**

Pozycje rachunku zysków i strat	w tys. PLN			w tys. EUR	
	01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016
<b>Średni kurs PLN/EUR za okres sprawozdawczy</b>				<b>4,2474</b>	<b>4,3805</b>
Przychody netto ze sprzedaży	28 767	167 298	10 765	6 773	2 460
EBITDA	3 771	36 382	-1 664	888	-380
EBIT	3 205	35 104	-2 224	755	-508
Zysk brutto ze sprzedaży	565	32 793	-4 016	133	-918
Zysk netto	445	26 545	-3 261	105	-745

**Bilans**



Pozycje bilansu	w tys. PLN			w tys. EUR		
	30.06.2017	31-12-2016	30.06.2016	30.06.2017	31-12-2016	30.06.2016
<b>Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy</b>				<b>4,2265</b>	<b>4,424</b>	<b>4,4255</b>
Aktywa trwałe	40 326	20 457	9 652	9 541	4 624	2 182
Aktywa obrotowe	263 469	188 320	214 034	62 337	42 568	48 380
Kapitał własny	69 991	77 496	47 690	16 560	17 517	10 780
Zobowiązania i rezerwy w tym:	233 804	131 282	175 996	55 318	29 675	39 782
Zobowiązania długoterminowe	82 380	39 829	38 868	19 491	9 003	8 786
Zobowiązania krótkoterminowe	37 908	23 509	30 735	8 969	5 314	6 947
Rozliczenia międzyokresowe	108 412	51 206	104 411	25 651	11 575	23 601

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

Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki na dzień 30 czerwca 2017 roku składa się z:

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

W poniższym sprawozdaniu zawarte są dane za I półrocze 2017 roku wraz z okresem porównawczym obejmującym I półrocze 2016 roku, natomiast w przypadku bilansu również dane na 31 grudnia 2016 roku.

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



Bilans		Stan na	Stan na	Stan na
		30.06.2017 r.	31.12.2016 r.	30.06.2016 r.
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>40 325 787,89</b>	<b>20 457 424,22</b>	<b>9 651 934,17</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	432 618,02	321 599,83	27 876,95
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	9 864 867,94	8 082 486,07	8 819 425,26
III.	Należności długoterminowe	25 359 000,00	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	845 300,00	440 850,00	5 000,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 824 001,93	11 612 488,32	799 631,96
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>263 469 217,94</b>	<b>188 320 422,17</b>	<b>214 034 321,41</b>
I.	Zapasy	219 882 855,12	155 538 880,89	177 837 374,35
II.	Należności krótkoterminowe	17 073 502,06	8 065 618,37	1 042 492,40
III.	Inwestycje krótkoterminowe	25 935 848,76	24 335 486,88	34 380 015,70
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	577 012,00	380 436,03	774 438,96
<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><u>303 795 005,83</u></b>	<b><u>208 777 846,39</u></b>	<b><u>223 686 255,58</u></b>
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>69 991 403,53</b>	<b>77 496 043,33</b>	<b>47 689 860,07</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	66 879 043,33	48 284 330,95	48 284 330,95
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
VI.	Zysk (strata) netto	445 360,20	26 544 712,38	-3 261 470,88
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>233 803 602,30</b>	<b>131 281 803,06</b>	<b>175 996 395,51</b>
I.	Rezerwy na zobowiązania	5 102 989,00	16 737 119,71	1 983 171,17
II.	Zobowiązania długoterminowe	82 380 168,58	39 828 767,33	38 867 601,64
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	37 908 270,29	23 509 416,77	30 734 978,91
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	108 412 174,43	51 206 499,25	104 410 643,79
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b><u>303 795 005,83</u></b>	<b><u>208 777 846,39</u></b>	<b><u>223 686 255,58</u></b>



Rachunek zysków i strat ( wariant kalkulacyjny)		Za okres :	
		01.01.2017 r - 30.06.2017 r.	01.01.2016 r - 30.06.2016 r.
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>28 766 703,06</b>	<b>10 764 685,38</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	28 219 065,99	10 244 321,88
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	547 637,07	520 363,50
<b>B.</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>19 343 913,00</b>	<b>9 035 625,34</b>
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	18 799 218,94	8 519 430,71
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	544 694,06	516 194,63
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>9 422 790,06</b>	<b>1 729 060,04</b>
<b>D.</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>1 597 198,12</b>	<b>1 281 311,66</b>
<b>E.</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>4 612 168,19</b>	<b>2 803 682,56</b>
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>3 213 423,75</b>	<b>-2 355 934,18</b>
<b>G.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>94 591,20</b>	<b>220 822,08</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	106 281,22
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	94 591,20	114 540,86
<b>H.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>103 108,90</b>	<b>89 185,47</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	2 989,89	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	100 119,01	89 185,47
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>3 204 906,05</b>	<b>-2 224 297,57</b>
<b>J.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>156 669,38</b>	<b>137 477,15</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	122 207,40	136 363,15
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V.	Inne	34 461,98	1 114,00
<b>K.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>2 796 165,45</b>	<b>1 929 646,74</b>
I.	Odsetki	2 188 453,17	1 160 246,74
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	2 413,33	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	605 298,95	769 400,00
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>	<b>565 409,98</b>	<b>-4 016 467,16</b>
<b>M.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>120 049,78</b>	<b>-754 996,28</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>445 360,20</b>	<b>-3 261 470,88</b>



Rachunek przepływów pieniężnych ( metoda pośrednia)		Za okres :	
		01.01.2017 r - 30.06.2017 r.	01.01.2016 r - 30.06.2016 r.
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I.	Zysk / Strata netto	445 360,20	26 544 712,38
II.	Korekty razem	-9 572 689,22	1 134 898,80
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-9 127 329,02	27 679 611,18
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I.	Wpływy	21 803,35	111 281,22
II.	Wydatki	2 905 969,86	157 420,10
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-2 884 166,51	-46 138,88
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I.	Wpływy	42 158 728,59	20 000 184,00
II.	Wydatki	28 546 871,18	4 707 434,65
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	13 611 857,41	15 292 749,35
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)</b>	<b>1 600 361,88</b>	<b>42 926 221,65</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>1 600 361,88</b>	<b>42 926 221,65</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>24 335 486,88</b>	<b>21 259 977,31</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym</b>	<b>25 935 848,76</b>	<b>64 186 198,96</b>

Zmiany w kapitale własnym		Za okres :	
		01.01.2017 r - 30.06.2017 r.	01.01.2016 r - 30.06.2016 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	77 496 043,33	54 251 330,95
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	77 496 043,33	54 251 330,95
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	69 991 403,53	47 689 860,07
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	69 991 403,53	47 689 860,07

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

Lp.	Nazwa ( siedziba)	Ilość udziałów	Udział w kapitale ( %)	Wartość bilansowa udziałów
1	Victoria Wohnungsbau GmbH Berlin Niemcy	100 000	100,00%	422 650,00
2	Victoria Wohnungsbau II GmbH Berlin Niemcy	100 000	100,00%	211 325,00
3	Victoria Wohnungsbau III GmbH Berlin Niemcy	100 000	100,00%	211 325,00



## 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 30.06.2017

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział %
1	JKM Sp zoo	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>

Wyszczególnienie		B.Z. 30.06.2017	B.Z. 30.06.2016
1.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	667 000,00	667 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec	667 000,00	667 000,00

Wyszczególnienie		B.Z. 30.06.2017	B.Z. 30.06.2016
1.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	48 284 330,95	40 259 642,40
1.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszu) rezerwowych	18 594 712,38	8 024 688,55
a)	zwiększenie (z tytułu)	18 594 712,38	8 024 688,55
	- odpis z wyniku	18 594 712,38	8 024 688,55
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec	66 879 043,33	48 284 330,95

Michał Jasiński  
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk  
Wiceprezes Zarządu

Anna Mamcarz  
Członek Zarządu

Sprawozdanie sporządziła:

Warszawa, dnia 18 sierpnia 2017 roku

Bożena Subda


