



GRUPA KAPITAŁOWA
VANTAGE DEVELOPMENT

*Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku*

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	7
1.1 INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ I GRUPIE	7
1.2 SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ.....	7
1.3 SKŁAD GRUPY I ZASADY KONSOLIDACJI	8
1.4 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
1.5 WAŻNE SZACUNKI I OSĄDY.....	10
1.6 WPLYW NOWYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI.....	11
1.7 WALUTA FUNKCJONALNA I TRANSAKcje W WALUTACH OBCYCH	12
2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	12
2.1 SEGMENTY OPERACYJNE PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	12
2.2 PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI ORAZ GRUPA JAKO LEASINGODAWCA	14
2.3 PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	16
3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DOTYCZĄCE OPODATKOWANIA	17
3.1 PODATEK DOCHODOWY I PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG (VAT)	17
4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ORAZ INFORMACJE DOTYCZĄCE ZADŁUŻENIA	20
4.1 POLITYKA ZARZĄDZANIA KAPITAŁEM	20
4.2 KAPITAŁ WŁASNY.....	20
4.3 KAPITAŁ AKCJONARIUSZY NIEKONTROLUJĄCYCH.....	21
4.4 OPROCENTOWANE POŻYCZKI, OBLIGACJE, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	22
4.5 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY ORAZ ŚRODKI ZGROMADZONE NA MIESZKANIOWYCH RACHUNKACH POWIERNICZYCH	25
5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM.....	26
5.1 INSTRUMENTY FINANSOWE I WARTOŚĆ GODZIWA	26
5.2 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	29
5.2.1 Zasady zarządzania ryzykiem finansowym	29
5.2.2 Ryzyko kredytowe	29
5.2.3 Ryzyko utraty płynności finansowej	30
5.2.4 Ryzyko walutowe	31
6. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	32
6.1 WARTOŚCI NIEMATERIALNE	32
6.2 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	33
6.3 AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA	37
6.4 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	39
6.5 INWESTYCJE WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	43
6.6 ZAPASY	44
6.7 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE AKTYWA	46
6.8 AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	47
6.9 REZERWY	48
6.10 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.....	49
7. POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	50
7.1 TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	50
7.2 OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	51
7.3 INWESTYCJE WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA ORAZ JEDNOSTKI STOWARZYSZONE WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	51
7.4 WYNAGRODZENIE I POZOSTAŁE TRANSAKcje Z KLUCZOWYM PERSONELEM KIEROWNICZYM	53
7.5 WYNAGRODZENIE PODMIOTU BADAJĄCEGO SPRAWOZDANIE FINANSOWE	53
7.6 STRUKTURA ZATRUDNIENIA	53
7.7 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	54
7.8 PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2023.....	54
7.9 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	54

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	Nota	01.01.2024 - 30.06.2024 (dane niebadane, przeładowane)	01.01.2023 - 30.06.2023 (dane niebadane, przeładowane)
Przychody z usług najmu		46 811	22 482
Przychody ze sprzedaży lokali		67 365	75 597
Pozostałe przychody		4 523	8 873
Przychody	2.2	118 699	106 952
Koszty świadczenia usług najmu		(13 722)	(4 177)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali		(53 856)	(52 895)
Pozostałe koszty		(4 990)	(11 159)
Koszt własny sprzedaży		(72 568)	(68 231)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		46 131	38 721
Koszty sprzedaży		(7 903)	(5 331)
Koszty ogólnego zarządu		(10 573)	(6 243)
Zysk/(strata) ze sprzedaży		27 655	27 147
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	6.4	51 553	40 952
Inne przychody operacyjne		444	999
Inne koszty operacyjne		(1 161)	(566)
Zysk z działalności operacyjnej		78 491	68 532
Przychody finansowe	2.3	10 139	72 987
Koszty finansowe	2.3	(3 861)	(1 205)
Przychody / (koszty) finansowe netto		6 278	71 782
Udział w wyniku jednostek wykazywanych metodą praw własności	6.5	1 499	(3)
Zysk przed opodatkowaniem		86 268	140 311
Podatek dochodowy	3.1	(15 591)	(27 094)
Zysk netto		70 677	113 217

	Nota	01.01.2024 - 30.06.2024 (dane niebadane, przeładowane)	01.01.2023 - 30.06.2023 (dane niebadane, przeładowane)
Zysk netto przypadający na:			
Właścicieli Jednostki Dominującej		70 677	108 128
Udziały niekontrolujące		-	5 089
		70 677	113 217
Całkowite dochody ogółem przypadające na:			
Właścicieli Jednostki Dominującej		70 677	108 128
Udziały niekontrolujące		-	5 089
		70 677	113 217

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2024 (dane niebadane, przeglądane)	31.12.2023 (dane badane)
Wartości niematerialne		910	848
Rzeczowe aktywa trwałe	6.2	6 248	8 394
Nieruchomości inwestycyjne	6.4	2 009 161	1 806 188
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	6.5	72 154	79 153
Pozostałe aktywa długoterminowe		675	764
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 691	433
Aktywa trwałe		2 090 839	1 895 780
Zapasy	6.6	487 797	337 698
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa krótkoterminowe	6.7	29 979	22 548
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	8
Indywidualne rachunki powiernicze	4.5	13 810	12 522
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.5	39 596	89 781
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6.8, 6.4	-	36 729
Aktywa obrotowe		571 182	499 286
Aktywa razem		2 662 021	2 395 066

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.06.2024 (dane niebadane, przeglądane)	31.12.2023 (dane badane)
Kapitał podstawowy	4.2	30 110	30 110
Kapitał zapasowy		646 228	446 312
Pozostałe kapitały rezerwowe	4.2	19 444	19 594
Zyski zatrzymane		191 225	320 315
Kapitał własny przypisany właścicielom Jednostki Dominującej		887 007	816 331
Kapitał udziałowców niekontrolujących		-	-
Kapitał własny razem		887 007	816 331
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		57 603	51 737
Rezerwy długoterminowe	6.9	1 769	1 769
Oprocentowane pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	4.4	486 646	107 026
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	4.4	9 774	15 479
Pozostałe zobowiązania	6.10	4 389	6 905
Zobowiązania długoterminowe		560 181	182 916
Rezerwy krótkoterminowe	6.9	6 437	5 034
Oprocentowane pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	4.4	1 133 036	1 280 702
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	4.4	19 888	11 122
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	6.10	42 637	83 502
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 449	1 203
Zaliczki otrzymane od klientów		8 386	14 256
Zobowiązania przypisane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		1 214 833	1 395 819
Zobowiązania razem		1 775 014	1 578 735
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 662 021	2 395 066

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	01.01.2024 - 30.06.2024 (dane niebadane, przeglądane)	01.01.2023 - 30.06.2023 (dane niebadane, przeglądane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		86 268	140 311
Korekty:			
Amortyzacja		1 063	962
(Zysk) / Strata z tytułu różnic kursowych		(8 272)	(71 451)
Udział w (zysku) / stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności		(1 499)	-
(Zysk) / Strata z tytułu odsetek		325	312
Zysk z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej		(51 553)	(40 952)
Rezerwy		1 403	(9 963)
Podatek dochodowy zapłacony		(13 392)	(3 876)
Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa krótkoterminowe		(5 960)	180
Zapasy		64 959	4 289
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania		(46 219)	(20 998)
Zaliczki otrzymane od klientów		(5 870)	(11 601)
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych		(1 288)	547
Pozostałe korekty		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		19 965	(12 240)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Otrzymane dywidendy		12 644	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		(399)	(152)
Otrzymane odsetki		1 867	-
Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży		56 207	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i nakłady związane z nimi		(351 958)	(148 098)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(281 639)	(148 250)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Rozliczenia z udziałowcami niekontrolującymi		-	(15 746)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek		383 175	116 838
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu		(599)	(1 052)
Splata pożyczek		(155 460)	-
Odsetki zapłacone		(15 627)	(253)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		211 489	99 787
Przepływy pieniężne netto razem		(50 185)	(60 703)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		89 781	124 319
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		39 596	63 616
Stan środków pieniężnych wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	4.5	39 596	63 616

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

(dane niebadane, przeglądane)	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany udziałowcom Jednostki Dominującej	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny razem
1 stycznia 2024	30 110	446 312	19 594	320 312	816 331	-	816 331
Zysk netto za okres	-	-	-	70 677	70 677	-	70 677
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	70 677	70 677	-	70 677
Przeniesienie zysków zatrzymanych na zapasowy	-	199 957	-	(199 957)	-	-	-
Transakcje z właścicielami	-	199 957	-	(199 957)	-	-	-
30 czerwca 2024	30 110	646 269	19 594	191 032	887 008	-	887 008

(dane niebadane, przeglądane)	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany udziałowcom Jednostki Dominującej	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny razem
1 stycznia 2023	30 110	440 257	19 594	142 363	632 324	13 639	645 963
Zysk netto za okres	-	-	-	108 128	108 128	5 089	113 217
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	108 128	108 128	5 089	113 217
Przeniesienie zysków zatrzymanych na kapitał zapasowy	-	10 826	-	(10 826)	-	-	-
Wyплаты na rzecz udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-	-	(15 746)	(15 746)
Transakcje z właścicielami	-	10 826	-	(10 826)	-	(15 746)	(15 745)
30 czerwca 2023	30 110	451 083	19 594	239 665	740 452	2 982	743 434

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1 Informacje ogólne o Jednostce Dominującej i Grupie

Nazwa	Vantage Development Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Jaworska 11, 53-612 Wrocław
Rejestracja	Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy
KRS	0000030117
NIP	896-00-00-701

Vantage Development spółka akcyjna (zwana dalej „Jednostką Dominującą” lub „Spółką”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. (zwanej dalej „Grupą” lub „Grupą Vantage Development S.A”).

Spółka została wpisana do rejestru 24 lipca 2001 roku.

Przedmiotem działalności Grupy Vantage Development jest budowa i sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych w ramach realizowanych projektów mieszkalnych oraz od 2020 roku realizacja projektów z mieszkaniem na wynajem pod marką Vantage Rent. Działalność ta polega na zakupie gruntów przeznaczonych na budowę nieruchomości przeznaczonych na najem, realizacji tych projektów oraz prowadzenie najmu tych nieruchomości.

1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

Na dzień 31 grudnia 2023 roku i 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

- Eyal Keltsh - Prezes Zarządu,
- Marta Hejak - Wiceprezes Zarządu,
- Dariusz Pawlukowicz - Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku i 30 czerwca 2024 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

- Oscar Kazanelson - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Martin Thiel - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Harboe Vaagt - Członek Rady Nadzorczej,
- Claudia Hoyer - Członek Rady Nadzorczej,
- Radosław Biedeki - Członek Rady Nadzorczej,
- Przemysław Kurczewski - Członek Rady Nadzorczej,

Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 stycznia 2023 roku, Członkowie Rady Nadzorczej Spółki zostali powołani na kadencję od dnia 19 stycznia 2024 roku do 19 stycznia 2026 roku.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, podmiotem dominującym Spółki jest TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, Niemcy (podmiot należący do Grupy TAG Immobilien AG). Akcje TAG Immobilien AG są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie.

1.3 Skład Grupy i zasady konsolidacji

Grupa składa się z Jednostki Dominującej, tj. Vantage Development S.A. oraz jej jednostek zależnych.

Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje informacje finansowe Jednostki Dominującej oraz jej wszystkich jednostek zależnych. Dane jednostek zależnych ujmowane są w oparciu o metodę konsolidacji pełnej. Ponadto Grupa posiada udziały w jednostkach współkontrolowanych oraz jednostce stowarzyszonej, które wyceniane są przy zastosowaniu metody praw własności.

Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek zależnych i stowarzyszonych zostały sporządzone za te same okresy sprawozdawcze, co sprawozdania Jednostki Dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

Jednostki zależne

Jednostka zależna to spółka, nad którą inna spółka sprawuje kontrolę. Inwestor sprawuje kontrolę nad spółką, w której dokonano inwestycji, wtedy i tylko wtedy, gdy inwestor ten jednocześnie:

- sprawuje władzę nad spółką, w której dokonano inwestycji,
- z tytułu swojego zaangażowania w spółce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawo do zmiennych wyników finansowych,
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad spółką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę, natomiast przestają być konsolidowane z dniem ustania kontroli. W momencie utraty kontroli nad jednostką zależną Jednostka Dominująca wyłącza ze skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania z sytuacji finansowej aktywa i zobowiązania tej jednostki oraz związane z nią udziały niekontrolujące i przypisane do nich składniki innych całkowitych dochodów, ujmuje wartość godziwą otrzymanej zapłaty, a zysk lub stratę ujętą w związku z utratą kontroli ujmuje w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Objęcie kontroli nad jednostką stanowiącą przedsięwzięcie rozlicza się metodą nabycia. Na dzień przejęcia możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej stanowiącej przedsięwzięcie wycenia się początkowo według wartości godziwej. Nadwyżka kosztu przejęcia ustalonego jako suma wartości godziwej przekazanej zapłaty oraz wartości udziałów niekontrolujących wycenionych w wartości ich proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki przejmowanej nad wartością godziwą przejętych aktywów netto jest ujmowana jako wartość firmy. Ujemna wartość firmy ujmowana jest niezwłocznie w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Grupa wycenia udziały niekontrolujące według proporcjonalnego udziału w wartości netto możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki zależnej na dzień przejęcia. W kolejnych okresach wartość udziałów niekontrolujących korygowana jest o zmiany wartości kapitału własnego jednostki zależnej w proporcji do posiadanych udziałów. Całkowity dochód jest alokowany do udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy powoduje powstanie ujemnej wartości tych udziałów.

Zmiany w udziałach własnościowych w jednostce zależnej, które nie skutkują utratą kontroli ujmują się jako transakcje z właścicielami i wykazuje bezpośrednio w kapitale własnym.

Transakcje, rozrachunki i niezrealizowane zyski z transakcji pomiędzy spółkami Grupy są eliminowane. Niezrealizowane straty również podlegają eliminacji, chyba że transakcja dostarcza dowodów na utratę wartości przez przekazany składnik aktywów.

Jednostki stowarzyszone oraz współkontrolowane

Jednostki stowarzyszone to spółki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz, nad którymi nie sprawuje kontroli, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących tych spółek (udział w kapitale podstawowym jednostki nie jest decydujący). Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz jednostkach współkontrolowanych wykazywane są metodą praw własności i ujmowane początkowo według ceny nabycia.

Nadwyżkę ceny nabycia nad wartością godziwą dających się zidentyfikować aktywów netto jednostki stowarzyszonej na dzień nabycia ujmują się jako wartość firmy. Wartość firmy włączona jest do wartości bilansowej inwestycji, a utratę jej wartości wycenia się w ramach całej wartości inwestycji. Jakąkolwiek nadwyżkę udziału Grupy w wartości godziwej dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych nad ceną nabycia ujmują się niezwłocznie w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Udział Grupy w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych od dnia nabycia ujmują się w zysku lub stracie bieżącego okresu, zaś jej udział w innych całkowitych dochodach wygenerowanych od dnia nabycia – w innych całkowitych dochodach. Wartość bilansową inwestycji koryguje się o udział Grupy w łącznej zmianie stanu kapitału własnego jednostki stowarzyszonej od dnia nabycia. Gdy udział Grupy w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od udziału Grupy w tej jednostce stowarzyszonej, obejmującego ewentualne należności długoterminowe stanowiące część inwestycji netto Grupy w tej jednostce, Grupa zaprzestaje ujmować dalsze straty. Niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy Grupą a jej jednostkami stowarzyszonymi eliminuje się proporcjonalnie do udziału Grupy w jednostkach stowarzyszonych. Niezrealizowane straty również są eliminowane, chyba, że transakcja dostarcza dowodów na wystąpienie utraty wartości przekazywanego składnika aktywów. Zasady rachunkowości stosowane przez jednostki stowarzyszone zostały, tam gdzie było to konieczne, zmienione dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

Poniższa tabela przedstawia wykaz jednostek zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych Grupy na koniec wszystkich okresów objętych niniejszym skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniem finansowym.

Spółka	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	
			30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Jednostki zależne bezpośrednio				
VD sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	100%	100%
VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	100%	100%
VD Rent 16 sp. z o.o. (dawniej: VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp.k.)	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych i usługowych	100%	100%
VD Rent Wrocław 1 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100%	100%
VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100%	100%

Spółka	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	
			30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
VD Rent 11 sp. z o.o. (dawniej: TAG Residential Real Estate 2 sp. z o.o.)	Wrocław	Wspomaganie Grupy w obszarze najmu	100%	100%
VD Rent Łódź 1 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych w Łodzi	100%	100%
VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych w Poznaniu	100%	100%
VD Rent 12 sp. z o.o. (*)	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych i usługowych	100%	-
VD Rent 13 sp. z o.o. (*)	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych i usługowych	100%	-
VD Rent 14 sp. z o.o. (*)	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych i usługowych	100%	-
VD Rent 15 sp. z o.o. (*)	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych i usługowych	100%	-
Jednostki współkontrolowane				
Port Popowice sp. z o. o. sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65%	65%
Popowice sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie realizacji inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65%	65%
Biznes Port sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja budynku biurowego w inwestycji Port Popowice we Wrocławiu	65%	65%
Jednostki stowarzyszone				
IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	50%	50%

(*) W dniu 18 grudnia 2023 roku podjęto uchwałę w sprawie podziału spółki TAG Residential Real Estate 2 sp. z o.o. poprzez przeniesienie części majątku na 4 nowo zawiązane spółki.

1.4 Podstawa sporządzenia skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe za okres zakończony 30 czerwca 2024 roku (razem „skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe”) zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” [MSR 34]) i stanowi pełne skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe.

Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane w wartości godziwej.

Zarząd Jednostki Dominującej oświadcza, że wedle jego najlepszej oceny, niniejsze skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy.

Opis stosowanych zasad rachunkowości będących podstawą sporządzenia niniejszego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego został przedstawiony w poszczególnych notach objaśniających. Zasady te stosowane były w sposób ciągły we wszystkich prezentowanych okresach.

Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej Grupy w niezmienionej formie i zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień zatwierdzenia niniejszego Skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

1.5 Ważne szacunki i osądy

Sporządzenie sprawozdania zgodnie z MSSF wymaga zastosowania istotnych szacunków księgowych. Oszacowania i założenia poddaje się nieustannej weryfikacji na podstawie dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań, co do przyszłych zdarzeń, które w danej

sytuacji wydają się zasadne. Grupa dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe z definicji rzadko będą pokrywać się z faktycznymi rezultatami. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości sprawozdawczych aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego, omówione są poniżej.

Pozycje sprawozdania, których dotyczą ważne szacunki i osądy	Nota
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.1
Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne	6.2
Nieruchomości inwestycyjne	6.4
Zapasy	6.6
Należności – odpisy aktualizujące	6.7
Rezerwy	6.9

1.6 Wpływ nowych standardów i interpretacji

Zasady (polityki) rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami rachunkowości opisanymi w ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF przyjętych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia 1 stycznia 2024 roku:

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych, Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 Instrumenty finansowe, Zmiany do MSSF 16 Leasing.

Zastosowanie powyższych zmian i ulepszeń nie miało istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Nowe standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie:

Następujące zmiany do standardów zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły w życie ani nie zostały zatwierdzone przez UE na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych - sprzedaż lub przekazanie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami - zatwierdzenie zmian odroczone na czas nieokreślony;
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: brak wymienialności - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe i MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia informacji - klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później;
- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 19 Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych zmian na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie. Wyniki tej oceny będą zależne od dalszej bardziej szczegółowej analizy zapisów standardów, wyjaśnień oraz dodatkowych interpretacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Grupa nie przyjęła żadnych innych standardów, interpretacji ani zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły jeszcze w życie.

1.7 Waluta funkcjonalna i transakcje w walutach obcych

Zasady rachunkowości

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Sprawozdania finansowe poszczególnych jednostek Grupy sporządzane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność, tj. w ich walucie funkcjonalnej.

Walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej i pozostałych jednostek z Grupy oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

Pozycje skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego prezentowane są w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, o ile nie wskazano inaczej.

Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na moment początkowego ujęcia na walutę funkcjonalną według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień transakcji.

Na koniec okresu sprawozdawczego wyrażone w walucie obcej pozycje pieniężne przelicza się przy zastosowaniu średniego kursu NBP obowiązującego na dzień wyceny dla danej waluty.

Pozycje niepieniężne wyrażone w walutach obcych i wyceniane w cenie nabycia wykazywane są przy zastosowaniu kursu wymiany obowiązującego na dzień transakcji (kurs historyczny).

Pozycje niepieniężne wyrażone w walutach obcych i wyceniane w wartości godziwej wykazywane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej, tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Zyski i straty z tytułu różnic kursowych powstałe w wyniku rozliczenia transakcji w walucie obcej oraz wyceny aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujemne się w zysku lub stracie bieżącego okresu.

2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

2.1 Segmenty operacyjne Przychody ze sprzedaży

Zgodnie z MSSF 8 *Segmenty Operacyjne* („MSSF 8”), segmentem operacyjnym jest dająca się wyodrębnić część działalności Grupy, dla której są dostępne odrębne informacje finansowe podlegające

regularnej ocenie przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych związanych ze sposobem alokowania zasobów oraz z oceną wyników działalności.

Grupa zidentyfikowała następujące segmenty operacyjne i sprawozdawcze:

- Segment Deweloperski – segment obejmuje podmioty osiągające przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych w Polsce.
- Segment Komercyjny – segment obejmuje podmioty osiągające przychody z najmu lokali w Polsce. Wyniki spółek wchodzących w skład segmentu deweloperskiego i komercyjnego są przedmiotem regularnej weryfikacji przez Zarząd Jednostki Dominującej, jako główny organ decyzyjny.

Ocena wyników poszczególnych segmentów dokonywana jest głównie w oparciu o przychody segmentu razem oraz zysk z działalności operacyjnej.

Przychody od żadnego z klientów Grupy nie przekraczały 10% przychodów ze sprzedaży Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku.

Grupa zdecydowała się na ujawnienie wybranych danych dotyczących zysków i strat w poszczególnych okresach w podziale na segmenty operacyjne. W przypadku aktywów i zobowiązań, Grupa nie ujawnia ich podziału na segmenty operacyjne, korzystając ze zwolnienia dostępnego w MSSF 8 – ponieważ Zarząd Spółki (a więc główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w rozumieniu MSSF 8), nie analizuje danych segmentowych z uwzględnieniem podziału aktywów i zobowiązań.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące poszczególnych segmentów sprawozdawczych oraz uzgodnienie pomiędzy sprawozdawczością dotyczącą segmentów a zyskiem brutto ze sprzedaży wykazanym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów sporządzonym zgodnie z MSSF.

01.01.2024 – 30.06.2024	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Razem
Przychody z usług najmu	-	46 811	46 811
Przychody ze sprzedaży lokali	67 365	-	67 365
Pozostałe przychody	4 131	392	4 523
Przychody segmentów razem	71 496	47 203	118 699
Koszty świadczenia usług najmu	-	(13 722)	(13 722)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(53 856)	-	(53 856)
Pozostałe koszty	(2 859)	(2 131)	(4 990)
Zysk brutto ze sprzedaży	14 781	31 350	46 131
Koszty sprzedaży	(4 468)	(3 435)	(7 903)
Koszty ogólnego zarządu	(4 104)	(6 469)	(10 573)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	19 464	32 089	51 553
Inne przychody operacyjne	-	444	444
Inne koszty operacyjne	-	(1 161)	(1 161)
Zysk z działalności operacyjnej	25 673	52 818	78 491

01.01.2023 - 30.06.2023	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Razem
Przychody z usług najmu	-	22 482	22 482
Przychody ze sprzedaży lokali	75 597	-	75 597
Pozostałe przychody	2 480	6 393	8 873
Przychody segmentów razem	78 077	28 875	106 952
Koszty świadczenia usług najmu	-	(4 177)	(4 177)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(52 895)	-	(52 895)
Pozostałe koszty	(3 527)	(7 632)	(11 159)

Zysk brutto ze sprzedaży	21 655	17 066	38 721
Koszty sprzedaży	(2 251)	(3 080)	(5 331)
Koszty ogólnego zarządu	(733)	(5 510)	(6 243)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	40 952	40 952
Inne przychody operacyjne	305	694	999
Inne koszty operacyjne	(173)	(393)	(566)
Zysk z działalności operacyjnej	18 803	49 729	68 532

2.2 Przychody z umów z klientami oraz Grupa jako leasingodawca

Zasady rachunkowości

Przychody z umów z klientami ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, którego Grupa oczekuje w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub wykonanie przyrzeczonych usług.

Głównymi źródłami przychodów Grupy są:

- sprzedaż mieszkań i lokali komercyjnych z działalności deweloperskiej (ujmowana zgodnie z MSSF 15)
- działalność z tytułu usług najmu lokali (ujmowana zgodnie z MSSF 16)

Sprzedaż mieszkań i lokali komercyjnych z działalności deweloperskiej

Cena transakcyjna

Podczas ustalania ceny transakcyjnej Grupa nie zidentyfikowała występowania wynagrodzenia zmiennego (rabaty, premie i kary umowne). W ramach umowy sprzedaży lokali klienci dokonują wpłat w ustalonych terminach, zgodnie z harmonogramem płatności. W momencie przekazania kontroli nad aktywem, Grupa jest w posiadaniu całości ceny transakcyjnej. Celem Grupy jest zabezpieczenie przed brakiem właściwego wywiązania się z części lub całości zobowiązań przez klienta, dlatego wynagrodzenie nie zawiera istotnego elementu finansowania.

Przekazanie kontroli w miarę upływu czasu

Grupa nie jest stroną znaczących umów, w których przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu.

Przekazanie kontroli w określonym momencie

Jeżeli zobowiązanie do wykonania świadczenia nie jest spełniane w czasie, wówczas jest ono spełniane w określonym momencie i w tym momencie ujmowany jest przychód. W celu określenia momentu spełnienia zobowiązania i ujęcia przychodu uwzględniane są wymogi dotyczące przeniesienia na klienta kontroli nad przyrzeczonym składnikiem aktywów. Następujące okoliczności mogą wskazywać na przeniesienie kontroli:

- jednostka ma bieżące prawo do zapłaty za składnik aktywów,
- klient posiada tytuł prawny do składnika aktywów,
- składnik aktywów został fizycznie przekazany klientowi,

- klient ponosi istotne ryzyko i uzyskuje istotne korzyści wynikające z własności składnika aktywów,
- klient przyjął składnik aktywów.

Grupa ujmuje przychody ze sprzedaży mieszkań w określonym momencie, w którym następuje przekazanie kontroli.

Aktywa z tytułu umów

Aktywa z tytułu umów ujmuje się, gdy Grupa spełniła zobowiązanie w stosunku do klienta, przekazując mu dobra lub usługi, a płatność za te usługi czy dobra jeszcze nie nastąpiła i nie została wystawiona faktura. W sytuacji, gdy prawo do otrzymania wynagrodzenia jest bezwarunkowe, tj. gdy Grupa spełniła swoje zobowiązanie wobec klienta i wystawiła fakturę za dostarczone dobra/usługi, prawo do otrzymania wynagrodzenia ujmuje się jako należności z tytułu dostaw i usług. Grupa nie identyfikuje na dzień 30 czerwca 2024 aktywów z tytułu umów.

Zobowiązania z tytułu umów

Grupa ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązanie z tytułu umowy będące obowiązkiem Grupy do przekazania na rzecz klienta dóbr lub usług, w zamian, za które Grupa otrzymała wynagrodzenie (lub kwota wynagrodzenia jest należna) od klienta.

Jeżeli klient dokonał płatności wynagrodzenia lub Grupa ma prawo do kwoty wynagrodzenia, które jest bezwarunkowe (tj. należność), zanim dobra lub usługi zostały przekazane klientowi, Grupa przedstawia umowę, jako zobowiązanie z tytułu umowy w chwili dokonania płatności lub gdy płatność staje się należna (w zależności od tego, co nastąpi wcześniej).

W ramach działalności grupy, przedpłaty na zakup lokali stanowią zobowiązania z tytułu umów z klientami w rozumieniu MSSF 15 i prezentowane są jako zaliczki otrzymane od klientów. Przedpłaty zostają ujęte jako przychód w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem na klienta. Na podstawie analizy umów stwierdzono, że nie zawierają one istotnego elementu finansowania z uwagi na fakt, że zaliczki od klientów mają na celu zabezpieczenie wykonania umowy (tj. gwarantują, że klient nie zrezygnuje z zakupu i z punktu widzenia klienta stanowią zabezpieczenie, że dany lokal zostanie mu sprzedany po umówionej cenie), a więc są dokonywane z innych powodów niż zapewnienie finansowania deweloperowi. Dodatkowo, jeśli mieszkanie znajdzie nabywcę dość późno, tj. na krótko przed podpisaniem protokołu odbioru lokalu, różnica pomiędzy ceną zapłaconą wówczas przez klienta a ceną zapłaconą przez niego w przypadku podpisania umowy znacznie wcześniej nie wynika z wpływu potencjalnych odsetek naliczonych w tym okresie, ale ze zmian cen rynkowych lokali.

Działalność z tytułu usług najmu lokali

Jednostki Grupy Kapitałowej są stronami umów leasingowych, na podstawie, których oddają do odpłatnego używania lub pobierania pożytków nieruchomości inwestycyjne przez uzgodniony okres.

Przychody z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane w sprawozdaniu całkowitych dochodów przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

Istotne osądy i szacunki

Rozpoznanie przychodu ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych z działalności deweloperskiej

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych są ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami, tj. w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się być uprawniona w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi, gdy (lub kiedy) jednostka wypełni zobowiązanie do świadczenia usługi poprzez przeniesienie przyrzeczonego towaru lub usługi (tj. składnika aktywów) na klienta. Składnik aktywów jest przekazywany, gdy (lub kiedy) klient uzyskuje and nim kontrolę. W procesie stosowania opisanej powyżej polityki rachunkowości, osąd Zarządu wymagany jest przy ustalaniu, kiedy następuje przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym na rzecz klienta. Zgodnie z opinią Zarządu Grupy przeniesienie to następuje w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości została w znacznym stopniu ukończona.

W poniższych tabelach zaprezentowano przychody z tytułu umów z klientami oraz przychody z tytułu leasingu operacyjnego osiągnięte przez Grupę w podziale na kategorie odzwierciedlające, w jaki sposób czynniki ekonomiczne wpływają na charakter płatności oraz niepewność przychodów oraz przepływów pieniężnych. Grupa osiąga przychody ze sprzedaży jedynie na terenie Polski.

Struktura przychodów w odniesieniu do momentu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia

Przychody w podziale na sposób rozpoznawania przychodów	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
W miarę upływu czasu (działalność komercyjna - usługi najmu)	47 203	28 875
W określonym momencie (działalność deweloperska - sprzedaż mieszkań i lokali komercyjnych)	71 496	78 077
Razem	118 699	106 952
w tym		
Przychody z umów z klientami	71 496	78 077
Przychody z tytułu leasingu operacyjnego	47 203	28 875

Struktura segmentowa przychodów

Przychody w podziale na segmenty	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Działalność deweloperska	71 496	78 077
Działalność komercyjna	47 203	28 875
Razem	118 699	106 952

2.3 Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Przychody z tytułu odsetek	1 867	1 157
Różnice kursowe	8 272	71 758
Inne	-	72
Razem	10 139	72 987

Koszty finansowe

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(2 192)	(312)
Dyskonto kaucji	(1 669)	-
Inne	-	(893)
Razem	(3 861)	(1 205)

3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DOTYCZĄCE OPODATKOWANIA

3.1 Podatek dochodowy i podatek od towarów i usług (VAT)

Zasady rachunkowości

Na podatek dochodowy prezentowany w sprawozdaniu całkowitych dochodów składają się: podatek bieżący oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień sprawozdawczy.

Bieżące obciążenie podatkowe obliczane jest na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego okresu sprawozdawczego. Zysk/strata podatkowa różni się od księgowego zysku/straty brutto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu.

Podatek odroczony

Grupa ujmuje zobowiązania i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i zobowiązań a ich wartością podatkową.

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego są to kwoty podatku dochodowego wymagające zapłaty w przyszłych okresach w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są to kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na ujemne różnice przejściowe oraz nierozliczone straty podatkowe przeniesione na kolejny okres.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

– z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

– w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty

– z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

– w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ze zobowiązaniem z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz wówczas, gdy aktywa i zobowiązania dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową.

Podatek od towarów i usług (VAT)

Przychody, koszty i aktywa są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jako część należności lub zobowiązań.

Istotne osądy i szacunki

Ujmowanie aktywa z tytułu podatku odroczonego

Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego zakładając, że w przyszłości osiągnie dochód podatkowy pozwalający na potrącenie różnic przejściowych lub wykorzystanie strat podatkowych. Przyjmując takie założenie Zarząd Jednostki Dominującej opiera się na prognozach, budżetach oraz strategii dotyczących działalności operacyjnej poszczególnych spółek Grupy.

Wartość składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień sprawozdawczy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień sprawozdawczy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Osądy związane z ujętymi kwotami rozliczeń podatkowych

Grupa ujmuje kwoty wynikające z rozliczeń podatkowych bazując na aktualnych przepisach podatkowych i ich interpretacjach. Ze względu na opisane wyżej ryzyko podatkowe, ujawniane kwoty są obarczone niepewnością i mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznych decyzji organów kontroli podatkowej. Niepewność związana z szacunkiem odnosi się do skutku podatkowego określonego zdarzenia gospodarczego i wynika z następujących przyczyn:

- złożoność regulacji prawnych,
- odmienne postępowanie organów administracji podatkowej,
- niejednorodność linii orzeczniczej sądów administracyjnych.

Podatkowa Grupa Kapitałowa

W dniu 13 kwietnia 2023 roku zawarto umowę podatkowej grupy kapitałowej pod nazwą Podatkowa Grupa Kapitałowa Vantage Development ("PGK"). Umowę zawarto na okres 4 lat podatkowych, przy czym pierwszy rok podatkowy będzie trwał od 1 czerwca 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku. W skład PGK weszły spółki Vantage Development S.A., VD Rent Wrocław 1 Sp. z o.o., VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o., VD Rent Łódź 1 Sp. z o.o., VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o. oraz TAG Residential Real Estate 2 Sp. z o.o.. Vantage Development S.A. została wyznaczona jako spółka reprezentująca PGK w zakresie obowiązków wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz przepisów ustawy Ordynacja Podatkowa. W wyniku podjęcia uchwały w dniu 18 grudnia 2023 roku o podziale TAG Residential Real Estate 2 Sp. z o.o. po dniu bilansowym doszło do utworzenia nowo powstałych spółek: VD Rent 12 Sp. z o.o., VD Rent 13 Sp. z o.o., VD Rent 14 Sp. z o.o. i VD Rent 15 Sp. z o.o., które w następstwie będą wchodziły w skład PGK.

Podatek dochodowy

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Podatek dochodowy bieżący	10 983	10 365
Podatek dochodowy odroczony	4 608	16 729
Razem podatek dochodowy w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	15 591	27 094

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Zysk przed opodatkowaniem	86 268	140 311
Podatek dochodowy według stawki 19%	16 391	26 659
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	(367)	-
Pozostałe różnice trwałe	(433)	434
Razem podatek dochodowy w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	15 591	27 094

Spółki wchodzące w skład Grupy wyliczają podatek dochodowy według stawki 19%.

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIEŻNYCH ORAZ INFORMACJE DOTYCZĄCE ZADŁUŻENIA

4.1 Polityka zarządzania kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych wspierających działalność operacyjną Grupy i zwiększających wartość dla jej Akcjonariusza.

Grupa utrzymuje określony poziom kapitałów własnych w stosunku do zadłużenia oraz posiadanych aktywów trwałych, co jest związane z przyjętą polityką Grupy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej niezbędne zmiany.

Zarówno w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku, jak i 31 grudnia 2023 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów w zakresie zarządzania kapitałem Grupy.

4.2 Kapitał własny

Zasady rachunkowości

Kapitał podstawowy

Kapitałem podstawowym Grupy jest kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wykazywany w wysokości określonej i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy składa się głównie z przeniesionego wyniku z lat poprzednich oraz w pozostałej części z nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, jakie miały miejsce w latach ubiegłych.

Kapitał podstawowy

Struktura kapitału podstawowego

Akcjonariusz	30 czerwca 2024		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna udziałów (PLN)	Udział %
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	48 561 706	30 110	100,00

Akcjonariusz	31 grudnia 2023		
	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna udziałów (PLN)	Udział %
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	48 561 706	30 110	100,00

TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH należy do grupy TAG Immobilien AG.

Zyski zatrzymane, pozostały kapitał rezerwowy oraz ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy

Dywidendy wypłacane są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych w oparciu o jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone zgodnie z MSSF.

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka ma obowiązek tworzenia kapitału rezerwowego na prawdopodobne straty. W związku z powyższym, do tej kategorii kapitałów odpisywana jest kwota 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki do chwili osiągnięcia przez ten kapitał rezerwowy wysokości co najmniej 1/3 kapitału zakładowego Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, nie istniały żadne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

4.3 Kapitał udziałowców niekontrolujących

Polityka rachunkowości ujmowania udziałów niekontrolujących opisana jest w Nocie 1.3.

	2024	2023
Na dzień 1 stycznia	-	13 639
Udział w zysku i wypłaty z zysku	-	(10 657)
Na dzień 30 czerwca	-	2 982

4.4 Oprocentowane pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu leasingu

Pożyczki

W momencie początkowego ujęcia pożyczki są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem finansowania.

Po początkowym ujęciu zobowiązania z tytułu pożyczek są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem finansowania oraz dyskonta i premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo z tytułu wieczystego użytkowania gruntów

Ujmowanie i wycena

Na dzień rozpoczęcia leasingu, Grupa jako leasingobiorca wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości bieżącej wartości przyszłych opłat leasingowych, które obejmują:

- stałe opłaty leasingowe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty finansowe;
- zmienne opłaty leasingowe zależne od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem tego indeksu lub tej stawki zgodnie z ich wartością w dacie rozpoczęcia;
- kwoty, których zapłaty przez Grupę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej;
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Grupa skorzysta z tej opcji;
- kary pieniężne za wypowiedzenie umów leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano, że leasingobiorca może skorzystać z opcji wypowiedzenia i jest wysoce prawdopodobne skorzystanie z tej opcji.

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Dla wszystkich umów leasingu ujętych w okresach objętych niniejszym Skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniem finansowym Grupa zastosowała swoją krańcową stopę oprocentowania długu.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia naliczonych odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu wyznaczonych zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej;
- zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz
- zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany umów leasingu.

Grupa użytkuje grunty w ramach prawa wieczystego użytkowania gruntów, dla którego zgodnie z MSSF 16 rozpoznała składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania (prezentowany w pozycji Zapasy i Nieruchomości inwestycyjne w zależności od przeznaczenia danego gruntu) w kwocie

równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące prawa wieczystego użytkowania gruntów zostały wycenione w wartości bieżącej przyszłych nieuniknionych opłat leasingowych, zdyskontowanych przy użyciu krańcowej stopy procentowej Grupy. Jeżeli aktywo leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów prezentowane jest w pozycji zapasów. Grupa prezentuje zobowiązanie z tego tytułu tego leasingu jako zobowiązania leasingowe krótkoterminowe, z kolei jeżeli aktywo to prezentowane jest w pozycji nieruchomości inwestycyjnych, zobowiązanie z tego tytułu prezentowane jest w pozycji zobowiązań leasingowych długoterminowych.

Ponowna ocena zobowiązania z tytułu leasingu

Wartość zobowiązania z tytułu leasingu podlega aktualizacji m.in., jeżeli zmienia się okres leasingu lub zmianie ulegają szacunki odnośnie skorzystania z opcji zakupu przedmiotu leasingu (aktualizacja z zastosowaniem nowej stopy dyskonta) lub zmienia się wartość opłat leasingowych w wyniku innych zdarzeń niż zmiana stopy procentowej, np. w wyniku indeksacji czynszów (aktualizacja z zastosowaniem dotychczasowej stopy dyskonta). Zmiana wartości zobowiązania jest ujmowana w korespondencji ze zmianą wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Zastosowane zwolnienia

Grupa korzysta ze zwolnień i nie stosuje wymogów MSSF 16 w zakresie wyceny zobowiązania z tytułu leasingu i składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania w odniesieniu do następujących umów:

- leasingów krótkoterminowych, tj. leasingów, dla których okres obowiązywania umowy nie przekracza 12 miesięcy oraz które nie zawierają opcji kupna;
- leasingów, w których bazowy składnik aktywów ma niską wartość.

Zasady rachunkowości oraz ujawnienia dotyczące składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania przedstawione zostały w Nocie 6.3.

Istotne osądy i szacunki

Okres leasingu

Wycena składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jest oparta na szacunkach i osądach związanych z ustaleniem okresu leasingu dla umów na czas nieokreślony oraz na czas określony z opcją przedłużenia na dotychczasowych warunkach. Przy ustalaniu okresu leasingu Grupa bierze pod uwagę wszystkie fakty i okoliczności, które tworzą zachętę ekonomiczną do skorzystania z opcji przedłużenia umowy lub nieskorzystania z opcji jej zakończenia. Okresy wynikające z powyższych opcji są uwzględniane przy ustalaniu okresu leasingu w sytuacji, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji zakończenia umowy. Ponownej oceny okresu leasingu dokonuje się tylko w przypadku zaistnienia istotnych zdarzeń będących pod kontrolą Grupy i mających wpływ na zmianę dotychczasowej oceny dotyczącej okresu leasingu (np. istotne zmiany decyzji biznesowych).

Bazowy składnik aktywów	Okres leasingu
Samochody	36-48 miesięcy
Lokale biurowe	72 miesiące

Ocena skorzystania z opcji zakupu

W dacie rozpoczęcia umów leasingu Grupa ocenia, czy istnieje wystarczająca pewność, że skorzysta z opcji nabycia bazowego składnika aktywów. W tym celu Grupa uwzględnia postanowienia i warunki związane z realizacją takiej opcji (np. stawkę oferowaną przez leasingodawcę w stosunku do aktualnych stawek rynkowych) oraz znaczenie bazowych składników aktywów dla działalności Grupy. Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa oceniła, że nie istnieje wystarczająca pewność skorzystania z opcji zakupu i do kalkulacji zobowiązania nie została uwzględniona cena wykonania tej opcji.

Stopa dyskonta

Grupa nie dysponuje stopami procentowymi leasingu wynikającymi z umów i stosuje krańcowe stopy oprocentowania długu. Krańcowa stopa procentowa to stopa, którą Grupa musiałaby zapłacić, aby na podobny okres i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości, co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym. Grupa do wyceny wszystkich swoich umów leasingu zastosowała krańcową stopę procentową, ustalając ją na poziomie stopy wolnej od ryzyka (przyjęto oprocentowanie obligacji rządowych najlepiej odzwierciedlających charakterystyki płatności leasingowych w danej umowie, tj. walutę oraz termin zapadalności obligacji) powiększonej o marżę odzwierciedlającą ryzyko poszczególnych jednostek w Grupie.

Poniższa tabela przedstawia przedziały stóp dyskonta zastosowanych do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu z uwzględnieniem waluty płatności leasingowych:

Waluta płatności	Stopa dyskonta
PLN - Samochody	4,83% / 9,60%
EUR – Lokal biurowy	9,60%

Oprocentowane pożyczki, obligacje i zobowiązania z tytułu leasingu

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Pożyczki	1 509 335	1 276 985
- długoterminowe	380 834	-
- krótkoterminowe	1 128 501	1 276 985
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 612	6 217
- długoterminowe	4 389	5 024
- krótkoterminowe	1 223	1 193
Zobowiązania z tytułu obligacji	104 735	104 526
- długoterminowe	101 423	102 002
- krótkoterminowe	3 312	2 524
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	29 662	26 601
- długoterminowe	9 774	15 479
- krótkoterminowe	19 888	11 122
Razem	1 649 344	1 414 329

Oprocentowanie pożyczki i obligacje – warunki, terminy płatności i salda na koniec okresów sprawozdawczych

Tytuł zobowiązania	Waluta	Wartość	Oprocentowanie	Termin zapadalności	30.06.2024	31.12.2023
Pożyczka od TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH	EUR	258 005 469	4,50%	31.12.2024	1 125 012	1 276 985
Obligacje seria AA (1)	EUR	24 000 000	EURIBOR 6M + 2,90%	12.07.2027	104 735	104 526
Pożyczka od ERGO Vorsorge Lebensversicherung AG (2)	EUR	19 983 333	4,84%	22.05.2029	85 147	-
Pożyczka od DKV Deutsche Krankenversicherung AG (2)	EUR	69 941 667	4,84%	22.05.2029	299 176	-
Razem					1 614 070	1 381 511

- (1) Obligacje serii AA zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Obligacje są zabezpieczone gwarancją udzieloną przez TAG Immobilien AG do kwoty nie wyższej niż 31 200 000 EUR.
- (2) W dniu 11 marca 2024 spółki zależne od Spółki – VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o. oraz VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o. zawarły z podmiotami finansowymi prawa niemieckiego, ERGO Vorsorge Lebensversicherung AG z siedzibą w Düsseldorfie oraz DKV Deutsche Krankenversicherung AG z siedzibą w Kolonii, umowę pożyczki do maksymalnej kwoty 90.000.000 EUR w celu refinansowania części portfela nieruchomości, położonych we Wrocławiu i Poznaniu z terminem spłaty do 5 lat od daty uruchomienia.
Zabezpieczeniem umowy pożyczki jest m.in. hipoteka na wszystkich nieruchomościach, będących własnością lub będących w użytkowaniu wieczystym VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o. i VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku (ze zmianami) Kodeks postępowania cywilnego, ustanowienie zastawu na udziałach w kapitale zakładowym VD Rent Wrocław 2 sp. z o.o. i VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o. oraz gwarancja zapłaty udzielona przez TAG Immobilien AG.

4.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych

Zasady rachunkowości

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych, lokaty bankowe płatne lub wymagalne w ciągu trzech miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia, wyceniane są na każdy dzień sprawozdawczy w wartości nominalnej powiększonej o naliczone do końca okresu sprawozdawczego odsetki, skorygowanej o ewentualny odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Indywidualne rachunki powiernicze

Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych są to środki pieniężne wpłacane przez klientów na poczet nabycia lokali mieszkalnych. Wypłata środków może nastąpić, w zależności od prowadzonego rachunku - jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę praw do lokalu lub w

częściach odpowiadających etapom inwestycji wskazanym w harmonogramie przedsięwzięcia i wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest rachunek.

Ze względu na wprowadzenie przepisów, z których wynika konieczność utworzenia indywidualnych rachunków powierniczych dla zaliczek wpłacanych przez klientów Grupy z tytułu zakupu mieszkań po wejściu wyżej wymienionych przepisów w życie, Grupa wprowadziła politykę wykazywania kwot znajdujących się na tych indywidualnych rachunkach powierniczych jako osobną pozycję w bilansie, w ramach salda indywidualnych rachunków powierniczych. Kwoty zgromadzone na indywidualnych rachunkach powierniczych są wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Lokaty bankowe	9 971	89 086
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	29 560	648
Środki pieniężne na rachunkach VAT	65	47
Razem	39 596	89 781

5. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

5.1 Instrumenty finansowe i wartość godziwa

Zasady rachunkowości

Początkowe ujęcie

Grupa ujmuje składnik aktywów lub zobowiązanie finansowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wówczas, gdy staje się stroną umowy tego instrumentu.

Instrumenty finansowe ujmuje się początkowo według wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, z wyjątkiem należności handlowych z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od momentu ujęcia (tj. bez istotnego elementu finansowania), które ujmuje się początkowo w cenie transakcyjnej.

Klasyfikacja i wycena po początkowym ujęciu

Grupa klasyfikuje swoje instrumenty finansowe w momencie początkowego ujęcia do następujących kategorii: aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie, aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz do pozostałych zobowiązań finansowych.

- Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa klasyfikuje aktywa finansowe w oparciu o model biznesowy zarządzania nimi oraz charakterystykę umownych przepływów pieniężnych związanych z daną klasą aktywów finansowych. Aktywa finansowe zaklasyfikowane do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie obejmują te aktywa finansowe, które nie zostały przez Grupę wyznaczone przy

początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz spełniają jednocześnie następujące dwa warunki:

- utrzymywane są zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy; oraz
- warunki umowy tych instrumentów powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty (spełniają tzw. test SPPI).

Na podstawie wyników testów modelu biznesowego i SPPI, Grupa zaklasyfikowała następujące aktywa finansowe: należności z tytułu dostaw i usług, kaucje oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

Grupa dokonuje reklasyfikacji aktywów finansowych do innej kategorii, tylko wówczas, gdy zmienia się model zarządzania tymi aktywami. W takiej sytuacji przeklasyfikowaniu podlegają te aktywa, na które zmiana modelu biznesowego miała wpływ.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie wyceniane są na każdy dzień sprawozdawczy w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości z tytułu oczekiwanych strat kredytowych.

- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z tymi aktywami obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

Grupa nie posiada na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Aktywa finansowe, które nie zostały zaklasyfikowane do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie i nie zostały wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody są klasyfikowane do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Grupa nie posiada na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

- **Pozostałe zobowiązania finansowe**

Pozostałe zobowiązania finansowe są klasyfikowane do kategorii instrumentów finansowych wycenianych po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Różnice z wyceny ujmowane są w zysku lub stracie bieżącego okresu. W kategorii tej ujmuje się zobowiązania finansowe, które nie zostały zaklasyfikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, tj. nie są przeznaczone do obrotu, a także nie spełniają definicji umów gwarancji finansowych.

Grupa zaklasyfikowała wszystkie swoje zobowiązania finansowe, tj. zobowiązania z tytułu leasingu, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania finansowe do kategorii pozostałych zobowiązań finansowych.

Zobowiązania finansowe nie podlegają przeklasyfikowaniu po początkowym ujęciu.

Zaprzestanie ujmowania

Składnik aktywów wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z jego tytułu wygasły (tj. w szczególności w momencie, gdy następuje istotna modyfikacja warunków umowy składnika aktywów finansowych) lub w momencie, gdy Grupa przenosi składnik aktywów finansowych na podmiot trzeci i w efekcie przenosi zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych.

Grupa zaprzestaje ujmować zobowiązanie finansowe (lub jego część), gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Wartość godziwa

Grupa klasyfikuje aktywa i zobowiązania finansowe ze względu na poziom hierarchii wartości godziwej, w oparciu o dane wejściowe wykorzystywane w wycenie, w następujący sposób:

- Poziom 1 - wartość godziwa oparta jest o notowania z aktywnych rynków (niekorygowane) dla identycznych aktywów i zobowiązań,
- Poziom 2 - wartość godziwa ustalana jest na bazie wartości obserwowalnych na rynku, jednakże niebędących bezpośrednim kwotowaniem rynkowym (np. poprzez odniesienie bezpośrednie do faktycznych transakcji rynkowych dla podobnych instrumentów lub odniesienie pośrednie – przy wykorzystaniu modeli bazujących na faktycznych rynkowych transakcjach),
- Poziom 3 – dane wejściowe do wyceny aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych.

Instrumenty finansowe stanowiące instrumenty zabezpieczające

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Utrata wartości należności handlowych

Grupa stosuje model uproszczony do wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług. W modelu uproszczonym Grupa nie monitoruje zmian poziomu ryzyka kredytowego w trakcie życia instrumentu oraz szacuje oczekiwaną stratę kredytową w horyzoncie do terminu zapadalności instrumentu. Dla celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej Grupa wykorzystuje macierz rezerw oszacowaną na podstawie historycznych poziomów spłacalności oraz odzysków z należności od kontrahentów z uwzględnieniem informacji jakościowych. Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji

finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Do pozycji kosztów finansowych zalicza się odpisy aktualizujące wcześniej zarachowane odsetki.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartości lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych. Do pozycji kosztów finansowych zalicza się odpisy aktualizujące wcześniej zarachowane odsetki.

Oczekiwane straty kredytowe są to straty kredytowe ważone prawdopodobieństwem niewykonania zobowiązania. Wycena odpisu wymaga od Grupy dokonania istotnych szacunków.

Grupa narażona jest na ryzyko kredytowe oraz ryzyko walutowe wynikające z aktywów finansowych. Zarządzanie tym ryzykiem opisane zostało w Nocie 5.2.2.

Utrata wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów

Środki pieniężne w banku i w kasie, a także inne aktywa finansowe spełniające definicję ekwiwalentu środków pieniężnych wyceniane są według zamortyzowanego kosztu. Grupa ocenia na dzień bilansowy przesłanki do utraty wartości środków pieniężnych, w tym konieczność utworzenia odpisu na oczekiwane straty kredytowe

5.2 Zarządzanie ryzykiem finansowym

5.2.1 Zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Działalność Grupy narażona jest na następujące rodzaje ryzyka związanego z instrumentami finansowymi:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko utraty płynności finansowej,
- ryzyko walutowe.

Niniejsza Nota zawiera informacje o ekspozycji Grupy na każdy rodzaj ryzyka wskazanego powyżej, a także opisuje cele i politykę związane z zarządzaniem ryzykiem. Nadzrędnym celem polityki zarządzania ryzykiem finansowym jest minimalizowanie negatywnego wpływu zidentyfikowanych rodzajów ryzyka finansowego na wynik finansowy Grupy.

5.2.2 Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest związane z potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmaterializować się w przyszłości w postaci następujących czynników: niewypłacalności kontrahenta, częściowej spłaty należności, istotnego opóźnienia w spłacie należności, innego nieprzewidzianego odstępstwa od warunków kontraktowych lub ryzyko nieodzyskania środków pieniężnych ulokowanych w bankach. Ryzyko to dotyczy przede wszystkim należności handlowych, środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz pozostałych aktywów finansowych, w ramach, których Grupa ujmuje przede wszystkim wpłacone kaucje gotówkowe. Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu całej Grupy. W ocenie Zarządu

Jednostki dominującej w Grupie nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego związanego z należnościami z tytułu świadczonych usług.

Ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi wraz z wpłatami na rachunki powiernicze

Grupa alokuje okresowo wolne środki pieniężne na krótkoterminowych lokatach w bankach (w szczególności lokatach O/N) w celu osiągnięcia przychodów finansowych z odsetek.

Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz pozostałych aktywów finansowych określone jest w oparciu o indywidualne ratingi instytucji finansowych, w których Grupa ulokowała swoje środki. Grupa na dzień bilansowy utrzymywała swoje środki pieniężne ulokowane w instytucjach finansowych charakteryzujących się wysokim ratingiem kredytowym przyznawanym przez międzynarodowe agencje ratingowe, w skutek czego nie zidentyfikowano ryzyka kredytowego związanego z tymi aktywami.

Maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości sprawozdawczej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych.

Ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi

Na poziom narażenia Grupy na ryzyko kredytowe wpływają przede wszystkim indywidualne cechy każdego klienta. Do ustalenia oczekiwanych strat kredytowych dla należności handlowych zostało przyjęte podejście uproszczone, które polega na szacowaniu dożywotnich strat oczekiwanych (lifetime ECL). Na dzień 30 czerwca 2024 roku nie występowały istotne odpisy z tytułu ryzyka kredytowego.

Grupa ocenia ryzyko koncentracji należności handlowych jako niskie, ponieważ klienci Grupy są rozproszeni i działają w różnych branżach lub są osobami fizycznymi.

Ponadto Grupa tworzy w indywidualnych przypadkach dodatkowe odpisy dla poszczególnych kontrahentów, jeśli istnieją odpowiednie przesłanki. Odpisy indywidualne z tytułu oczekiwanej straty kredytowej na koniec poszczególnych lat obrotowych, ujęte w kwotach podanych w powyższych tabelach, kształtowały się odpowiednio:

30 czerwca 2024 roku – 868 tys. PLN,

31 grudnia 2023 roku – 502 tys. PLN.

Odzwierciedleniem maksymalnego obciążenia Grupy ryzykiem kredytowym jest wartość bilansowa należności handlowych.

5.2.3 Ryzyko utraty płynności finansowej

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę.

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak obligacje, pożyczki od podmiotów niepowiązanych oraz pożyczki od Akcjonariusza lub leasing. Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa korzystała przede wszystkim ze środków własnych, z finansowania w formie pożyczek i obligacji.

Zdaniem Zarządu jednostki dominującej wszystkie wskaźniki pozostają na bezpiecznym poziomie, a posiadane środki pieniężne zapewniają płynność w działalności Grupy.

Poniższe tabele przedstawiają zapadalność zobowiązań finansowych Grupy. Wartości przedstawione w tabeli stanowią niezdyktowane przepływy pieniężne obejmujące odsetki, wynikające z odpowiednich umów.

30 czerwca 2024	Wartość bilansowa	Oczekiwane przepływy z tytułu zobowiązań finansowych				
		do 1 roku	1-3 lata	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Pożyczki	1 509 335	1 147 681	45 338	409 703	-	1 602 722
Zobowiązania z tytułu obligacji	104 735	3 543	124 600	-	-	128 143
Zobowiązania z tytułu leasingu (1)	5 612	1 683	2 918	2 268	-	6 869
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu (1)	29 662	2 326	4 652	4 663	112 896	124 537
Zobowiązania handlowe	42 044	42 044	-	-	-	42 044
Pozostałe zobowiązania finansowe	4 388	4 388	-	-	-	4 388
Razem	1 695 776	1 201 665	177 508	416 634	112 896	1 908 703

(1) Wynikające z zastosowania MSSF 16

31 grudnia 2023	Wartość bilansowa	Oczekiwane przepływy z tytułu zobowiązań finansowych				
		do 1 roku	1-3 lata	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Pożyczki	1 276 985	1 281 645	-	-	-	1 281 645
Zobowiązania z tytułu leasingu (2)	6 217	1 708	3 168	2 768	120	7 764
Zobowiązania z tytułu obligacji	104 526	6 321	14 284	111 494	-	132 099
Prawo wieczystego użytkowania gruntu (2)	26 601	2 507	7 521	5 014	117 150	132 192
Zobowiązania handlowe	36 780	36 780	-	-	-	36 780
Pozostałe zobowiązania finansowe	7 769	861	6 908	-	-	7 769
Razem	1 458 878	1 329 822	31 881	119 276	117 270	1 598 249

(2) Wynikające z zastosowania MSSF 16

5.2.4 Ryzyko walutowe

W Grupie występuje ekspozycja na ryzyko walutowe transakcyjne w szczególności na zmiany kursów walutowych EUR/PLN. Ryzyko zmiany kursu walut wynika z przyszłych transakcji ujętych na zobowiązaniach w postaci oprocentowanych pożyczek, obligacji oraz zobowiązań z tytułu leasingu. Nasilenie ryzyka jest proporcjonalne do obserwowalnych zmian na rynku walutowym. Grupa stara się minimalizować ryzyko kursowe, na bieżąco obserwując strukturę pozycji walutowych. W okresach za jakie jest prezentowane sprawozdanie Grupy nie stosowano rachunkowości zabezpieczeń. Walutą funkcjonalną spółek Grupy jest polski złoty (PLN).

6. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

6.1 Wartości niematerialne

Zasady rachunkowości

Ujmowanie i wycena

Wartości niematerialne ujmuje się, gdy jest prawdopodobny wpływ przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z danym składnikiem aktywów oraz można wiarygodnie ustalić cenę nabycia lub koszt wytworzenia tego składnika aktywów, według których następuje początkowe ujęcie wartości niematerialnych.

Po początkowym ujęciu, składniki wartości niematerialnych wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia (w przypadku oprogramowania wytwarzanego we własnym zakresie) pomniejszonych o umorzenie i zakumulowane odpisy z tytułu utraty wartości.

Amortyzacja

Grupa ocenia, że okres użytkowania jej wartości niematerialnych jest określony, w związku, z czym wszystkie wartości niematerialne są amortyzowane. Amortyzację rozpoczyna się, gdy składnik wartości niematerialnych jest gotowy do użycia, tj. znajduje się w stanie i miejscu umożliwiającym jego użytkowanie w sposób zamierzony przez Zarząd Jednostki Dominującej.

Amortyzacji wartości niematerialnych dokonuje się liniowo przez okres odpowiadający przewidywanemu okresowi ich użytkowania. Przyjęte okresy amortyzacji wartości niematerialnych wynoszą:

- | | |
|--|-----------|
| • koncesje, patenty, licencje i znaki towarowe | 3 - 5 lat |
| • oprogramowanie | 4 - 5 lat |
| • inne wartości niematerialne | 2 lata |

Istotne osądy i szacunki

Okresy ekonomicznej użyteczności

Okresy ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych są weryfikowane na każdy dzień bilansowy. Szacunkom takim towarzyszy niepewność, co do przyszłych warunków prowadzenia działalności gospodarczej, zmian technologicznych i konkurencji na rynku, które mogą wpłynąć na zmianę oceny okresu przynoszenia korzyści ekonomicznych przez dany składnik wartości niematerialnych.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku na wartości niematerialne składały się nabyte licencje oraz pozostałe wartości niematerialne.

6.2 Rzeczowe aktywa trwałe

Zasady rachunkowości

Ujmowanie i wycena

Rzeczowe aktywa trwałe wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o umorzenie oraz zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń momencie jego poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości danego składnika rzeczowych aktywów trwałych lub ujmuje, jako odrębny składnik rzeczowych aktywów trwałych tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie wycenić. Wszelkie pozostałe wydatki na remonty, naprawy i konserwacje odnoszone są do zysków lub strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Amortyzacja

Amortyzację rzeczowych aktywów trwałych nalicza się systematycznie, metodą liniową przez szacowany okres ich użytkowania i ujmuje w kosztach bieżącego okresu. Amortyzację rozpoczyna się w momencie, gdy składnik aktywów jest gotowy do użycia, tj. znajduje się w stanie i miejscu umożliwiającym jego użytkowanie w sposób zamierzony przez Zarząd Jednostki Dominującej.

Podstawę naliczania amortyzacji stanowi wartość początkowa pomniejszona o wartość końcową, jeżeli jest istotna.

Przyjęte okresy amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych wynoszą:

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| • budynki i budowle | 40 lat |
| • obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 25 – 40 lat |
| • urządzenia techniczne i maszyny | 4 - 10 lat |
| • środki transportu | 5 lat |

Rzeczowe aktywa trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia ich budowy, tj. momentu, kiedy są one dostępne do użytkowania. Wówczas są one przeniesione do odpowiedniej kategorii rzeczowych aktywów trwałych i rozpoczyna się ich amortyzacja.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Środki trwałe w budowie dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Istotne osądy i szacunki

Amortyzacja

Wartość końcowa, przyjęte okresy użytkowania rzeczowych aktywów trwałych oraz metody amortyzacji są weryfikowane corocznie na koniec okresu sprawozdawczego. Zmiany wynikające z przeprowadzonej weryfikacji ujmuje się, jako zmianę szacunków. Szacunkom takim towarzyszy niepewność, co do przyszłych warunków prowadzenia działalności gospodarczej, zmian technologicznych i konkurencji na rynku, które mogą wpłynąć na zmianę oceny okresu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Grupa na każdy dzień bilansowy ocenia, czy zaistniały przesłanki do sporządzenia testu na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych. Grupa nie zidentyfikowała takich przesłanek na dzień 30 czerwca 2024.

Uzgodnienie wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych

	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023	3 012	662	1 328	540	2 459	8 001
Nabycie (włącznie z leasingiem finansowym) i rozliczenie środków trwałych w budowie	7 063	17	168	1 484	686	9 419
Likwidacje	(2 848)	(160)	(244)	(471)	(987)	(4 708)
Inne	-	-	-	-	(2 134)	(2 134)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2023	7 227	520	1 252	1 553	24	10 577
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024	7 334	534	1 022	1 608	79	10 577
Nabycie (włącznie z leasingiem finansowym) i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	31	35	158	199	423
Likwidacje		-	(83)	-	(35)	(118)
Inne	(1 382)				(224)	(1 608)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2024	5 952	565	974	1 766	19	9 274

	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2023	(2 728)	(362)	(631)	(524)	-	(4 245)
Amortyzacja	(442)	(63)	(173)	(82)	-	(760)
Zmniejszenia	2 655	100	233	501	-	3 489
Umorzenie na dzień 30 czerwca 2023	(515)	(325)	(571)	(105)	-	(1 516)
Umorzenie na dzień 1 stycznia 2024	(1 127)	(400)	(417)	(239)	-	(2 183)
Amortyzacja	(601)	(44)	(160)	(121)	-	(926)
Zmniejszenia	-	-	83	-	-	83
Umorzenie na dzień 30 czerwca 2024	(1 728)	(444)	(494)	(360)	-	(3 026)

	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w budowie	Razem
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2023	6 712	195	681	1 448	24	9 060
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2024	4 224	121	480	1 406	19	6 248

6.3 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Zasady rachunkowości

Ujmowanie i wycena

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujmuje się w cenie nabycia w dacie rozpoczęcia leasingu, tj. w dacie, w której składnik aktywów został udostępniony leasingobiorcy do użytkowania. Cena nabycia składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu,
- opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed nią (np. opłatę wstępną w umowach leasingu samochodów), pomniejszone o otrzymane zachęty leasingowe, oraz
- początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę

Po początkowym ujęciu Grupa wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania stosując model oparty o cenę nabycia, tj. według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu utraty wartości oraz skorygowanej o jakiejkolwiek aktualizacje wyceny zobowiązania z tytułu leasingu (w związku z ponowną oceną lub zmianą leasingu lub aktualizacją zasadniczo stałych opłat leasingowych).

Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością leasingobiorcy (Grupy):

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych - wykazane będzie w bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe;
- prawa wieczystego użytkowania gruntów - wykazane będą w bilansie w pozycji Nieruchomości inwestycyjne oraz w pozycji Zapasy.

Amortyzacja

Metody amortyzacji aktywów będących przedmiotem leasingu są spójne z zasadami stosowanymi przez Grupę przy amortyzacji aktywów będących własnością Grupy.

Jeżeli w ramach umowy leasingowej Grupa uzyskuje na koniec okresu leasingu prawo własności składnika aktywów lub jeżeli koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania uwzględnia to, że Grupa skorzysta z opcji kupna, wówczas amortyzacji takiego składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania dokonuje się począwszy od daty rozpoczęcia leasingu aż do końca okresu użytkowania bazowego składnika aktywów. W przeciwnym razie, przy braku wystarczającej pewności, że Grupa uzyska tytułu własności na koniec okresu leasingu, amortyzacji składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania dokonuje się od daty rozpoczęcia leasingu aż do końca okresu użytkowania tego składnika lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza.

Zasady rachunkowości dotyczące ujmowania i wyceny zobowiązań leasingowych opisane są w Nocie 4.4.

Istotne osądy i szacunki

Okres użytkowania

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa weryfikuje, czy przyjęty na moment rozpoczęcia leasingu szacunek, co do okresu użytkowania danego składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest nadal zasadny, uwzględniając swoje zamiary dotyczące dalszego wykorzystywania danego składnika aktywów w działalności gospodarczej. Dla wszystkich niezakończonych umów leasingu na koniec 30 czerwca 2024 roku Grupa przyjęła, że okres amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest równy okresowi leasingu.

Utrata wartości składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Na zasadach analogicznych, jak w przypadku rzeczowych aktywów trwałych Grupa przeprowadza testy na utratę wartości składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania, jeśli zachodzą przesłanki wskazujące na możliwą utratę wartości tych aktywów. Na koniec okresów prezentowanych w niniejszym Skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniu finansowym, Grupa oceniła, że nie występują obiektywne przesłanki utraty wartości składników aktywów tytułu prawa do użytkowania.

Okres leasingu, stopa dyskonta oraz ocena skorzystania z opcji zakupu

Istotne szacunki i osądy dokonywane w związku z ujęciem i wyceną składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odnoszące się do okresu leasingu, stopy dyskontowej oraz oceny skorzystania z opcji zakupu zostały opisane w Nocie 4.4.

Grupa występuje jako leasingobiorca w umowach, których przedmiotem jest użytkowanie powierzchni biurowych wynajmowanych w celu prowadzenia działalności gospodarczej, korzysta z praw wieczystego użytkowania gruntów oraz użytkuje środki transportu (samochody).

Uzgodnienie wartości sprawozdawczej składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania

	Budynki i lokale	PWUG ujęte w pozycji Nieruchomości inwestycyjne	PWUG ujęte w pozycji Zapasy	Pozostałe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2024	6 207	15 479	11 122	606	33 414
Wycena	-	3 814	(753)	-	3 061
Transfer pomiędzy nieruchomościami inwestycyjnymi a zapasami	-	(9 519)	9 519	-	-
Zbycia / likwidacja	(1 382)	-	-	-	(1 382)
Amortyzacja	(601)	-	-	(160)	(761)
Stan na dzień 30 czerwca 2024	4 224	9 774	19 888	446	34 332

6.4 Nieruchomości inwestycyjne

Zasady rachunkowości

Do inwestycji w nieruchomości obejmujących inwestycje w grunty oraz budynki i budowle zalicza się takie nieruchomości, których Grupa nie użytkuje na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów w formie odsetek lub z wynajmu.

W ramach nieruchomości inwestycyjnych wyróżnia się:

- nieruchomości inwestycyjne pracujące – są to nieruchomości, które zostały nabyte lub wytworzone w toku prowadzonych przez Grupę projektów inwestycyjnych, z których Grupa pobiera pożytki w postaci przychodów z wynajmu,
- nieruchomości inwestycyjne niepracujące – są to nieruchomości nabyte przez Grupę z przeznaczeniem pod przyszłe projekty inwestycyjne, przy czym charakter inwestycji (sprzedaż, wynajem) nie jest znany na moment zakupu nieruchomości. Do tej grupy zalicza się również nieruchomości utrzymywane w posiadaniu ze względu na wzrost ich wartości.

Nieruchomości inwestycyjne początkowo wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej stanowiącej cenę, za jaką nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana. Zyski lub straty wynikające z wycofania z użytkowania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnej ustala się, jako różnicę między przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową danego składnika aktywów oraz ujmuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano likwidacji lub sprzedaży.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonywane są tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania w szczególności potwierdzona przez zakończenie użytkowania nieruchomości przez jej właściciela lub oddanie nieruchomości stronie trzeciej w leasing operacyjny.

Grupa klasyfikuje nieruchomości użytkowane na mocy umowy leasingu, jako nieruchomości inwestycyjne, gdy użytkowana nieruchomość w innym wypadku spełniałaby definicję nieruchomości inwestycyjnej.

Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości a zyski/straty z tytułu wyceny do wartości godziwej na dzień reklasyfikacji ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnica między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmowana jest wyniku finansowym w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych dokonywane są tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez rozpoczęcie dostosowywania danej działki do budowy i sprzedaży mieszkań.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystanych przez właściciela lub do zapasów lub gruntów przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia równy jest wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania

Grunty, których przyszłe przeznaczenie pozostaje na dany dzień bilansowy nieokreślone, są klasyfikowane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne.

Wartość początkową prawa do użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem leasingu ustala się zgodnie z zasadami ujmowania leasingu tzn. wartości bieżącej minimalnych płatności leasingowych. Równoważna kwota zostaje ujęta, jako zobowiązanie.

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych. Koszty finansowania zewnętrznego obejmują odsetki i ujemne różnice kursowe (do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek) wynikające z obsługi kredytów zaciągniętych w celu finansowania projektów inwestycyjnych realizowanych przez Grupę. Kapitalizacji podlegają tylko te koszty finansowania, które odnoszą się do faz inwestycji podlegających aktywnym pracom deweloperskim (tj. pracom związanym z uzyskiwaniem pozwoleń, stworzeniem koncepcji architektonicznej lub urbanistycznej, projektowaniem, itp.) lub budowlanym w okresie objętym tymi pracami. W momencie zawieszenia lub zaprzestania prac deweloperskich lub budowlanych w odniesieniu do danej fazy, koszty finansowania tej fazy są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za cały okres przerwy w pracach. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się, jako koszty w okresie, w którym je poniesiono.

W przypadku, gdy nieruchomość w części służy pozyskiwaniu przychodów z czynszów lub jest utrzymywana ze względu na wzrost jej wartości, a w pozostałej części jest wykorzystywana dla celów bieżącej działalności (tj. do świadczenia usług i dla celów obsługi administracyjnej), Grupa traktuje te części rozdzielnie, jeżeli można je oddzielnie sprzedać (lub oddać w leasing finansowy). Jeżeli części te nie mogłyby być oddzielnie sprzedane, nieruchomość można traktować, jako nieruchomość inwestycyjną, pod warunkiem, że jedynie nieznaczna jej część jest wykorzystywana na własne potrzeby Grupy, w tym przy świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych. Zgodnie z przyjętą przez Grupę polityką, część nieruchomości wykorzystywaną na własne potrzeby uznaje się za znaczną, gdy wynosi, co najmniej 25% powierzchni całkowitej nieruchomości. W tym wypadku Grupa dokonuje przeklasyfikowania tej części nieruchomości do pozycji „środki trwałe”.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie są to nieruchomości objęte aktywnym projektem inwestycyjnym, których Grupa nie będzie użytkowała na własne potrzeby, ale które są wytwarzane w celu przynoszenia korzyści w postaci przychodów z wynajmu.

Nieruchomości te w czasie trwania budowy wyceniane są według wartości godziwej, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. W tym przypadku wartość nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy ustala się według kosztu do czasu, kiedy wartość godziwą będzie można wiarygodnie ustalić lub do czasu zakończenia budowy (w zależności od tego, co nastąpi wcześniej).

Koszty finansowania zewnętrznego, które mogą być przyporządkowane do nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie, aktywuje się, jako część kosztu wytworzenia.

Skutki zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów zgodnie z zasadami opisanymi powyżej dla nieruchomości inwestycyjnych pracujących.

Istotne osądy i szacunki

Wyceny wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych pracujących, zakwalifikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwych w oparciu o dane wsadowe wykorzystywane w wycenie, zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę. Przy opracowaniu wycen rzeczoznawca stosował podejście mieszane (metoda pozostałościowa) dla projektów będących w trakcie realizacji lub podejścia porównawczego dla nieruchomości gruntowych na etapie przygotowania inwestycji. Wycena została ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycjach zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej.

Uzgodnienie wartości sprawozdawczej nieruchomości inwestycyjnych

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Bilans otwarcia	1 806 188	1 583 342
Zwiększenia (nakłady inwestycyjne)	302 975	179 231
Nabycia (1)	66 000	68 500
Zmniejszenia	(2 097)	(29 601)
Reklasyfikacja do zapasów	(195 995) (2)	-
Reklasyfikacja do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(35 385) (3)
Zmiany wartości godziwej	32 090	40 101
Bilans zamknięcia	2 009 161	1 806 188

- (1) W dniu 15 maja 2024 roku od jednostek niepowiązanych Grupa zakupiła nieruchomość zlokalizowaną w Warszawie (dzielnica Ursynów) za kwotę 31 000 tys. zł.
W dniu 17 czerwca 2024 roku od jednostek niepowiązanych Grupa zakupiła nieruchomość zlokalizowaną w Warszawie (dzielnica Bemowo) za kwotę 35 000 tys. zł.
Dnia 1 grudnia 2023 roku Grupa zakupiła nieruchomość zlokalizowaną w Poznaniu od jednostki powiązanej TAG Residential Sp. z o.o. za kwotę 68 500 tys. zł.
- (2) W 2024 roku została podjęta decyzja w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości gruntowych, w wyniku której, grunty zlokalizowane w Gdańsku, Łodzi oraz Krakowie, zostały przeklasyfikowane do zapasów. Na kwotę 195 995 tys. zł składają się nieruchomości zlokalizowane w Gdańsku 107 337 tys. zł, w Łodzi 42 672 tys. zł oraz w Krakowie 45 986 tys. zł.
- (3) Dnia 13 grudnia 2023 roku Grupa podpisała z podmiotem niepowiązanym umowę przedwstępną w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej zlokalizowanej we Wrocławiu, w związku z czym na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość tej nieruchomości została ujęta w linii „Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży”. Umowa końcowa została podpisana 22 stycznia 2024 roku. W wyniku tej transakcji Grupa rozpoznała zysk w kwocie 19 602 tys. zł, ujęty w linii Zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej.

Podział nieruchomości inwestycyjnych na nieruchomości przynoszące dochód oraz niewynajęte nieruchomości

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Nieruchomości przynoszące dochód (nieruchomości pracujące)	1 410 467	1 284 673
Nieruchomości niepracujące	598 694	521 515
Razem	2 009 161	1 806 188

Wycena do wartości godziwej

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została oszacowana przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego posiadającego odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została zaklasyfikowana do poziomu 3 wartości godziwej. Klasyfikacja ta oraz metody wyceny nieruchomości inwestycyjnych prezentuje tabela poniżej:

Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Wartości	Hierarchia
Metoda porównawcza	Średni okres transakcji porównywalnych	luty 2021 - listopad 2023	Poziom 3
Metoda rezydualna	Koszty budowy w tym koszty projektu architektonicznego i wyposażenia	7 144 - 8 114 PLN/m2	Poziom 3
	Czynsz wynajmu lokali mieszkalnych (bez opłat eksploatacyjnych i kosztów mediów)	65,4 - 85,6 PLN/m2	
Metoda dochodowa	Czynsz wynajmu lokali mieszkalnych (bez opłat eksploatacyjnych i kosztów mediów)	53,5 - 84,1 PLN/m2	Poziom 3
	Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej	5,47 - 6,67 PLN/m2	
	Stopa kapitalizacji	5,50% - 6,10%	
	Wskaźnik pustostanów	1,9% - 3,0%	

Informacje o wycenie do wartości godziwej

Status nieruchomości	Nieruchomość inwestycyjna	Metoda wyceny	Wartość godziwa na:		Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony:	
			30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Nieruchomości inwestycyjne pracujące	Wrocław	Metoda dochodowa	644 592	641 492	2 762	26 592
	Poznań	Metoda dochodowa	525 862	402 712	334	9 425
	Łódź	Metoda dochodowa	240 013	240 469	-	8 885
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Wrocław	Metoda dochodowa/ Metoda porównawcza	351 401	93 649	26 744	(4 674)
	Poznań	Metoda dochodowa/ Metoda rezydualna/ Wycena według ceny sprzedaży	123 684	211 523	(3 288)	(6 336)
	Łódź	Metoda dochodowa/ Metoda porównawcza / Metoda rezydualna	2 221	40 566	511	2 635
	Gdańsk	Metoda porównawcza/Metoda rezydualna	45 402	124 281	5 652	2 749
	Kraków	Metoda porównawcza/ Wycena według ceny sprzedaży	-	41 610	(725)	326
	Warszawa		66 000	-	-	-
	Katowice	Metoda porównawcza	9 986	9 886	100	499
Razem			2 009 161	1 806 188	32 090	40 101

Przychód z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych został zaprezentowany w nocie 2.2 *Przychody z umów z klientami oraz Grupa jako leasingodawca*. Koszty utrzymania nieruchomości pracujących to przede wszystkim: koszty utrzymania nieruchomości wspólnych, podatek od nieruchomości, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz ubezpieczenie nieruchomości. Jeżeli chodzi o nieruchomości niepracujące, głównymi pozycjami kosztów są: podatek od nieruchomości, opłata z tytułu użytkowania wieczystego oraz ubezpieczenie nieruchomości. Kwoty ujęte w skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku oraz od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku prezentują się następująco:

Koszty bezpośrednie utrzymania nieruchomości inwestycyjnych ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Nieruchomości przynoszące dochód w postaci czynszów (nieruchomości pracujące)	(13 722)	(4 816)
Nieruchomości niepracujące	(2 885)	(7 569)
Razem	(16 607)	(12 385)

6.5 Inwestycje wyceniane metodą praw własności

Zasady rachunkowości

Jako inwestycje wyceniane metodą praw własności Grupa ujmuje udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych, tj. jednostkach, na które Grupa wywiera znaczący wpływ. Zasady wyceny tych inwestycji zostały opisane w Nocie 1.3.

Istotne osądy i szacunki

Istnienie znaczącego wpływu

Jednostka Dominująca ocenia status swoich inwestycji w innych jednostkach pod kątem ich ujęcia w skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniu finansowym, analizując zapisy MSSF 10 i MSR 28 w tym zakresie i kwalifikując je odpowiednio do następujących kategorii:

- Inwestycje w jednostkach zależnych – w przypadku sprawowania przez Grupę kontroli;
- Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych – w przypadku wywierania przez Grupę znaczącego wpływu;
- Inwestycje będące instrumentami finansowymi i wyceniane zgodnie z MSSF 9 (Nota 5.1) – nieznaczące udziały w kapitale zakładowym, niemające znamion kontroli ani znaczącego wpływu.
- Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych – w przypadku istnienia ustalenia umownego, które daje Grupie prawo do współkontroli.

Podstawowe aspekty brane pod uwagę przy tej ocenie są opisane w Nocie 1.3.

Grupa jest stroną umowy wspólnego przedsięwzięcia (joint venture) zawartej z Rank Progress S.A. („Partner”) w celu wspólnej realizacji projektów deweloperskich pod nazwą Port Popowice zlokalizowanych we Wrocławiu. Szczegóły dotyczące podmiotów realizujących wspólne przedsięwzięcie (jednostek współkontrolowanych) zostały zawarte w Nocie 1.3. niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zgodnie z zapisami umownymi na wstępnych etapach realizacji projektu Grupa nie sprawuje kontroli nad tymi podmiotami, natomiast sprawuje wspólną kontrolę nad tymi podmiotami wraz z Partnerem. Wynika to z konkretnych ustaleń umownych umowy wspólnego przedsięwzięcia, w szczególności związanych z faktem, że zarówno Grupa, jak i Partner mają prawo do mianowania równej liczby członków zarządu w wyżej wymienionych podmiotach, którzy są zobowiązani do wspólnego działania, tj. decyzje dotyczące

wszystkich istotnych operacji wspólnych przedsięwzięć wymagają jednomyślnej zgody obu partnerów.

Opisane powyżej wspólne przedsięwzięcia są ujmowane metodą praw własności w skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy. Metoda praw własności jest metodą rachunkowości, zgodnie z którą inwestycja jest początkowo ujmowana według kosztu, a następnie korygowana o zmianę udziału inwestora w aktywach netto jednostki, w której dokonano inwestycji. Zysk lub strata inwestora obejmuje jego udział w zysku lub stracie jednostki, w której dokonano inwestycji, a inne całkowite dochody inwestora obejmują jego udział w innych całkowitych dochodach jednostki, w której dokonano inwestycji.

Utrata wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności

Grupa przeprowadza testy na utratę wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności, jeśli zachodzą przesłanki wskazujące na możliwą utratę wartości tych aktywów.

Wartość odzyskiwana inwestycji jest ustalana w wysokości jej wartości użytkowej i liczona jest przy pomocy metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

W przypadku, gdy wartość udziałów wyceniona z zastosowaniem metody praw własności przewyższa wartość odzyskiwalną wynikającą z przeprowadzonego testu na utratę wartości, Grupa tworzy odpis aktualizujący w wysokości nadwyżki dotychczasowej wartości sprawozdawczej inwestycji nad jej wartością odzyskiwaną.

Na dzień 30 czerwca 2024 Grupa nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności.

Zestawienie jednostek stowarzyszonych wraz z udziałem Grupy w kapitale własnym tych jednostek we wszystkich okresach w niniejszym skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniu finansowym przedstawione zostało w Nocie 1.3.

6.6 Zapasy

Zasady rachunkowości

Dla działalności deweloperskiej, której przedmiotem jest sprzedaż lokali mieszkalnych i komercyjnych (uznawanie przychodów wg MSSF 15), poniesione koszty dotyczące poszczególnych inwestycji deweloperskich ujmowane są w zapasach (produkcja w toku) do czasu faktycznej sprzedaży nieruchomości (części nieruchomości) klientowi, tj. do chwili odbioru protokolarnego lokalu przez kupującego. W momencie rozpoznania przychodu, koszty poniesione w związku z tym przychodem są ujmowane w odpowiednich pozycjach sprawozdania z całkowitych dochodów. Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto.

Następujące koszty kapitalizuje się w ramach zapasów:

- grunty i związane z nimi koszty,
- koszty infrastruktury,

- usługi doradcze związane z budową i nabyciem (kapitalizacja tych kosztów następuje od momentu podjęcia decyzji o realizacji projektu),
- koszty budowy,
- koszty zarządzania projektem,
- koszty usług architektonicznych i projektowych,
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania wieczystego gruntu (opisane szerzej w Nocie 6.3).

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składowa do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Szacunki wartości netto możliwej do uzyskania opierają się na najbardziej wiarygodnych dowodach, dostępnych w czasie sporządzania szacunków, co do przewidywanej kwoty możliwej do zrealizowania z tytułu sprzedaży zapasów. Szacunki te uwzględniają wahania cen oraz kosztów, odnoszące się bezpośrednio do zdarzeń mających miejsce po zakończeniu okresu w stopniu, w jakim zdarzenia te potwierdzają warunki istniejące na koniec okresu. Koszty finansowania zewnętrznego, będącego finansowaniem celowym, które mogą być przyporządkowane produkcji w toku, aktywuje się, jako część kosztu wytworzenia. Szczegółowy opis sposobu ujmowania kosztu finansowania zewnętrznego ujęty jest w Nocie 6.4.

Istotne osądy i szacunki

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży lokali, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach.

W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

Produkcja w toku	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Wrocław	140 439	132 773
Poznań	11 979	11 318
Gdańsk	204 335	94 462
Łódź	42 673	-
Kraków	45 986	-
Razem	445 412	238 553

Produkty gotowe	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Wrocław	42 385	99 145
Razem	42 385	99 145

Zapasy łącznie	487 797	337 698
-----------------------	----------------	----------------

Grupa nie ujmowała w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku oraz analogicznym okresie roku poprzedniego odpisów z tytułu utraty wartości zapasów.

6.7 Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa

Zasady rachunkowości

Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług Grupy nie zawierają istotnego elementu finansowania i ujmowane są początkowo w cenie transakcyjnej, zgodnie z MSSF 15, tj. w kwocie wynagrodzenia, która zgodnie z oczekiwaniem Grupy będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta.

Po początkowym ujęciu należności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem ewentualnego odpisu z tytułu utraty wartości – zgodnie z zasadami opisanymi w Nocie 5.1.

Pozostałe aktywa

W ramach pozostałych aktywów Grupa wykazuje między innymi rozliczenia międzyokresowe kosztów, należności z tytułu rozliczeń publiczno-prawnych (innych niż podatek dochodowy od osób prawnych) oraz kaucje.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów ujmowane są jako aktywa wtedy, gdy spełnione są następujące warunki:

- poniesione koszty wynikają z przeszłych zdarzeń i nie stanowią nakładów inwestycyjnych,
- ich wysokość można wiarygodnie określić,
- dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych i spowodują w przyszłości wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy.

Pozostałe aktywa niefinansowe ujmowane są początkowo w wartości nominalnej i wyceniane na koniec każdego okresu sprawozdawczego w kwocie należnej zapłaty.

Istotne osądy i szacunki

Odpis na należności

Grupa stosuje model uproszczony do wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług. W modelu uproszczonym Grupa nie monitoruje zmian poziomu ryzyka kredytowego w trakcie życia instrumentu oraz szacuje oczekiwaną stratę kredytową w horyzoncie do terminu zapadalności instrumentu. Dla celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej Grupa wykorzystuje macierz rezerw oszacowaną na podstawie historycznych poziomów spłacalności oraz odzysków z należności od kontrahentów z uwzględnieniem informacji jakościowych. Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności.

Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa krótkoterminowe

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Należności handlowe		
- od jednostek powiązanych	2 274	2 082
- od jednostek pozostałych	8 972	3 688
Razem	11 246	5 770
Pozostałe aktywa niefinansowe krótkoterminowe		
Należności budżetowe	12 278	1 413
Zaliczki zapłacone	-	1 777
Pozostałe należności	3 453	680
Razem	15 731	3 870
Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe		
Kaucje	1 609	1 602
Pozostałe (1)	1 393	11 306
Razem	3 002	12 908
Razem należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa	29 979	22 548

1) W dniu 25 stycznia 2024 roku miał miejsce wykup weksli (szczegóły w Nocie 7.1)..

6.8 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Zasady rachunkowości

Aktywa trwałe (lub grupy do zbycia) są klasyfikowane, jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Aktywa wycenia się w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia, jeżeli ich wartość bilansowa ma zostać odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie.

Produkcja w toku	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Wrocław	-	36 729
Razem	-	36 729

Zobowiązania powiązane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	-
Razem	-	-

Szczegóły w nocie 6.4.

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Bilans otwarcia	36 729	1 344
Zwiększenia	-	-
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych	-	35 385
Zmniejszenia (zawarcie transakcji sprzedaży)	(56 192)	-
Zysk z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych	19 463 (1)	-
Bilans zamknięcia	-	36 729

(1) Szczegóły w Nocie 6.4.

6.9 Rezerwy

Zasady rachunkowości

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany, jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

- W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Istotne osądy i szacunki

Szacunki rezerw tworzy się w oparciu o:

- w odniesieniu do rezerw na przewidywane zobowiązania z tytułu działalności gospodarczej - najbardziej właściwy szacunek nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy,
- w przypadku rezerwy na urlopy – kalkulację uwzględniającą liczbę dni urlopu niewykorzystanego proporcjonalnie do okresu zatrudnienia oraz wynagrodzenie pracownika (obejmujące stałe

wynagrodzenie pracownika z bieżącego miesiąca plus składniki zmienne z trzech miesięcy poprzedzających miesiąc naliczenia rezerwy) w przeliczeniu na jeden dzień,

– w przypadku rezerwy na premie dla pracowników – szacunek oparty na zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą systemie motywacyjnym obejmującym zasady nagradzania kadry kierowniczej oraz indywidualne karty nagród.

Grupa dokonuje również oceny prawdopodobieństwa wystąpienia potencjalnych zobowiązań. Gdy ocena wskazuje na to, że wystąpienie zobowiązania jest prawdopodobne, (ale kwota przyszłego zobowiązania lub termin jego powstania są niepewne) ujmowana jest rezerwa. Gdy wystąpienie zobowiązania jest możliwe, lecz nie zostaje uznane za prawdopodobne – ujawnia się zobowiązanie warunkowe (Nota 7.7).

Rezerwy

	Wynagrodzenia	Pozostałe świadczenia pracownicze	Usuwanie usterek	Rezerwa na roszczenia generalnego wykonawcy	Pozostałe usługi	Razem
1 stycznia 2023	7 017	502	974	12 389	1 382	22 264
Utworzenie	1 129	-	-	-	3 483	4 613
Rozwiązanie	(646)	(42)	-	(2 289)	(132)	(3 109)
Wykorzystanie	(6 371)	-	(493)	(10 100)	-	(16 964)
31 grudnia 2023	1 129	460	481	-	4 734	6 804
<i>Długoterminowe</i>	-	-	261	-	1 508	1 769
<i>Krótkoterminowe</i>	1 129	460	220	-	3 226	5 034
1 stycznia 2024	1 129	460	481	-	1 250	6 804
Utworzenie	873	156	4	-	4 432	5 465
Rozwiązanie	(20)	-	-	-	(17)	(37)
Wykorzystania	(1 488)	16	28	0	(2 495)	(4 027)
30 czerwca 2024	494	600	457	0	6 654	8 206
<i>Długoterminowe</i>	-	-	262	-	1 508	1 769
<i>Krótkoterminowe</i>	494	600	195	-	5 146	6 437

6.10 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania

Zasady rachunkowości

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania

Grupa klasyfikuje zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania finansowe do kategorii instrumentów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie, dla których zasady ujmowania i wyceny opisane zostały w Nocie 5.1.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmuje się początkowo w wartości nominalnej i wycenia się na dzień kończący okres sprawozdawczy w kwocie wymagalnej zapłaty.

Do pozostałych zobowiązań niefinansowych Grupa zalicza w szczególności zobowiązania z tytułu podatków (z wyłączeniem podatku dochodowego od osób prawnych („CIT”), ubezpieczeń społecznych oraz przychody przyszłych okresów.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
- wobec jednostek powiązanych	1 465	10 705
- wobec jednostek pozostałych	35 726	26 075
Razem	37 191	36 780
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		
Kaucje zatrzymane	1 399	861
Zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości	-	35 000
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	611	587
Razem	2 010	36 448
Pozostałe zobowiązania niefinansowe krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu podatków (z wyłączeniem podatku CIT) oraz ubezpieczeń społecznych	3 436	9 817
Inne zobowiązania	-	457
Razem	3 436	10 274
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	42 637	83 502
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		
Kaucje	4 389	6 905
Razem pozostałe zobowiązania długoterminowe	4 389	6 905
Razem	47 026	90 407

7. POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

7.1 Transakcje z jednostkami powiązanymi

W okresach objętych niniejszym skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniem finansowym Grupa zawierała transakcje z jednostkami powiązanymi. Salda i obroty tych transakcji zostały przedstawione w poniższych tabelach.

Jednostka powiązana	Salda	
	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Salda z jednostkami powiązanymi kapitałowo:		
Należności handlowe i pozostałe należności	3 197	1 672
Spółki Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. (1)	2 059	219
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	1 008	989
TAG Residential Real Estate sp. z o.o.	-	334
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	130	130
Pozostałe aktywa finansowe (weksle)	-	11 305
TAG Residential Real Estate sp. z o.o.	-	11 305
Oprocentowane pożyczki	1 125 012	1 276 985
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	1 125 012	1 276 985
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	18 646	10 996
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	330	-
Spółki Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. (1)	18 316	10 947
Pozostałe	-	49

Jednostka powiązana	Obroty	
	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Przychody	5 624	1 187
TAG Residential Real Estate Sp. z o. o.		909
Spółki Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. (1)	1 851	278
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	3 773	-
Koszty finansowe	27 138	18 202
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	27 138	18 202
Zakupy	46 158	1 420
Spółki Grupy Kapitałowej ROBYG S.A. (1)	46 158	1 373
TAG Beteiligungs und Immobilienverwaltung GmbH	330	-
TAG Residential Real Estate sp. z o. o.	-	47

(1) Podmioty powiązane należące do Grupy TAG Immobilien AG

W okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku Członkowie Zarządu Jednostki Dominującej, Rady Nadzorczej oraz bliscy członkowie ich rodzin ani inne podmioty z nimi powiązane, nie dokonywali transakcji ze spółkami Grupy mających istotny wpływ na zysk lub stratę okresu sprawozdawczego oraz sytuację finansową Grupy.

7.2 Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

	Pożyczki	Obligacje	Zobowiązania z tytułu leasingów	Razem
1 stycznia 2024	1 276 985	104 526	35 879	1 417 390
Zmiany przepływów pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływ z tytułu zaciągniętych pożyczek	383 175	-	-	383 175
Splaty pożyczek	(155 460)	-	-	(155 460)
Splaty odsetek od pożyczek i obligacji	(12 579)	(2 771)	-	(15 350)
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu	-	-	(599)	(599)
Splaty odsetek z tytułu leasingu	-	-	(277)	(277)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	215 136	(2 771)	(876)	(211 489)
Inne zmiany				
Wycena	(4 487)	-	(2 185)	(6 672)
Odsetki naliczone	29 156	3 799	-	32 955
Efekt zmiany kursów walutowych	(7 453)	(819)	-	(8 272)
Razem inne zmiany	17 215	2 980	(2 185)	18 814
30 czerwca 2024	1 509 335	104 735	32 818	1 224 713

7.3 Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone wyceniane metodą praw własności

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	79 153	87 210
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	1 499	13 860
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	(9 750)	(19 497)
Pozostałe korekty	1 252	(2 420)
Bilans zamknięcia	72 154	79 153

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 czerwca 2024 roku zostały przedstawione w poniższej tabeli:

30.06.2024	Port Popowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Aktywa trwałe razem, w tym:	18 339
Nieruchomości inwestycyjne pracujące	15 236
Aktywa obrotowe razem	151 890
Zapasy	128 285
Należności krótkoterminowe	3 191
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 121
Środki pieniężne na rachunku powierniczym	15 047
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	246
Suma aktywów	170 229
Zobowiązania długoterminowe razem	447
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	78 217
Rezerwy krótkoterminowe	874
Zaliczki otrzymane od klientów	53 910
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	23 433
Zobowiązania razem	78 664
Aktywa netto	91 565
% udziałów posiadanych przez Grupę	65%
Udział Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia	59 517
Korekty konsolidacyjne	12 637
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy	72 154

30.06.2024	Port Popowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Przychody netto ze sprzedaży	20 356
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	(15 084)
Koszty sprzedaży	(1 869)
Koszty ogólnego zarządu	(247)
Przychody finansowe	549
Koszty finansowe	(3)
Podatek dochodowy	(705)
Zysk (strata) netto	2 997
Udział Grupy w zysku/(stracie) netto wspólnych przedsięwzięć	1 948
Korekty konsolidacyjne	(449)
Udział Grupy w zysku/(stracie) netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	1 499

7.4 Wynagrodzenie i pozostałe transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

Za członków kluczowego personelu kierowniczego Grupa uznaje Zarząd Jednostki Dominującej oraz Radę Nadzorczą.

	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Wynagrodzenia (w tym premie) osób zarządzających oraz nadzorujących	535	1 001
Razem	535	1 001

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczą kosztów wynagrodzeń i premii wraz z narzutami w odniesieniu do członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

Łączna wartość umów sprzedaży lokali zawartych pomiędzy podmiotami Grupy a członkami Zarządów spółek Grupy w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku wyniosła 1 677 tys. PLN (w tym VAT) (w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku wyniosła 0 tys. PLN).

7.5 Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdanie finansowe

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Jednostki Dominującej i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy	515	460
<i>Badanie sprawozdania finansowego</i>	250	225
<i>Przegląd sprawozdania finansowego</i>	110	90
<i>Inne usługi poświadczające</i>	155	145

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku o raz 31 grudnia 2023 roku koszt dotyczy PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp. k.

7.6 Struktura zatrudnienia

Poniższa tabela przedstawia informacje o przeciętnej liczbie zatrudnionych na podstawie umowy o pracę w podziale na grupy zawodowe.

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Zarząd	3	3
Administracja i kadra kierownicza	58	44
Pozostali pracownicy	69	69
Razem	130	116

7.7 Zobowiązania warunkowe

Zasady rachunkowości

Za zobowiązanie warunkowe Grupa uznaje:

- możliwy obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej liczby niepewnych przyszłych zdarzeń, niebędących w pełni pod kontrolą Grupy;
- lub
- obecny obowiązek, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ nie jest prawdopodobne, że nastąpi wypływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązku lub kwoty obowiązku nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie.

Zobowiązania warunkowe na 30.06.2024		
Rodzaj zobowiązania warunkowego	Data zawarcia	Kwota
Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A., a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem; VD Serwis sp. z o.o. jako Dłużnikiem	09.10.2015	Vantage Development S.A. poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem, VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Dłużnikiem	13.07.2016	Vantage Development S.A. poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
Umowa gwarancji pomiędzy mBank S.A. a Vantage Development S.A.	29.07.2022	Gwarancja na kwotę 573 204,86 z terminem ważności do dnia 14.01.2025 roku za zobowiązania Vantage Development S.A. wobec PROJEKT J Sp. z o. o., zabezpieczająca terminową płatność za najem pomieszczeń biurowych zgodnie z umową najmu.

7.8 Podział zysku za rok 2023

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Jednostki Dominującej zgodnie z uchwałą z dnia 26 czerwca 2024 roku przeznaczyło jednostkowy zysk netto Spółki za rok 2023 na kapitał zapasowy.

7.9 Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia w Grupie Kapitałowej Vantage Development, które wymagają ujawnienia.

Zatwierdzenie skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2024

Niniejsze skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 11 września 2024 roku.

.....

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

.....

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

.....

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

**Śródroczne skrócone jednostkowe
sprawozdanie finansowe za okres
od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 r.**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	58
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	59
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	60
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	61
1. INFORMACJE OGÓLNE	62
1.1 INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE	62
1.2 SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI	62
JEDNOSTKI ZALEŻNE	63
1.3 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	63
1.4 WPŁYW NOWYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI	64
2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	65
2.1 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	65
2.2 KOSZT WŁASNY PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	65
2.3 POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	66
2.4 PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	66
3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DOTYCZĄCE OPODATKOWANIA	67
4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ .	68
4.1 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	68
4.2 ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	69
4.3 POŻYCZKI UDZIELONE KRÓTKOTERMINOWE	70
4.4 ZAPASY	70
4.5 NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE.....	71
4.6 ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ŚRODKI PIENIĘŻNE NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH.....	72
4.7 AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY.....	72
4.8 REZERWY KRÓTKOTERMINOWE.....	72
4.9 OTRZYMANE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE	73
4.10 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	73
4.11 POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	73
5. POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	74
5.1 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	74
5.2 STRUKTURA ZATRUDNIENIA.....	74
5.3 PODMIOTY POWIĄZANE	74
5.4 WYNAGRODZENIA KADRY KIEROWNICZEJ SPÓŁKI	75
5.5 PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2023	75
5.6 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	75

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	Nota	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Przychody ze sprzedaży	2.1	248 068	352 231
Koszt własny sprzedaży	2.2	(197 175)	(339 141)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		50 893	13 090
Koszty sprzedaży	2.2	(5 192)	(971)
Koszty ogólnego zarządu	2.2	(10 363)	(5 639)
Zysk/(strata) ze sprzedaży		35 338	6 480
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania aktywów przeznaczonych do sprzedaży		-	(6 672)
Inne przychody operacyjne	2.3	200	920
Inne koszty operacyjne	2.3	(574)	(266)
Zysk z działalności operacyjnej		34 964	462
Przychody finansowe	2.4	48 487	111 581
Koszty finansowe	2.4	(25 451)	(17 625)
Przychody / (koszty) finansowe netto		23 036	93 956
Zysk przed opodatkowaniem		58 000	94 418
Podatek dochodowy	3	(3 702)	(12 382)
Zysk netto		54 298	82 036

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2024	31.12.2023
Wartości niematerialne		910	849
Rzeczowe aktywa trwałe	4.1	5 977	8 390
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	4.2	77 639	96 454
Pozostałe aktywa		674	765
Aktywa trwałe		85 200	106 458
Zapasy	4.4	951 639	965 310
Pożyczki krótkoterminowe	4.3	808 416	974 514
Pozostałe aktywa finansowe		-	11 306
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa	4.5	199 682	82 962
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.6	14 525	64 809
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	4.6	13 809	12 522
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	4.7	-	26 759
Aktywa obrotowe		1 988 071	2 138 182
Aktywa razem		2 073 271	2 244 640

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.06.2024	31.12.2023
Kapitał podstawowy		30 110	30 110
Kapitał zapasowy		632 587	432 629
Pozostałe kapitały rezerwowe		3 330	3 327
Zyski zatrzymane		54 215	199 874
Kapitał własny razem		720 242	665 940
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	5 915	8 507
Rezerwy długoterminowe		1 496	1 496
Oprocentowane pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu		105 837	107 026
Pozostałe zobowiązania	4.12	20	4 157
Zobowiązania długoterminowe		113 268	121 186
Rezerwy krótkoterminowe	4.8	4 540	4 390
Oprocentowane pożyczki oraz zobowiązania z tytułu leasingu		1 129 543	1 280 703
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		28 257	25 092
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	4.11	64 570	135 481
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 440	1 196
Zaliczki otrzymane od klientów		8 411	10 652
Zobowiązania przypisane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		1 239 761	1 457 514
Zobowiązania razem		1 353 029	1 578 700
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 073 271	2 244 640

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z
PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Nota	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		58 000	94 418
Korekty:			
Amortyzacja		1 101	907
(Zysk) / Strata z tytułu różnic kursowych		(13 446)	(71 759)
(Zysk) / Strata z tytułu odsetek		(7 331)	3 187
(Zysk) / Strata z działalności inwestycyjnej		(82)	4 257
(Zysk) / Strata z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		26 759	7 012
Podatek dochodowy zapłacony		(8 982)	(1 513)
Rezerwy		150	(4 856)
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy		(12 644)	(29 591)
Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa		(289 919)	(137 919)
Zapasy		13 671	186 043
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania		316 546	84 263
Zaliczki otrzymane od klientów		(2 241)	1 476
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych		(1 287)	(1 000)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		80 295	134 925
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Otrzymane odsetki		194	192
Splata udzielonych pożyczek (część kapitałowa)		38 061	13 264
Udzielone pożyczki		(22 724)	(357 370)
Nabycie aktywów finansowych (weksle)		11 000	-
Otrzymane dywidendy		12 644	29 417
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		-	45
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		(248)	(950)
Zakup udziałów i akcji w jednostkach powiązanych		-	(4 000)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		38 927	(319 402)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek		-	116 839
Splata pożyczek		(155 138)	-
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu		(599)	(213)
Odsetki zapłacone		(13 769)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(169 506)	116 626
Przepływy pieniężne netto razem		(50 284)	(67 851)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		64 809	90 119
Różnice kursowe od środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		14 525	22 268
Stan środków pieniężnych wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	4.6	14 525	22 268

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
1 stycznia 2024	30 110	432 629	3 330	199 874	665 943
Zysk netto za okres	-	-	-	54 298	54 298
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	54 2989	54 298
Przeniesione z zysków zatrzymanych	-	199 958	-	(199 958)	-
30 czerwca 2024	30 110	632 587	3 330	54 214	720 242

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
1 stycznia 2023	30 110	426 107	3 327	6 439	465 983
Zysk / (strata) netto za okres	-	-	-	82 036	82 036
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	82 036	82 036
Przeniesione z zysków zatrzymanych	-	6 522	-	(6 522)	-
30 czerwca 2023	30 110	432 629	3 327	81 953	548 019

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1 Informacje ogólne o Spółce

Nazwa	Vantage Development Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Jaworska 11, 53-612 Wrocław
Rejestracja	Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy
KRS	0000030117
NIP	896-00-00-701

Vantage Development spółka akcyjna (zwana dalej „Jednostką Dominującą” lub „Spółką”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. (zwanej dalej „Grupą” lub „Grupą Vantage Development S.A”).

Spółka została wpisana do rejestru 24 lipca 2001 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki w okresie objętym sprawozdaniem była działalność holdingowa. Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek, wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development. Do zadań Spółki należy m.in. działalność holdingowa, w tym w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych, dotyczących rozwoju Grupy Kapitałowej, nabywanie lub zbywanie gruntów, zarządzanie projektami deweloperskimi, realizowanymi przez podmioty należące do Grupy Kapitałowej Spółki i spoza niej (w tym w szczególności: m.in. koordynacja i nadzór nad wykonawcami robót budowlanych, prowadzenie działań sprzedażowych i najmowych, a także marketingowych, zarządzanie nieruchomościami przeznaczonymi do najmu), koordynacja i wdrażanie rozwiązań z zakresu finansów i kontrolingu jednostek zależnych.

1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania jednostkowego finansowego skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

- Eyal Keltsh - Prezes Zarządu,
- Marta Hejak - Wiceprezes Zarządu,
- Dariusz Pawlukowicz - Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

- Oscar Kazanelson - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Martin Thiel - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Harboe Vaagt - Członek Rady Nadzorczej,
- Claudia Hoyer - Członek Rady Nadzorczej,
- Radosław Bieddecki - Członek Rady Nadzorczej,
- Przemysław Kurczewski - Członek Rady Nadzorczej,

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, podmiotem dominującym Spółki jest TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, Niemcy (podmiot należący do Grupy TAG Immobilien AG). Akcje TAG Immobilien AG są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Frankfurtcie.

Jednostki zależne

Spółka	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	
			30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Jednostki zależne bezpośrednio				
VD sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	100%	100%
VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	100%	100%
VD Rent 16 sp. z o.o. (dawniej: VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp.k.)	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych i usługowych	100%	100%
VD Rent Wrocław 1 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100%	100%
VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100%	100%
VD Rent 11 sp. z o.o. (dawniej: TAG Residential Real Estate 2 sp. z o.o.)	Wrocław	Wspomaganie Grupy w obszarze najmu	100%	100%
VD Rent Łódź 1 Sp. z o.o	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych w Łodzi	100%	100%
VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych w Poznaniu	100%	100%
VD Rent 12 sp. z o.o. (*)	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych i usługowych	100%	-
VD Rent 13 sp. z o.o. (*)	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych i usługowych	100%	-
VD Rent 14 sp. z o.o.(*)	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych i usługowych	100%	-
VD Rent 15 sp. z o.o.(*)	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych i usługowych	100%	-
Jednostki współkontrolowane				
Port Popowice sp. z o. o. sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65%	65%
Popowice sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie realizacji inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65%	65%
Biznes Port sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja budynku biurowego w inwestycji Port Popowice we Wrocławiu	65%	65%
Jednostki stowarzyszone				
IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	50%	50%

(*) W dniu 18 grudnia 2023 roku podjęto uchwałę w sprawie podziału spółki TAG Residential Real Estate 2 sp. z o.o. poprzez przeniesienie części majątku na 4 nowo zawiązane spółki.

1.3 Podstawa sporządzenia Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres zakończony 30 czerwca 2024 roku razem z załączonymi notami objaśniającymi (razem „śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe”) sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” [MSR 34].

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, mające zastosowanie do niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego MSSF nie różnią się od MSSF UE.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”), zatwierdzone przez UE.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jest przedstawione w polskich złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, zaokrąglane są do tysięcy PLN (‘000 PLN’).

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle jego najlepszej oceny, niniejsze Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej Spółki w niezmienionej formie i zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

1.4 Wpływ nowych standardów i interpretacji

Zasady (polityki) rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami rachunkowości opisanymi w ostatnim pełnym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF przyjętych w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym od dnia 1 stycznia 2024 roku:

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych, Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 Instrumenty finansowe, Zmiany do MSSF 16 Leasing.

Zastosowanie powyższych zmian i ulepszeń nie miało istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Nowe standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie:

Następujące zmiany do standardów zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły w życie ani nie zostały zatwierdzone przez UE na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych - sprzedaż lub przekazanie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami - zatwierdzenie zmian odroczone na czas nieokreślony;
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: brak wymienialności - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe i MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia informacji - klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później;
- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;

- MSSF 19 Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych zmian na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie. Wyniki tej oceny będą zależne od dalszej bardziej szczegółowej analizy zapisów standardów, wyjaśnień oraz dodatkowych interpretacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Spółka nie przyjęła żadnych innych standardów, interpretacji ani zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły jeszcze w życie.

2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

2.1 Przychody ze sprzedaży

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF15)	193 875	349 831
- usługi zarządzania projektami i nieruchomościami	9 340	6 580
- pozostałe usługi	3 370	4 760
- przychody ze sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na wynajem	113 800	338 491
- przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych	67 365	
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF16)	193	2 400
- najem	193	2 400
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	54 000	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów razem	248 068	352 231

2.2 Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Amortyzacja	(1 048)	(907)
Zużycie materiałów i energii	(387)	(424)
Usługi obce	(43 875)	(146 362)
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(7 034)	(8 199)
Pozostałe koszty rodzajowe	(5 983)	(6 411)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(28 868)	-
Koszty według rodzaju, razem	(87 195)	(162 303)
Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	(125 535)	(183 448)
Koszty podstawowej działalności operacyjnej, w tym:	(212 730)	(345 751)
Koszty własny sprzedaży	(197 175)	(339 141)
Koszty sprzedaży	(5 192)	(971)
Koszty ogólnego zarządu	(10 363)	(5 639)

WYNAGRODZENIA, UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE I INNE ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Wynagrodzenia	(6 318)	(6 654)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(716)	(1 389)
Inne świadczenia pracownicze	-	(155)
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze razem	(7 034)	(8 199)

2.3 Pozostała działalność operacyjna

INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
rozwiązane odpisów aktualizujących na należności	124	-
sprzedaż niefinansowych aktywów trwałych	-	6
odszkodowania	3	-
korekta roczna VAT	29	903
pozostałe	44	11
Inne przychody operacyjne razem	200	920

INNE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
likwidacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	-	(263)
korekta roczna VAT	(136)	-
zawiązanie odpisów aktualizujących na należności	(278)	-
pozostałe	(160)	(3)
Inne koszty operacyjne razem	(574)	(266)

2.4 Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Przychody z tytułu dywidend	(5 507)	29 591
Przychody finansowe z tytułu odsetek	40 383	11 083
odsetki od środków na rachunkach bieżących i terminowych	1 356	714
odsetki od udzielonych pożyczek, w tym:	38 852	10 369
- od jednostek powiązanych	38 782	10 369
pozostałe odsetki	175	-
Inne przychody finansowe	13 611	70 907
różnice kursowe	13 446	70 907
pozostałe	165	-
Przychody finansowe razem	48 487	111 581

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Koszty z tytułu odsetek	(23 470)	(13 589)
od obligacji	(11)	-
od pożyczek, w tym:	(23 298)	(13 286)
- od jednostek powiązanych	(23 298)	(13 286)
od zobowiązań leasingowych	(149)	(270)
pozostałe odsetki	(12)	(33)
Inne koszty finansowe	(1 981)	(4 036)
zwiększenie odpisów z tytułu utraty wartości pożyczek	-	(4 000)
koszty dotyczące emisji obligacji (w tym koszty otrzymanych gwarancji), w tym:	(338)	-
- od jednostek powiązanych	(338)	-
dyskonto kaucji	(1 638)	-
pozostałe	(5)	(36)
Koszty finansowe razem	(25 451)	(17 625)

3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DOTYCZĄCE OPODATKOWANIA

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	30.06.2024	31.12.2023
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	928	580
pozostałych rezerw	772	1 080
odpisów aktualizujących należności	53	23
wyceny i odsetek od pożyczek	10 484	7 642
różnicy między wartością podatkową i bilansową zapasów	1 974	1 531
Razem	14 211	10 856
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 211)	(10 856)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	30.06.2024	31.12.2023
odsetek i wyceny od pożyczek i objętych obligacji	15 785	14 595
różnicy między wartością podatkową i bilansową zapasów	857	965
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	313	245
innego momentu ujęcia wyniku ze sprzedaży lokali dla celów księgowych i podatkowych	3 171	3 248
kosztów podatkowych roku bieżącego, księgowo w roku następnym	-	310
Razem	20 126	19 363
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 211)	(10 856)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 915	8 507

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	(6 324)	(1 362)
Podatek bieżący razem	(6 324)	(1 362)
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	2 622	(11 020)
Podatek odroczony razem	2 622	(11 020)
Podatek dochodowy razem	(3 702)	(12 382)

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 31.06.2023
Zysk (Strata) brutto	58 000	94 418
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(11 020)	(17 939)
Efekt podatkowy dochodów niezaliczanych do dochodu do opodatkowania	8 415	5 622
Efekt podatkowy kosztów nie uznawanych za koszty uzyskania przychodu	(1 242)	(174)
Efekt podatkowy różnic przejściowych, od których nie utworzono aktywów na odroczony podatek dochodowy w latach ubiegłych	216	(75)
Pozostałe różnice	(71)	184
Ociążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(3 702)	(12 382)

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

4.1 Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2024	31.12.2023
a) środki trwałe, w tym:	5 958	8 311
- budynki i budowle	3 954	6 206
- urządzenia techniczne i maszyny	119	132
- środki transportu	481	605
- inne środki trwałe	1 405	1 368
b) środki trwałe w budowie	19	79
Rzeczowe aktywa trwałe razem	5 977	8 390

Stan na 30.06.2024

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	7 333	458	1 022	1 594	10 407
b) zwiększenia	-	31	36	158	225
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	31	36	158	225
c) zmniejszenia	(1 652)	-	(82)	-	(1 734)
- likwidacja	-	-	(82)	-	(82)
- rozliczenie środków trwałych w budowie	(1 652)	-	-	-	(1 652)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	5 681	489	976	1 752	8 899
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	1 127	326	417	226	2 096
f) amortyzacja za okres:	601	45	160	122	928
- zwiększenia	601	45	160	122	928
- amortyzacja	601	45	160	122	928
- zmniejszenia	-	-	(82)	-	(82)
- sprzedaż	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	(82)	-	(82)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 728	371	495	348	2 942
h) wartość netto środków trwałych na początek okresu	6 206	132	605	1 368	8 311
i) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	3 953	118	481	1 404	5 958

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Stan na 30.06.2023

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	3 012	609	1 327	514	5 462
b) zwiększenia	7 063	10	208	1 517	8 798
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	7 063	10	208	1 517	8 798
c) zmniejszenia	(2 848)	(159)	(283)	(471)	(3 761)
- zbycie	-	-	(39)	-	(39)
- likwidacja	(2 848)	(159)	(244)	(471)	(3 722)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	7 227	460	1 252	1 560	10 499
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	2 728	346	631	473	4 178
f) amortyzacja za okres:	441	62	173	79	755
- zwiększenia	441	62	173	79	755
- zmniejszenia	(2 655)	(130)	(233)	(445)	(3 463)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	514	278	571	107	1 470
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	284	263	696	41	1 284
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	6 713	182	681	1 453	9 029

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	30.06.2024	31.12.2023
a) własne	2 067	2 103
b) używane na podstawie umowy leasingu	3 891	6 208
Środki trwałe bilansowe razem	5 958	8 311

4.2 Zmiany udziałów i akcji w jednostkach powiązanych

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 31.12.2023
a) wartość brutto na początek okresu	96 455	96 454
b) zwiększenia	-	-
c) zmniejszenia	18 815	-
- obniżenie wartości udziałów	18 815	-
d) wartość brutto na koniec okresu	77 639	96 454
g) wartość netto na początek okresu	96 454	96 454
i) wartość netto na koniec okresu	77 639	96 454

4.3 Pożyczki udzielone krótkoterminowe

ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 31.12.2023
a) wartość brutto na początek okresu	974 514	206 742
b) zwiększenia	268 493	845 195
- udzielenie pożyczek	249 981	751 870
- naliczone odsetki od pożyczek	18 512	46 759
- kapitalizacja odsetek	-	46 566
c) zmniejszenia	(434 591)	(77 423)
- spłata pożyczek	(395 739)	(30 664)
- spłata odsetek	(38 852)	(193)
- kapitalizacja odsetek	-	(46 566)
d) wartość brutto na koniec okresu	808 416	974 514
e) wartość netto na początek okresu	974 514	206 742
f) wartość netto na koniec okresu	808 416	974 514

Stan na 30.06.2024

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Razem saldo pożyczki
VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o.	01.06.2021	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	60 962
	19.06.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	175 624
VD Rent Wrocław 2 sp. z o.o.	19.06.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	61 409
	26.10.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	49 640
	24.06.2024	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	3 541
VD Rent Łódź 1 sp. z o.o.	19.06.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	92 252
VD Rent Poznań 1 sp. z o.o.	25.08.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	87 624
	08.12.2023	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	77 720
	24.06.2024	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	4 189
VD Rent 12 sp. z o.o.	22.05.2024	31.12.2024	WIBOR 6M + marża	195 455
Razem				808 416

4.4 Zapasy

ZAPASY	30.06.2024	31.12.2023
a) produkty i produkcja w toku	909 515	873 326
b) produkty gotowe	42 124	91 984
Zapasy razem	951 639	965 310

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

PRODUKTY I PRODUKCJA W TOKU W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.06.2024)	Grunt	Opłata z tytułu PWUG* (wg MSSF 16)	Nakłady inwestycyjne	Odsetki	RAZEM
Wrocław	209 726	15 126	81 570	7 133	313 555
Poznań	89 490	2 087	144 663	10 968	247 208
Łódź	32 747	1 001	6 469	354	40 571
Gdańsk	200 867	2 687	23 352	3 604	230 510
Warszawa	66 000	-	264	105	66 369
Kraków	34 099	7 357	1 862	529	43 847
Katowice	8 546	-	840	193	9 579
RAZEM PRODUKTY I PRODUKCJA W TOKU	641 475	28 258	259 020	22 886	951 639

*Prawo wieczystego użytkowania gruntów (wg MSSF 16)

PRODUKTY I PRODUKCJA W TOKU W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2023)	Grunt	Opłata z tytułu PWUG* (wg MSSF 16)	Nakłady inwestycyjne	Odsetki	RAZEM
Wrocław	228 131	14 607	87 447	5 613	335 798
Poznań	82 736	1 170	125 835	6 028	215 769
Łódź	42 031	1 779	100 974	3 750	148 534
Gdańsk	200 868	3 362	8 064	2 678	214 972
Kraków	34 098	4 174	1 856	529	40 657
Katowice	8 547	-	840	193	9 580
RAZEM	596 411	25 092	325 016	18 791	965 310

*Prawo wieczystego użytkowania gruntów (wg MSSF 16)

4.5 Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.06.2024	31.12.2023
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	180 365	77 644
- od jednostek powiązanych	163 951	73 384
- od pozostałych jednostek	16 414	4 260
b) należności publiczno-prawne, w tym:	11 662	190
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	5 395	5 028
- od jednostek powiązanych	4 921	4 732
- od pozostałych jednostek	474	296
Należności krótkoterminowe brutto razem	197 422	82 862
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	277	124
Należności krótkoterminowe netto razem	197 145	82 738
Pozostałe aktywa krótkoterminowe	2 538	224
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa	199 682	82 962

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	30.06.2024	31.12.2023
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na początek okresu	124	6
Zwiększenie	153	118
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na koniec okresu	277	124

4.6 Środki pieniężne oraz Środki pieniężne na rachunkach powierniczych

ŚRODKI PIENIĘŻNE	30.06.2024	31.12.2023
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 525	64 809
Środki pieniężne	14 525	64 809

4.7 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30.06.2024	31.12.2023
Nieruchomość gruntowa (Wrocław)	-	26 759
Razem	-	26 759

* Wartość nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, która umową z dnia 22 stycznia 2024 roku została sprzedana do podmiotu niepowiązanego ze Spółką.

4.8 Rezerwy krótkoterminowe

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	30.06.2024	31.12.2023
a) stan na początek okresu	4 390	7 667
- rezerwa na urlopy	392	434
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	1 098	6 948
- rezerwa na podatki	798	285
- rezerwa na ustěrki	19	-
- pozostałe rezerwy	2 083	-
b) zwiększenia	3 740	4 105
- rezerwa na urlopy	156	392
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	832	1 098
- rezerwa na podatki	241	513
- rezerwa na ustěrki	-	19
- pozostałe rezerwy	2 511	2 083
c) wykorzystanie	(3 565)	(7 382)
- rezerwa na urlopy	-	(434)
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	(1 443)	(6 948)
- pozostałe rezerwy	(2 122)	-
d) rozwiązanie	(25)	-
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	(10)	-
- pozostałe rezerwy	(15)	-
d) stan na koniec okresu	4 540	4 390
- rezerwa na urlopy	548	392
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	477	1 098
- rezerwa na podatki	1 039	798
- rezerwa na ustěrki	19	19
- pozostałe rezerwy	2 457	2 083

4.9 Otrzymane pożyczki krótkoterminowe

ZMIANY POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	30.06.2024	30.06.2023
a) wartość na początek okresu	1 276 986	1 283 722
b) zwiększenia	27 139	135 042
- otrzymanie pożyczek	-	116 839
- naliczone odsetki od pożyczek	27 139	18 203
c) zmniejszenia	(179 113)	(71 453)
- wycena wynikająca z różnic kursowych	(5 603)	(71 453)
- spłata pożyczek	(162 294)	-
- spłata odsetek	(11 216)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	1 125 011	1 347 311

4.10 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	30.06.2024	31.12.2023
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	26 533	72 016
- wobec jednostek powiązanych	300	10 741
- wobec pozostałych jednostek	26 233	61 275
b) zobowiązania publicznoprawne (bez zobowiązań z tytułu podatku dochodowego)	2 034	6 325
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	609	556
d) pozostałe zobowiązania	2 351	951
e) przychody przyszłych okresów z tytułu przeniesienia lokali do spółek najmowych	33 041	55 633
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe razem	64 570	135 481

4.11 Pozostałe zobowiązania

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30.06.2024	31.12.2023
a) kaucje długoterminowe	20	4 053
b) przychody przyszłych okresów - usługi usuwania usterek rozliczane w czasie	-	80
c) pozostałe	-	24
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	20	4 157

5. POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

5.1 Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe na 30.06.2024		
Rodzaj zobowiązania warunkowego	Data zawarcia	Kwota
Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A., a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem; VD Serwis sp. z o.o. jako Dłużnikiem	09.10.2015	Vantage Development S.A. poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem, VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Dłużnikiem	13.07.2016	Vantage Development S.A. poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
Umowa gwarancji pomiędzy mBank S.A. a Vantage Development S.A.	29.07.2022	Gwarancja na kwotę 573 204,86 PLN z terminem ważności do dnia 14.01.2025 roku za zobowiązania Vantage Development S.A. wobec PROJEKT J Sp. z o. o., zabezpieczająca terminową płatność za najem pomieszczeń biurowych zgodnie z umową najmu.

5.2 Struktura zatrudnienia

ZATRUDNIENIE /w osobach/	30.06.2024	31.12.2023
Liczba pracowników	121	89

5.3 Podmioty powiązane

01.01.2024 - 01.06.2024	Jednostki zależne i współzależne	Jednostki powiązane*	Akcjonariusz	Razem
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa	163 315	2 792	-	166 107
Pożyczki otrzymane	-	-	1 125 012	1 125 012
Pożyczki udzielone	808 416	-	-	808 416
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	33 064	17 347	-	50 411
Koszty finansowe	-	-	23 298	23 298
Koszty ogólnego zarządu	869	3 232	-	4 101
Koszty sprzedaży	40	2 710	-	2 750
Przychody finansowe	33 266	74	13 297	46 637
Przychody ze sprzedaży	122 932	600	-	123 532

*Spółki z grupy TAG Immobilien AG (w tym spółki z Grupy Kapitałowej ROBYG S.A.), inne niż jednostki zależne, współzależne i dominujące.

VANTAGE DEVELOPMENT

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

01.01.2023 - 31.12.2023	Jednostki zależne i współzależne	Jednostki powiązane*	Akcjonariusz	Razem
Zakup usług	1 994	14 212	-	16 206
Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	653 491	1 6916	167	670 574
Należności długo- i krótkoterminowe, z wyjątkiem pożyczek	72 269	552	130	72 951
Pozostałe aktywa finansowe (weksle)	-	11 306	-	11 306
Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek i obligacji	55 714	10 927	-	66 641
Pożyczki udzielone	974 514	-	-	974 514
Pożyczki otrzymane	-	-	1 276 986	1 276 986
Przychody finansowe - odsetki	47 064	306	-	47 370
Przychody finansowe- dywidendy	62 508	-	-	62 508
Koszty finansowe - odsetki	-	-	35 504	35 504
Pozostałe koszty finansowe	-	-	333	333

*Spółki z grupy TAG Immobilien AG (w tym spółki z Grupy Kapitałowej ROBYG S.A.), inne niż jednostki zależne, współzależne i dominujące.

5.4 Wynagrodzenia kadry kierowniczej Spółki

	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	535	1 001
Razem	535	1 001

5.5 Podział zysku za rok 2023

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zgodnie z uchwałą z dnia 26 czerwca 2024 roku przeznaczyło jednostkowy zysk netto spółki za rok 2023 na kapitał zapasowy.

5.6 Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące Spółki, które wymagają ujawnienia.

Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2024

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dnia 11 września 2024 roku.

.....

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

.....

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

.....

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu