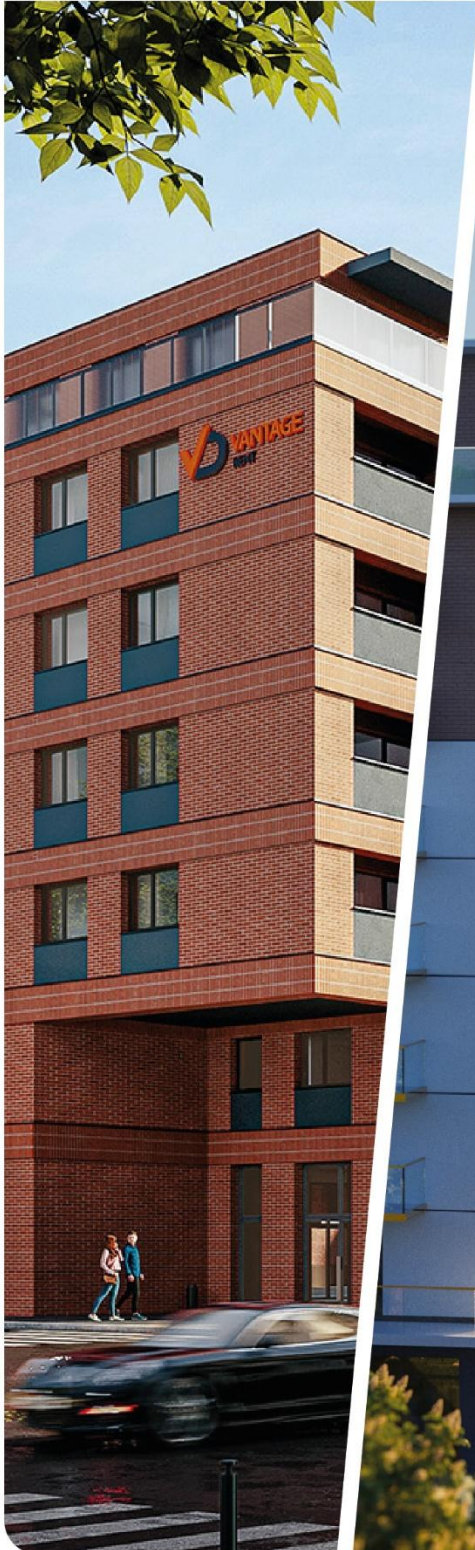




## **VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

*Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok  
zakończony 31 grudnia 2024 roku*

|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....</b>                                                 | <b>3</b>  |
| <b>ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....</b>                                                   | <b>4</b>  |
| <b>ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....</b>                                               | <b>5</b>  |
| <b>ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....</b>                                             | <b>6</b>  |
| <b>1. INFORMACJE OGÓLNE.....</b>                                                                                    | <b>7</b>  |
| 1.1 INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE.....                                                                                 | 7         |
| 1.2 SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI.....                                                                     | 7         |
| 1.3 JEDNOSTKI ZALEŻNE .....                                                                                         | 8         |
| 1.4 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....                                      | 9         |
| 1.5 WAŻNE SZACUNKI I OSĄDY .....                                                                                    | 10        |
| 1.6 WPŁYW NOWYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI.....                                                                    | 11        |
| 1.7 WALUTA FUNKCJONALNA I TRANSAKCJE W WALUTACH OBCYCH .....                                                        | 12        |
| <b>2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .</b>                         | <b>12</b> |
| 2.1 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY .....                                                                                    | 12        |
| 2.2 KOSZT WŁASNY PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ .....                                                         | 15        |
| 2.3 POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA.....                                                                           | 15        |
| 2.4 PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE .....                                                                              | 16        |
| <b>3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DOTYCZĄCE OPODATKOWANIA.....</b>                                                            | <b>17</b> |
| <b>4. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM .....</b>                                             | <b>20</b> |
| 4.1 INSTRUMENTY FINANSOWE I WARTOŚĆ GODZIWA .....                                                                   | 20        |
| 4.2 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM .....                                                                           | 25        |
| 4.2.1 Zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....                                                                  | 25        |
| 4.2.2 Ryzyko kredytowe.....                                                                                         | 25        |
| 4.2.3 Ryzyko utraty płynności finansowej.....                                                                       | 26        |
| 4.2.4 Ryzyko walutowe.....                                                                                          | 27        |
| <b>5. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....</b>                       | <b>28</b> |
| 5.1 WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....                                                                                    | 28        |
| 5.2 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....                                                                                     | 30        |
| 5.3 UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH .....                                                                 | 32        |
| 5.4 POŻYCZKI UDZIELONE KRÓTKOTERMINOWE ORAZ POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE .....                                        | 34        |
| 5.5 ZAPASY .....                                                                                                    | 35        |
| 5.6 NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE AKTYWA.....                                      | 37        |
| 5.7 ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ŚRODKI PIENIĘŻNE NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH.....                                         | 38        |
| 5.8 AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY .....                                                       | 39        |
| 5.9 KAPITAŁ WŁASNY .....                                                                                            | 40        |
| 5.10 REZERWY KRÓTKOTERMINOWE.....                                                                                   | 41        |
| 5.11 OPROCENTOWANE POŻYCZKI, WEKSLI, OBLIGACJE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU .....                            | 42        |
| 5.12 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.....                                             | 46        |
| <b>6. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>                         | <b>47</b> |
| 6.1 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ZADŁUŻENIA.....                                                                           | 47        |
| <b>7. POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....</b>                                                                         | <b>48</b> |
| 7.1 POLITYKA ZARZĄDZANIA KAPITAŁEM .....                                                                            | 48        |
| 7.2 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....                                                                                     | 48        |
| 7.3 STRUKTURA ZATRUDNIENIA .....                                                                                    | 49        |
| 7.4 PODMIOTY POWIĄZANE.....                                                                                         | 49        |
| 7.5 WYNAGRODZENIA KADRY KIEROWNICZEJ SPÓŁKI.....                                                                    | 50        |
| 7.6 PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2023 ORAZ PROPOZYCJA PODZIAŁU ZYSKU ZA ROK 2024 .....                                      | 50        |
| 7.7 WYNAGRODZENIE PODMIOTU BADAJĄCEGO SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....                                                   | 50        |
| 7.8 ISTOTNE SPRAWY SPORNE.....                                                                                      | 50        |
| 7.9 INFORMACJA O SZACUNKOWEJ I FAKTYCZNEJ STRUKTURZE FINANSOWANIA .....                                             | 50        |
| 7.10 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....                                                                              | 51        |
| 7.11 ZATWIERDZENIE ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU..... | 52        |

## ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| Sprawozdanie z całkowitych dochodów         | Nota | 01.01.2024 -<br>31.12.2024 | 01.01.2023 -<br>31.12.2023 |
|---------------------------------------------|------|----------------------------|----------------------------|
|                                             |      | (dane badane)              | (dane badane)              |
| Przychody ze sprzedaży                      | 2.1  | 533 190                    | 799 230                    |
| Koszt własny sprzedaży                      | 2.2  | (451 151)                  | (737 427)                  |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>             |      | <b>82 039</b>              | <b>61 803</b>              |
| Koszty sprzedaży                            | 2.2  | (11 499)                   | (9 740)                    |
| Koszty ogólnego zarządu                     | 2.2  | (20 348)                   | (14 201)                   |
| <b>Zysk ze sprzedaży</b>                    |      | <b>50 192</b>              | <b>37 862</b>              |
| Inne przychody operacyjne                   | 2.3  | 235                        | 1 188                      |
| Inne koszty operacyjne                      | 2.3  | (4 508)                    | (410)                      |
| <b>Zysk z działalności operacyjnej</b>      |      | <b>45 919</b>              | <b>38 640</b>              |
| Przychody finansowe                         | 2.4  | 108 243                    | 220 365                    |
| Koszty finansowe                            | 2.4  | (39 434)                   | (37 396)                   |
| <b>Przychody / (koszty) finansowe netto</b> |      | <b>68 809</b>              | <b>182 969</b>             |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>            |      | <b>114 728</b>             | <b>221 609</b>             |
| Podatek dochodowy                           | 3    | (6 883)                    | (21 652)                   |
| <b>Zysk netto</b>                           |      | <b>107 845</b>             | <b>199 957</b>             |

## ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| AKTYWA                                                | Nota | 31.12.2024<br>(dane badane) | 31.12.2023<br>(dane badane) |
|-------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wartości niematerialne                                | 5.1  | 747                         | 849                         |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                | 5.2  | 8 433                       | 8 390                       |
| Udziały i akcje w jednostkach powiązanych             | 5.3  | 50 285                      | 96 454                      |
| Pozostałe aktywa trwałe                               |      | 101                         | 765                         |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego       | 3    | -                           | -                           |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                  |      | <b>59 566</b>               | <b>106 458</b>              |
| Zapasy                                                | 5.5  | 793 727                     | 965 310                     |
| Pożyczki udzielone                                    | 5.4  | 1 162 289                   | 974 514                     |
| Pozostałe aktywa finansowe                            |      | -                           | 11 306                      |
| Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa | 5.6  | 197 888                     | 82 962                      |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego     | 5.6  | 1 879                       | -                           |
| Środki pieniężne na rachunkach powierniczych          | 5.7  | 6 734                       | 12 522                      |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                    | 5.7  | 87 591                      | 64 809                      |
| Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży   | 5.8  | -                           | 26 759                      |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                |      | <b>2 250 108</b>            | <b>2 138 182</b>            |
| <b>Aktywa razem</b>                                   |      | <b>2 309 674</b>            | <b>2 244 640</b>            |

| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA                                         | Nota | 31.12.2024<br>(dane badane) | 31.12.2023<br>(dane badane) |
|-----------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kapitał podstawowy                                                    |      | 30 110                      | 30 110                      |
| Kapitał zapasowy                                                      |      | 632 586                     | 432 629                     |
| Pozostałe kapitały rezerwowe                                          |      | 3 327                       | 3 327                       |
| Zyski zatrzymane                                                      |      | 107 762                     | 199 874                     |
| <b>Kapitał własny razem</b>                                           | 5.9  | <b>773 785</b>              | <b>665 940</b>              |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                      | 3    | 6 792                       | 8 507                       |
| Rezerwy długoterminowe                                                |      | 1 276                       | 95                          |
| Oprocentowane pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu | 5.11 | 256 623                     | 107 026                     |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                 | 5.12 | 733                         | 5 558                       |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                    |      | <b>265 424</b>              | <b>121 186</b>              |
| Rezerwy krótkoterminowe                                               | 5.10 | 2 794                       | 2 307                       |
| Oprocentowane pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu | 5.11 | 1 202 586                   | 1 280 703                   |
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów                                 | 5.11 | 29 562                      | 25 092                      |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania         | 5.12 | 34 603                      | 137 564                     |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                   |      | -                           | 1 196                       |
| Zaliczki otrzymane od klientów                                        |      | 920                         | 10 652                      |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                   |      | <b>1 270 465</b>            | <b>1 457 514</b>            |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                             |      | <b>1 535 889</b>            | <b>1 578 700</b>            |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>                            |      | <b>2 309 674</b>            | <b>2 244 640</b>            |

## ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

|                                                                               | Nota | 01.01.2024 -<br>31.12.2024<br>(dane badane) | 01.01.2023 -<br>31.12.2023<br>(dane badane) |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>                         |      |                                             |                                             |
| Zysk przed opodatkowaniem                                                     |      | 114 728                                     | 221 609                                     |
| <b>Korekty:</b>                                                               |      |                                             |                                             |
| Amortyzacja                                                                   |      | 2 131                                       | 1 991                                       |
| (Zysk) / Strata z tytułu różnic kursowych                                     |      | (25 852)                                    | (105 263)                                   |
| (Zysk) / Strata z tytułu odsetek                                              |      | (52 550)                                    | (10 202)                                    |
| (Zysk) / Strata z działalności inwestycyjnej                                  |      | -                                           | 264                                         |
| (Zysk) / Strata z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży                  |      | (28 241)                                    | -                                           |
| Podatek dochodowy zapłacony                                                   |      | (18 926)                                    | (3 500)                                     |
| Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy                           |      | -                                           | (62 508)                                    |
| <b>Zmiany stanu kapitału obrotowego:</b>                                      |      |                                             |                                             |
| Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa                         |      | (111 067)                                   | 130 846                                     |
| Zapasy                                                                        |      | 206 407                                     | 486 438                                     |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania                 |      | (286 885)                                   | (159 526)                                   |
| Zaliczki otrzymane od klientów                                                |      | (9 732)                                     | 10 652                                      |
| Rezerwy                                                                       |      | 1 936                                       | (1 781)                                     |
| Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych                  |      | 5 788                                       | (12 522)                                    |
| Pozostałe korekty                                                             |      | -                                           | -                                           |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                   |      | <b>(202 263)</b>                            | <b>496 498</b>                              |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>                       |      |                                             |                                             |
| Otrzymane odsetki                                                             |      | 2 925                                       | 193                                         |
| Rozliczenia ze spółkami współkontrolowanymi                                   |      | 44 526                                      | -                                           |
| Splata udzielonych pożyczek (część kapitałowa)                                |      | 53 811                                      | 30 664                                      |
| Udzielone pożyczki                                                            |      | (353 773)                                   | (751 870)                                   |
| Nabycie pozostałych aktywów finansowych                                       |      | -                                           | (11 000)                                    |
| Otrzymane dywidendy                                                           |      | 665                                         | 62 422                                      |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych             |      | (400)                                       | (1 109)                                     |
| Splata dłużnych papierów wartościowych weksli                                 |      | 11 000                                      | -                                           |
| Zakup udziałów i akcji w jednostkach powiązanych                              |      | (4 974)                                     | (4 000)                                     |
| Wpływy ze sprzedaży gruntów                                                   |      | 55 000                                      | -                                           |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                 |      | <b>(191 220)</b>                            | <b>(674 700)</b>                            |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>                          |      |                                             |                                             |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych - weksli                               |      | 58 000                                      | -                                           |
| Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek                                        |      | 532 373                                     | 116 839                                     |
| Wpływy z emisji obligacji                                                     |      | -                                           | 105 615                                     |
| Wydatki na spłatę pożyczek                                                    |      | (155 137)                                   | (65 130)                                    |
| Płatności zobowiązań z tytułu leasingu                                        |      | (1 383)                                     | (683)                                       |
| Odsetki zapłacone                                                             |      | (17 588)                                    | (3 749)                                     |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>                    | 6.1  | <b>416 265</b>                              | <b>152 892</b>                              |
| <b>Przepływy pieniężne netto razem</b>                                        |      | <b>22 782</b>                               | <b>(25 310)</b>                             |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>                  |      | <b>64 809</b>                               | <b>90 119</b>                               |
|                                                                               |      | -                                           | -                                           |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>                    |      | <b>87 591</b>                               | <b>64 809</b>                               |
| <b>Stan środków pieniężnych wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b> | 5.7  | <b>87 591</b>                               | <b>64 809</b>                               |

## ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

|                                          | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy | Pozostałe kapitały rezerwowe | Zyski zatrzymane | Kapitał własny razem |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------------------|------------------|----------------------|
| <b>1 stycznia 2024</b>                   | <b>30 110</b>     | <b>432 629</b>   | <b>3 327</b>                 | <b>199 874</b>   | <b>665 940</b>       |
| Zysk / (strata) netto za okres           | -                 | -                | -                            | 107 845          | 107 845              |
| <b>Całkowite dochody ogółem za okres</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>-</b>                     | <b>107 845</b>   | <b>107 845</b>       |
| Przeniesione z zysków zatrzymanych       | -                 | 199 957          | -                            | (199 957)        | -                    |
| <b>31 grudnia 2024</b>                   | <b>30 110</b>     | <b>632 586</b>   | <b>3 327</b>                 | <b>107 762</b>   | <b>773 785</b>       |

|                                          | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy | Pozostałe kapitały rezerwowe | Zyski zatrzymane | Kapitał własny razem |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------------------|------------------|----------------------|
| <b>1 stycznia 2023</b>                   | <b>30 110</b>     | <b>426 107</b>   | <b>3 327</b>                 | <b>6 439</b>     | <b>465 983</b>       |
| Zysk / (strata) netto za okres           | -                 | -                | -                            | 199 957          | 199 957              |
| <b>Całkowite dochody ogółem za okres</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>-</b>                     | <b>199 957</b>   | <b>199 957</b>       |
| Przeniesione z zysków zatrzymanych       | -                 | 6 522            | -                            | (6 522)          | -                    |
| <b>31 grudnia 2023</b>                   | <b>30 110</b>     | <b>432 629</b>   | <b>3 327</b>                 | <b>199 874</b>   | <b>665 940</b>       |

---

## 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”).

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 S.A. Do zadań Spółki należy m.in. działalność holdingowa, w tym w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych, dotyczących rozwoju Grupy, nabywanie lub zbywanie gruntów, realizacja projektów deweloperskich, zarządzanie projektami deweloperskimi, realizowanymi przez podmioty należące do Grupy Kapitałowej Spółki i spoza niej (w tym w szczególności: 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 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego rocznego 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 Biedeki - Członek Rady Nadzorczej,
- Przemysław Kurczewski - Członek Rady Nadzorczej.

Dnia 19 stycznia 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, w związku z upływem kadencji Rady Nadzorczej, podjęło uchwały w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję, której okres będzie trwał od dnia 19 stycznia 2023 roku do 19 stycznia 2026 roku. W skład Rady Nadzorczej weszli wszyscy członkowie Rady, pełniący swoje funkcje w poprzedniej kadencji oraz dodatkowo Pan Oscar Kazanelson, który objął funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Do pełnienia funkcji Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej został powołany Pan Martin Thiel.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, podmiotem dominującym Spółki był 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 Jednostki zależne

#### 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 stowarzyszone oraz współkontrolowane

Jednostki stowarzyszone to spółki, na które Spółka 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.

Poniższa tabela przedstawia wykaz jednostek zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych Spółki na koniec wszystkich okresów objętych niniejszym rocznym sprawozdaniem finansowym.

| Spółka                                                                                             | Siedziba | Przedmiot działalności                      | Udział w kapitale podstawowym |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|
|                                                                                                    |          |                                             | 31 grudnia 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.<br>(dawniej: VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp.k.) | Wrocław  | Wynajem lokali mieszkalnych                 | 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%            |

**VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

| Spółka                                                                       | Siedziba | Przedmiot działalności                                                      | Udział w kapitale podstawowym |                 |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|
|                                                                              |          |                                                                             | 31 grudnia 2024               | 31 grudnia 2023 |
| VD Rent 11 sp. z o.o.<br>(dawniej: TAG Residential Real Estate 2 sp. z o.o.) | Wrocław  | Wynajem lokali mieszkalnych                                                 | 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                                                 | 100%                          | -               |
| VD Rent 13 sp. z o.o. (*)                                                    | Wrocław  | Wynajem lokali mieszkalnych                                                 | 100%                          | -               |
| VD Rent 14 sp. z o.o. (*)                                                    | Wrocław  | Wynajem lokali mieszkalnych                                                 | 100%                          | -               |
| VD Rent 15 sp. z o.o. (*)                                                    | Wrocław  | Wynajem lokali mieszkalnych                                                 | 100%                          | -               |
| <b>Jednostki współkontrolowane</b>                                           |          |                                                                             |                               |                 |
| Port Popowice sp. z o. o. sp. k.                                             | Wrocław  | Realizacja inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu             | 63,8%                         | 63,8%           |
| 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%             |
| <b>Jednostki stowarzyszone</b>                                               |          |                                                                             |                               |                 |
| IPD Invest sp. z o.o.                                                        | Wrocław  | Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji                                 | 50%                           | 50%             |

W roku 2024 Sąd zarejestrował 4 nowe spółki, powstałe w wyniku podziału Spółki TAG Residential Real Estate 2 sp. z o.o.:

- VD Rent 12 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- VD Rent 13 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- VD Rent 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- VD Rent 15 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Wszystkie udziały w nowopowstałych spółkach posiada Vantage Development S.A.

Jednocześnie zmianie uległa nazwa spółki TAG Residential Real Estate 2 sp. z o.o. – w dniu 6 czerwca 2024 roku Sąd zarejestrował zmianę nazwy na VD Rent 11 sp. z o.o.

W dniu 24 stycznia 2024 roku, wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp.k. podjęli uchwałę w sprawie przekształcenia spółki w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą VD Rent 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Zmiana została zarejestrowana przez Sąd w dniu 11 marca 2024 roku.

W dniu 28 lutego 2025 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki VD Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie rozwiązania spółki i otwarcia likwidacji.

Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy, jednostek stowarzyszonych i współkontrolowanych na dzień 31 grudnia 2024 roku jest nieoznaczony, oprócz spółki Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, która powołana została w celu realizacji inwestycji deweloperskiej na okres 15 lat.

#### 1.4 Podstawa sporządzenia rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, mające zastosowanie do niniejszego rocznego 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.

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

Niniejsze roczne 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 roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki.

Roczne 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 Roczno jednostkowego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka sporządziła roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 3 kwietnia 2025 roku. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Vantage Development S.A. jako jednostki dominującej Grupy Kapitałowej, niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku. Sprawozdania te będą dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.vantage-sa.pl](http://www.vantage-sa.pl) w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminu przekazania raportu rocznego Spółki i skonsolidowanego raportu rocznego Grupy Kapitałowej za rok 2024.

---

## **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. Spółka 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         |
| Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne              | 5.1 i 5.2 |
| Udziały i akcje w jednostkach powiązanych                    | 5.3       |
| Zapasy                                                       | 5.5       |
| Należności – odpisy aktualizujące                            | 5.6       |
| Rezerwy                                                      | 5.10      |

## 1.6 Wpływ nowych standardów i interpretacji

---

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF, które zostały przyjęte w niniejszym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym od 1 stycznia 2024 roku:

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing”
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – ujawnianie informacji na temat umów finansowych z dostawcami („supplier finance arrangement”)

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na zaprezentowane dane niniejszego rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Następujące standardy i zmiany 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 rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych,
- „Roczne zmiany MSSF” wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”,
- Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7 - Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych,
- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”,
- MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami.

Następujące zmiany do standardów zostały przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, ale nie weszły w życie na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych standardów i zmian na roczne jednostkowe 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 zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

## 1.7 Waluta funkcjonalna i transakcje w walutach obcych

### Zasady rachunkowości

#### Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone jest w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność, tj. w jej walucie funkcjonalnej.

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

Pozycje rocznego jednostkowego 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.

|     | 31 grudnia 2024 | 31 grudnia 2023 |
|-----|-----------------|-----------------|
| USD | 4,1012          | 3,9350          |
| EUR | 4,2730          | 4,3480          |

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 ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu.

## 2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

### 2.1 Przychody ze sprzedaży

#### Zasady rachunkowości

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, zwroty, rabaty i opusty. Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody z transakcji ujmuje się, jeżeli wynik transakcji dotyczącej sprzedaży usług można ocenić w wiarygodny sposób, tzn. wówczas, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Jeżeli wyniku transakcji dotyczącej sprzedaży usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji ujmuje się tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka gospodarcza spodziewa się odzyskać.

Spółka zgodnie z MSSF 15 stosuje Model Pięciu Kroków w celu rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami:

- Wymogi identyfikacji umowy z klientem: umowa z klientem spełnia swoją definicję, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria: strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków; Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane; umowa ma treść ekonomiczną oraz jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia: w momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.
- Określenie ceny transakcyjnej: w celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot; do oszacowania wynagrodzenia zmiennego Spółka zdecydowała o zastosowaniu metody wartości najbardziej prawdopodobnej.
- Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia: Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.
- Ujęcie przychodów w momencie spełniania zobowiązań do wykonania świadczenia: Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi (klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów). Przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

### **Sprzedaż towarów i produktów**

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

### **Świadczenie usług**

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Przewidywaną stratę wynikającą z umowy ujmuje się niezwłocznie jako koszt.

Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów poniesionych do szacowanych kosztów niezbędnych do zrealizowania zlecenia.

Jeżeli wyniku kontraktu nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Spółka spodziewa się odzyskać.

Przychody z tytułu najmu powierzchni ujmowane są liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

### **Rozpoznanie przychodu ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych z działalności deweloperskiej**

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych są ujmowane przez Spółkę 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 nad 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 Spółki 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 zostanie w znacznym stopniu ukończona.

Przed rozpoznaniem przychodu 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. W oparciu o analizę umów, stwierdzono, iż nie zawierają one istotnego elementu finansowania ze względu na fakt, że zaliczki od klientów są przeznaczone jako zabezpieczenie umowy.

### **Sprzedaż wykończonych nieruchomości**

Spółka dokonuje sprzedaży wybudowanych, wykończonych i wyposażonych nieruchomości do spółek z Grupy. W ramach tej sprzedaży zidentyfikowano dwa zobowiązania do wykonania świadczenia: przeniesienie gruntu oraz przeniesienie wybudowanej na tym gruncie nieruchomości. Przychód ze sprzedaży zarówno gruntu jak i wybudowanej na nim nieruchomości rozpoznawany jest zgodnie z MSSF 15 w danym momencie. Zarząd dokonał osądu w zakresie MSSF 15 par. 35, a w szczególności wzięto pod uwagę możliwość wypowiedzenia umowy w każdym momencie jej trwania za wynagrodzeniem w wysokości poniesionych kosztów bez marży. Wynagrodzenie jest ustalane odrębnie dla gruntu oraz dla wybudowanej nieruchomości i podlega aktualizacji w momencie podpisania umowy sprzedaży. Przed zawarciem umowy sprzedaży nie są dokonywane płatności zaliczkowe. Kontrola zarówno nad gruntem jak i wybudowaną nieruchomością przenoszona jest w momencie zawarcia umowy sprzedaży.

**VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

| <b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW<br/>(STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)</b> | <b>01.01.2024<br/>31.12.2024</b> | <b>01.01.2023<br/>31.12.2023</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF15)</b>                                    | <b>453 308</b>                   | <b>716 874</b>                   |
| - usługi zarządzania projektami i nieruchomościami                                                                  | 25 126                           | 15 981                           |
| - przychody ze sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na wynajem                                                    | 324 735                          | 636 137                          |
| - przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych                                                             | 100 080                          | 58 660                           |
| - pozostałe usługi                                                                                                  | 3 367                            | 6 096                            |
| <b>Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF16)</b>                                    | <b>358</b>                       | <b>4 989</b>                     |
| - najem                                                                                                             | 358                              | 4 989                            |
| <b>Przychody ze sprzedaży nieruchomości gruntowych</b>                                                              | <b>79 524</b>                    | <b>77 367</b>                    |
| <b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów razem</b>                                    | <b>533 190</b>                   | <b>799 230</b>                   |

**2.2 Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej**

| <b>KOSZTY WEDŁUG RODZAJU</b>                                          | <b>01.01.2024<br/>31.12.2024</b> | <b>01.01.2023<br/>31.12.2023</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Amortyzacja                                                           | (2 131)                          | (1 963)                          |
| Zużycie materiałów i energii                                          | (721)                            | (1 203)                          |
| Usługi obce                                                           | (232 896)                        | (253 090)                        |
| Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze | (14 490)                         | (13 671)                         |
| Pozostałe koszty rodzajowe                                            | (6 800)                          | (6 667)                          |
| <b>Koszty według rodzaju, razem</b>                                   | <b>(257 038)</b>                 | <b>(276 594)</b>                 |
| Zmiana stanu zapasów                                                  | (225 960)                        | (484 774)                        |
| <b>Koszty podstawowej działalności operacyjnej, w tym:</b>            | <b>(482 998)</b>                 | <b>(761 368)</b>                 |
| Koszty własny sprzedaży                                               | (451 151)                        | (737 427)                        |
| Koszty sprzedaży                                                      | (11 499)                         | (9 740)                          |
| Koszty ogólnego zarządu                                               | (20 348)                         | (14 201)                         |

| <b>WYNAGRODZENIA, UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE I INNE ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE</b>       | <b>01.01.2024<br/>31.12.2024</b> | <b>01.01.2023<br/>31.12.2023</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| wynagrodzenia                                                                      | (11 753)                         | (11 024)                         |
| składki na ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia pracownicze                  | (2 737)                          | (2 647)                          |
| <b>Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze razem</b> | <b>(14 490)</b>                  | <b>(13 671)</b>                  |

**2.3 Pozostała działalność operacyjna**

| <b>INNE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>              | <b>01.01.2024<br/>31.12.2024</b> | <b>01.01.2023<br/>31.12.2023</b> |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| zysk na sprzedaży/likwidacji środków trwałych | 13                               | -                                |
| odszkodowania                                 | 134                              | 193                              |
| korekta roczna VAT                            | -                                | 903                              |
| pozostałe                                     | 88                               | 92                               |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>   | <b>235</b>                       | <b>1 188</b>                     |

**VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

| <b>INNE KOSZTY OPERACYJNE</b>                                     | <b>01.01.2024<br/>31.12.2024</b> | <b>01.01.2023<br/>31.12.2023</b> |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| odpis na należności                                               | (217)                            | (118)                            |
| likwidacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych | -                                | (284)                            |
| kary umowne, rezerwy na odszkodowania                             | (1 207)                          | -                                |
| korekta roczna VAT                                                | (107)                            | -                                |
| odpis na pożyczki udzielone                                       | (2 852)                          | -                                |
| pozostałe                                                         | (125)                            | (8)                              |
| <b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>                          | <b>(4 508)</b>                   | <b>(410)</b>                     |

**2.4 Przychody i koszty finansowe**

| <b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>                                  | <b>01.01.2024<br/>31.12.2024</b> | <b>01.01.2023<br/>31.12.2023</b> |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Przychody z tytułu dywidend</b>                          | <b>-</b>                         | <b>62 508</b>                    |
| <b>Przychody finansowe z tytułu odsetek</b>                 | <b>82 938</b>                    | <b>49 182</b>                    |
| a) odsetki od środków na rachunkach bieżących i terminowych | 2 351                            | 2 094                            |
| b) odsetki od udzielonych pożyczek, w tym:                  | 80 276                           | 46 759                           |
| - od jednostek powiązanych                                  | 80 276                           | 46 759                           |
| c) odsetki od weksli, w tym:                                | 73                               | 306                              |
| - od jednostek powiązanych                                  | 73                               | 306                              |
| d) pozostałe odsetki                                        | 238                              | 23                               |
| <b>Inne przychody finansowe</b>                             | <b>25 305</b>                    | <b>108 675</b>                   |
| c) różnice kursowe (w tym z wyceny)                         | 25 221                           | 106                              |
| b) dyskonto kwot zatrzymanych                               | -                                | 565                              |
| a) inne przychody finansowe                                 | 84                               | 2                                |
| <b>Przychody finansowe razem</b>                            | <b>108 243</b>                   | <b>220 365</b>                   |

| <b>KOSZTY FINANSOWE</b>                                           | <b>01.01.2024<br/>31.12.2024</b> | <b>01.01.2023<br/>31.12.2023</b> |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Koszty z tytułu odsetek</b>                                    | <b>(30 398)</b>                  | <b>(37 036)</b>                  |
| od obligacji                                                      | -                                | (791)                            |
| od pożyczek, w tym:                                               | (28 726)                         | (35 504)                         |
| - od jednostek powiązanych                                        | (28 726)                         | (35 504)                         |
| odsetki od weksli, w tym:                                         | (946)                            | -                                |
| - od jednostek powiązanych                                        | (946)                            | -                                |
| od zobowiązań leasingowych                                        | (588)                            | (581)                            |
| pozostałe odsetki                                                 | (138)                            | (160)                            |
| <b>Inne koszty finansowe</b>                                      | <b>(9 036)</b>                   | <b>(360)</b>                     |
| Rozliczenie zaliczek na dywidendy ze spółkami współkontrolowanymi | (7 595)                          | -                                |
| dyskonto kwot zatrzymanych                                        | (742)                            | -                                |
| koszty gwarancji do obligacji, w tym:                             | (693)                            | (333)                            |
| - od jednostek powiązanych                                        | (693)                            | (333)                            |
| pozostałe                                                         | (6)                              | (27)                             |
| <b>Koszty finansowe razem</b>                                     | <b>(39 434)</b>                  | <b>(37 396)</b>                  |

---

### 3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DOTYCZĄCE OPODATKOWANIA

---

#### Zasady rachunkowości

---

Na podatek dochodowy prezentowany w sprawozdaniu z 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

Spółka 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.

Spółka 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 sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jako część należności lub zobowiązań.

#### **Istotne osądy i szacunki**

##### **Ujmowanie aktywa z tytułu podatku odroczonego**

Spółka 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 opiera się na prognozach, budżetach oraz strategii dotyczących działalności Spółki.

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.

| AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO<br>SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU: | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| rezerwa na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe) | 199           | 580           |
| pozostałych rezerw                                                                                       | 2 746         | 1 080         |
| odpisów aktualizujących należności                                                                       | 65            | 23            |
| odpis pożyczek udzielonych                                                                               | 542           | -             |
| wyceny i odsetek od pożyczek                                                                             | 11 666        | 7 642         |
| różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych               | 139           | -             |
| różnicy między wartością podatkową i bilansową zapasów                                                   | -             | 1 531         |
| <b>Razem</b>                                                                                             | <b>15 357</b> | <b>10 856</b> |
| Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego                            | (15 357)      | (10 856)      |
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                                                   | <b>-</b>      | <b>-</b>      |

| REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO<br>SPOWODOWANA DODATNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU: | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| odsetek i wyceny od pożyczek i objętych obligacji                                                          | 18 243        | 14 595        |
| różnicy między wartością podatkową i bilansową zapasów                                                     | 3 374         | 965           |
| różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych                 | -             | 245           |
| innego momentu ujęcia wyniku ze sprzedaży lokali dla celów księgowych i podatkowych                        | 111           | 3 248         |
| kosztów podatkowych roku bieżącego, księgowo w roku następnym                                              | 66            | 310           |
| pozostałe                                                                                                  | 355           | -             |
| <b>Razem</b>                                                                                               | <b>22 149</b> | <b>19 363</b> |
| Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego                              | (15 357)      | (10 856)      |
| <b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                                                    | <b>6 792</b>  | <b>8 507</b>  |

| PODATEK DOCHODOWY                                                               | 01.01.2024<br>31.12.2024 | 01.01.2023<br>31.12.2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Podatek bieżący wynikający z udziału w Podatkowej Grupie Kapitałowej („PGK”) | (8 598)                  | (4 096)                  |
| 2. Korekty dotyczące lat ubiegłych                                              | -                        | 181                      |
| <b>Podatek bieżący razem</b>                                                    | <b>(8 598)</b>           | <b>(3 915)</b>           |
| 1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych                                  | 1 715                    | (17 737)                 |
| 2. Wpływ zmiany stawki podatkowej                                               | -                        | -                        |
| <b>Podatek odroczony razem</b>                                                  | <b>1 715</b>             | <b>(17 737)</b>          |
| <b>Podatek dochodowy razem</b>                                                  | <b>(6 883)</b>           | <b>(21 652)</b>          |

| OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO                                        | 01.01.2024<br>31.12.2024 | 01.01.2023<br>31.12.2023 |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Zysk (Strata) brutto</b>                                          | <b>114 728</b>           | <b>221 609</b>           |
| Podatek teoretyczny wg stawki 19%                                    | (21 798)                 | (42 106)                 |
| Efekt podatkowy dochodów nie zaliczanych do dochodu do opodatkowania | 15 246                   | 21 221                   |
| Efekt podatkowy kosztów nie uznawanych za koszty uzyskania przychodu | (398)                    | (667)                    |
| Pozostałe różnice                                                    | 67                       | (100)                    |
| <b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>    | <b>(6 883)</b>           | <b>(21 652)</b>          |

## 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 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. w 2024 roku 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 weszły w skład PGK. Jednocześnie nastąpiła zmiana nazwy spółki TAG Residential Real Estate 2 Sp. z o.o. na VD Rent 11 sp. z o.o.

---

## 4. INSTRUMENTY FINANSOWE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

---

---

### 4.1 Instrumenty finansowe i wartość godziwa

---

#### Zasady rachunkowości

##### Początkowe ujęcie

Spółka 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

Spółka 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

Spółka 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 Spółkę 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, Spółka 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.

Spółka 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.

Spółka nie posiada na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

- 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.

Spółka nie posiada na dzień 31 grudnia 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.

Spółka 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 Spółka przenosi składnik aktywów finansowych na podmiot trzeci i w efekcie przenosi zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych.

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

### **Wartość godziwa**

Spółka 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**

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

### **Utrata wartości pożyczek udzielonych**

Spółka perspektywnie ocenia oczekiwane straty kredytowe związane z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu. Zastosowana metodologia szacowania utraty wartości zależy od tego, czy nastąpił istotny wzrost ryzyka kredytowego. W odniesieniu do udzielonych pożyczek wycenianych według zamortyzowanego kosztu, Spółka szacuje ryzyko niewypłacalności pożyczkobiorców w oparciu o indywidualną analizę ryzyka niewykonania zobowiązania. Oczekiwana strata kredytowa kalkulowana jest przy uwzględnieniu wartości pieniądza w czasie.

Na potrzeby określenia horyzontu kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych, weryfikowany jest fakt znaczącego wzrostu ryzyka kredytowego związanego z danym aktywem finansowym od momentu początkowego ujęcia tego aktywa finansowego. Przy analizie wystąpienia znacznego wzrostu ryzyka kredytowego związanego z danym aktywem Spółka bierze pod uwagę m.in. następujące przesłanki:

- czy istnieje prawdopodobieństwo niespłacalności pożyczki w ciągu 12 miesięcy,
- czy nastąpił znaczący spadek wartości nieruchomości/ utrata wartości zapasów,
- czy nastąpił znaczący spadek stawek najmu/ cen sprzedaży mieszkań,
- czy pojawiły się zmiany regulacyjne mające negatywny wpływ na przyszłe przepływy Grupy lub wartość nieruchomości,
- czy nastąpił istotny spadek przepływów pieniężnych/ wyników operacyjnych.

W zależności od spełnienia bądź nie spełnienia powyższych kryteriów pożyczki są przypisywane do koszyków w trzy stopniowej skali modelu (1,2,3).

W koszyku 1 założono 100% prawdopodobieństwa przetrwania drugiej strony (LGD).

Odpis z tytułu oszacowanej straty kredytowej (ECL): Kalkulacja odpisu ECL (Expected Credit Loss) składa się z 3 elementów:

EAD – Exposure at default

LGD – Loss given default

PD - Probability of default

$$ECL = EAD \times PD \times LGD$$

Wartość ekspozycji (Exposure at Default, EAD):

Wartość pożyczki objętej analizą w zamortyzowanym koszcie.

Loss given default (LGD):

Przyjęto, że jeżeli:

- wartość zabezpieczeń (WZAB) przekracza, wartość ekspozycji LGD = 0,
- w pozostałych przypadkach LGD obliczone jest jako udział wartości ekspozycji niepokrytej zabezpieczeniami, gdzie wartość ekspozycji niepokrytej zabezpieczeniami stanowi sumę WZAB pomniejszona o sumę EAD oraz WPZOB.

Wartość zabezpieczeń (WZAB):

- wartość zabezpieczenia jest wartością godziwą,
- w przypadku zdarzenia kredytowego (m.in. upadłości) wartość zabezpieczenia zostanie wykorzystana w pierwszej kolejności na zaspokojenie roszczeń z tytułu analizowanych pożyczek/kredytów,
- na wartość zabezpieczeń składają się: wartość nieruchomości (najbardziej prawdopodobna wartość godziwa wskazań przez klienta), wartość zapasów (wycenionych na potrzeby analizy do wartości godziwej), wartość środków pieniężnych oraz należności krótkoterminowych.

Probability of default (PD):

Kalkulowany w przypadku zidentyfikowanego ryzyka utraty wartości, na bazie danych rynkowych.

Utrata wartości ze względu na ryzyko kredytowe, a także odwrócenie strat, zawsze ujmowane są w wyniku finansowym.

#### Utrata wartości należności handlowych

Spółka stosuje model uproszczony do wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług. W modelu uproszczonym Spółka 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 Spółka 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 Spółki dokonania istotnych szacunków.

Spółka narażona jest na ryzyko kredytowe oraz ryzyko walutowe wynikające z aktywów finansowych. Zarządzanie tym ryzykiem opisane zostało w notce 4.2.2.

#### 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. Spółka ocenia na dzień bilansowy przesłanki do utraty wartości środków pieniężnych, w tym konieczność utworzenia odpisu na oczekiwane straty kredytowe

| Instrumenty finansowe według kategorii i wartości godziwej                                             | Wartość bilansowa |                  | Wartość godziwa  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                                                        | 31 grudnia 2024   | 31 grudnia 2023  | 31 grudnia 2024  | 31 grudnia 2023  |
| <b>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>                                             |                   |                  |                  |                  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                                     | 87 591            | 64 809           | 87 591           | 64 809           |
| Środki pieniężne na rachunkach powierniczych                                                           | 6 734             | 12 522           | 6 734            | 12 522           |
| Pożyczki udzielone                                                                                     | 1 162 289         | 974 514          | 1 162 289        | 974 514          |
| Weksle                                                                                                 | -                 | 11 306           | -                | 11 306           |
| Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych) | 175 995           | 82 548           | 175 995          | 82 548           |
| <b>Razem</b>                                                                                           | <b>1 432 609</b>  | <b>1 145 699</b> | <b>1 432 609</b> | <b>1 145 699</b> |

|                                                                                            |                  |                  |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>                           |                  |                  |                  |                  |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych) | 33 712           | 75 606           | 33 712           | 75 606           |
| Oprocentowane pożyczki                                                                     | 1 287 994        | 1 276 986        | 1 287 994        | 1 276 986        |
| Oprocentowane obligacje                                                                    | 103 935          | 104 526          | 102 552          | 104 352          |
| Oprocentowane weksle                                                                       | 58 946           | -                | 58 946           | -                |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                                             | 8 334            | 6 217            | 8 334            | 6 217            |
| Zobowiązania z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu                        | 29 562           | 25 092           | 29 562           | 25 092           |
| <b>Razem</b>                                                                               | <b>1 522 483</b> | <b>1 488 427</b> | <b>1 521 100</b> | <b>1 488 253</b> |

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych ujęta jest w kwocie, za którą dany instrument mógłby być wymieniony w bieżącej transakcji pomiędzy zainteresowanymi stronami, z wyjątkiem sprzedaży przymusowej lub likwidacyjnej. Przy szacowaniu wartości godziwej zastosowano następujące metody i założenia:

- środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wykazują wartości godziwe zbliżone do ich wartości bilansowej, głównie ze względu na krótkie terminy zapadalności i wymagalności tych instrumentów,
- wartość godziwa oprocentowanych instrumentów dłużnych, z wyjątkiem obligacji (włączając w to zobowiązania z tytułu leasingu, kredyty bankowe i pożyczki) oraz udzielonych pożyczek jest zbliżona do ich wartości bilansowej głównie ze względu na fakt, że stopy procentowe oraz marże są na poziomie rynkowym,
- wartość godziwa obligacji bazuje na notowaniach tych instrumentów na rynku Catalyst.

## 4.2 Zarządzanie ryzykiem finansowym

### 4.2.1 Zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

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

### 4.2.2 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 Spółka ujmuje weksle. Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu całej Spółki. W ocenie Zarządu w Spółce nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego związanego z należnościami z tytułu świadczonych usług.

|                                    | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Pożyczki udzielone                 | 1 162 289        | 974 514          |
| Należności handlowe                | 18 642           | 77 644           |
| Pozostałe aktywa finansowe         | -                | 11 306           |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 87 591           | 64 809           |
| <b>Razem</b>                       | <b>1 268 522</b> | <b>1 128 273</b> |

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

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

Ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi w banku, lokatami bankowymi oraz rachunkami powierniczymi jest niskie, ponieważ Spółka zawiera transakcje z bankami o wysokim ratingu i stabilnej pozycji rynkowej. Oczekiwana strata kredytowa oszacowana przez Spółkę jest bliska zeru, dlatego odpis z tytułu tej straty nie został ujęty.

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

Spółka ocenia ryzyko koncentracji należności handlowych jako niskie, ponieważ większość należności dotyczy transakcji z jednostkami powiązanymi.

Ponadto Spółka 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:

31 grudnia 2024 roku – 341 tys. zł,

31 grudnia 2023 roku – 124 tys. zł.

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

#### 4.2.3 Ryzyko utraty płynności finansowej

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

Spółka 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 Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak obligacje, pożyczki od Akcjonariuszy lub leasing. Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka korzystała przede wszystkim ze środków własnych, obligacji oraz z finansowania w formie pożyczki udzielonej przez Akcjonariusza.

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

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

| 31 grudnia 2024                                            | Wartość bilansowa | Oczekiwane przepływy z tytułu zobowiązań finansowych |                |              |                |                  |
|------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|------------------|
|                                                            |                   | do 1 roku                                            | 1-3 lata       | 3-5 lat      | powyżej 5 lat  | Razem            |
| Pożyczki otrzymane                                         | 1 287 994         | 1 138 218                                            | 149 776        | -            | -              | 1 287 994        |
| Weksle                                                     | 58 946            | 58 946                                               | -              | -            | -              | 58 946           |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                             | 8 334             | 2 374                                                | 6 196          | 926          | 885            | 10 381           |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                            | 103 935           | 3 562                                                | 116 023        | -            | -              | 119 585          |
| Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu | 29 562            | 2 267                                                | 4 699          | 4 765        | 115 074        | 126 805          |
| Zobowiązania handlowe                                      | 8 520             | 8 520                                                | -              | -            | -              | 8 520            |
| Pozostałe zobowiązania finansowe                           | 25 192            | 24 459                                               | 733            | -            | -              | 25 192           |
| <b>Razem</b>                                               | <b>1 522 483</b>  | <b>1 238 346</b>                                     | <b>277 427</b> | <b>5 691</b> | <b>115 959</b> | <b>1 637 423</b> |

| 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 otrzymane                                         | 1 276 986         | 1 281 645                                            | -             | -              | -             | 1 281 645        |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                             | 6 217             | 1 708                                                | 3 168         | 2 768          | 120           | 7 764            |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                            | 104 526           | 6 321                                                | 14 284        | 111 494        | -             | 132 098          |
| Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntu | 25 092            | 2 061                                                | 4 122         | 4 122          | 91 389        | 101 694          |
| Zobowiązania handlowe                                      | 72 016            | 72 016                                               | -             | -              | -             | 72 016           |
| Pozostałe zobowiązania finansowe                           | 4 888             | 836                                                  | 516           | 1 317          | 4 330         | 6 999            |
| <b>Razem</b>                                               | <b>1 489 725</b>  | <b>1 364 587</b>                                     | <b>22 090</b> | <b>119 701</b> | <b>95 839</b> | <b>1 602 216</b> |

|                              | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Aktywa obrotowe              | 2 250 108      | 2 138 182      |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 1 270 465      | 1 457 514      |
| <b>Kapitał obrotowy</b>      | <b>979 643</b> | <b>680 668</b> |

#### 4.2.4 Ryzyko walutowe

W Spółce 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. Spółka stara się minimalizować ryzyko kursowe, na bieżąco obserwując strukturę pozycji walutowych. W okresach za jakie jest prezentowane sprawozdanie Spółki nie stosowano rachunkowości zabezpieczeń. Walutą funkcjonalną Spółki jest polski złoty (PLN).

## 5. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

### 5.1 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

Spółka 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 Spółki.

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.

| WARTOŚCI NIEMATERIALNE                    | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Licencje i inne wartości niematerialne    | 747        | 740        |
| Wartości niematerialne w toku wytwarzania | -          | 109        |
| Wartości niematerialne razem              | 747        | 849        |

**Stan na 31.12.2024**

| ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH                 | Licencje i inne wartości niematerialne | Wartości niematerialne w toku wytwarzania | Wartości niematerialne razem |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|
| a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu       | 2 709                                  | 109                                       | 2 818                        |
| b) zwiększenia                                                      | 294                                    | -                                         | 294                          |
| - nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania | 124                                    | -                                         | 124                          |
| - transfery                                                         | 170                                    | -                                         | 170                          |
| c) zmniejszenia                                                     | -                                      | (109)                                     | (109)                        |
| - transfery                                                         | -                                      | (109)                                     | (109)                        |
| d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu         | 3 003                                  | -                                         | 3 003                        |
| e) skumulowana amortyzacja na początek okresu                       | 1 969                                  | -                                         | 1 969                        |
| f) amortyzacja za okres                                             | 287                                    | -                                         | 287                          |
| - zwiększenia:                                                      | 287                                    | -                                         | 287                          |
| *amortyzacja okresu bieżącego                                       | 287                                    | -                                         | 287                          |
| g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu                         | 2 256                                  | -                                         | 2 256                        |
| h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu               | -                                      | -                                         | -                            |
| i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu                 | -                                      | -                                         | -                            |
| j) wartość netto wartości niematerialnych na początek okresu        | 740                                    | 109                                       | 849                          |
| k) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu          | 747                                    | -                                         | 747                          |

**Stan na 31.12.2023**

| ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH                 | Licencje i inne wartości niematerialne | Wartości niematerialne w toku wytwarzania | Wartości niematerialne razem |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|
| a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu       | 2 512                                  | 43                                        | 2 555                        |
| b) zwiększenia                                                      | 197                                    | 270                                       | 467                          |
| - nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania | -                                      | 270                                       | 270                          |
| - transfery                                                         | 197                                    | -                                         | 197                          |
| c) zmniejszenia                                                     | -                                      | (204)                                     | (204)                        |
| - likwidacja                                                        | -                                      | (7)                                       | (7)                          |
| - transfery                                                         | -                                      | (197)                                     | (197)                        |
| d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu         | 2 709                                  | 109                                       | 2 818                        |
| e) skumulowana amortyzacja na początek okresu                       | 1 687                                  | -                                         | 1 687                        |
| f) amortyzacja za okres                                             | 282                                    | -                                         | 282                          |
| - zwiększenia:                                                      | 282                                    | -                                         | 282                          |
| *amortyzacja okresu bieżącego                                       | 282                                    | -                                         | 282                          |
| g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu                         | 1 969                                  | -                                         | 1 969                        |
| h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu               | -                                      | -                                         | -                            |
| i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu                 | -                                      | -                                         | -                            |
| j) wartość netto wartości niematerialnych na początek okresu        | 825                                    | 43                                        | 868                          |
| k) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu          | 740                                    | 109                                       | 849                          |

## 5.2 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 Spółki, 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 Spółki.

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 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 sprawozdania z sytuacji finansowej (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w 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

Spółka na każdy dzień bilansowy ocenia, czy zaistniały przesłanki do sporządzenia testu na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych. Spółka nie zidentyfikowała takich przesłanek na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na 31 grudnia 2023 roku.

| RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE              | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| a) środki trwałe, w tym:            | 8 433        | 8 311        |
| - budynki i budowle                 | 6 664        | 6 206        |
| - urządzenia techniczne i maszyny   | 113          | 132          |
| - środki transportu                 | 351          | 605          |
| - inne środki trwałe                | 1 305        | 1 368        |
| b) środki trwałe w budowie          | -            | 79           |
| <b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b> | <b>8 433</b> | <b>8 390</b> |

### Stan na 31.12.2024

| ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH<br>WG GRUP RODZAJOWYCH            | budynki i<br>budowle | urządzenia<br>techniczne<br>i maszyny | środki<br>transportu | inne środki<br>trwałe | Środki<br>trwałe,<br>razem |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|
| a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu     | 7 333                | 458                                   | 1 022                | 1 594                 | 10 407                     |
| b) zwiększenia                                            | 3 527                | 85                                    | 64                   | 191                   | 3 867                      |
| - nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie        | 3 517                | 70                                    | 64                   | 191                   | 3 842                      |
| - transfer                                                | 10                   | -                                     | -                    | -                     | 10                         |
| - inne korekty                                            | -                    | 15                                    | -                    | -                     | 15                         |
| c) zmniejszenia                                           | (1 883)              | (15)                                  | (222)                | (15)                  | (2 135)                    |
| - zbycie                                                  | -                    | (15)                                  | (222)                | (15)                  | (252)                      |
| - likwidacja                                              | -                    | -                                     | -                    | -                     | -                          |
| - subleasing                                              | (1 883)              | -                                     | -                    | -                     | (1 883)                    |
| d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu       | 8 977                | 528                                   | 864                  | 1 770                 | 12 139                     |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | 1 127                | 326                                   | 417                  | 226                   | 2 096                      |
| f) amortyzacja za okres:                                  | 1 186                | 89                                    | 96                   | 239                   | 1 610                      |
| - zwiększenia                                             | 1 186                | 104                                   | 316                  | 255                   | 1 861                      |
| - amortyzacja                                             | 1 186                | 89                                    | 316                  | 255                   | 1 846                      |
| - inne korekty                                            | -                    | 15                                    | -                    | -                     | 15                         |
| - zmniejszenia                                            | -                    | (15)                                  | (220)                | (16)                  | (251)                      |
| - sprzedaż                                                | -                    | (15)                                  | (220)                | (16)                  | (251)                      |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu   | 2 313                | 415                                   | 513                  | 465                   | 3 706                      |
| h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu     | -                    | -                                     | -                    | -                     | -                          |

**VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

|                                                      |       |     |     |       |              |
|------------------------------------------------------|-------|-----|-----|-------|--------------|
| i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu  | -     | -   | -   | -     | -            |
| j) wartość netto środków trwałych na początek okresu | 6 206 | 132 | 605 | 1 368 | <b>8 311</b> |
| k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu   | 6 664 | 113 | 351 | 1 305 | <b>8 433</b> |

**Stan na 31.12.2023**

| <b>ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH<br/>WG GRUP RODZAJOWYCH</b>    | <b>budynki i<br/>budowle</b> | <b>urządzenia<br/>techniczne<br/>i maszyny</b> | <b>środki<br/>transportu</b> | <b>inne środki<br/>trwałe</b> | <b>Środki<br/>trwałe,<br/>razem</b> |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu     | 3 012                        | 609                                            | 1 327                        | 514                           | <b>5 462</b>                        |
| b) zwiększenia                                            | 7 170                        | 17                                             | 288                          | 1 551                         | <b>9 026</b>                        |
| - nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie        | 7 170                        | 17                                             | 288                          | 1 551                         | <b>9 026</b>                        |
| c) zmniejszenia                                           | (2 849)                      | (168)                                          | (593)                        | (471)                         | <b>(4 081)</b>                      |
| - zbycie                                                  | -                            | (109)                                          | (23)                         | (304)                         | <b>(436)</b>                        |
| - likwidacja                                              | (2 849)                      | (59)                                           | (570)                        | (167)                         | <b>(3 645)</b>                      |
| d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu       | 7 333                        | 458                                            | 1 022                        | 1 594                         | <b>10 407</b>                       |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | 2 728                        | 346                                            | 631                          | 473                           | <b>4 178</b>                        |
| f) amortyzacja za okres:                                  | (1 601)                      | (20)                                           | (214)                        | (247)                         | <b>(2 082)</b>                      |
| - zwiększenia                                             | 1 051                        | 116                                            | 342                          | 202                           | <b>1 711</b>                        |
| - amortyzacja                                             | 1 051                        | 116                                            | 342                          | 202                           | <b>1 711</b>                        |
| - zmniejszenia                                            | (2 652)                      | (136)                                          | (556)                        | (449)                         | <b>(3 793)</b>                      |
| - sprzedaż                                                | -                            | (83)                                           | (23)                         | (282)                         | <b>(388)</b>                        |
| - likwidacja                                              | (2 652)                      | (53)                                           | (533)                        | (167)                         | <b>(3 405)</b>                      |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu   | 1 127                        | 326                                            | 417                          | 226                           | <b>2 096</b>                        |
| 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                            | <b>1 284</b>                        |
| k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu        | 6 206                        | 132                                            | 605                          | 1 368                         | <b>8 311</b>                        |

| <b>ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)</b> | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| własne                                                  | 1 904             | 2 103             |
| używane na podstawie umowy leasingu                     | 6 529             | 6 208             |
| Środki trwałe bilansowe razem                           | 8 433             | 8 311             |

**5.3 Udziały i akcje w jednostkach powiązanych****Istotne osądy i szacunki****Istnienie znaczącego wpływu**

Spółka ocenia status swoich inwestycji w innych jednostkach pod kątem ich ujęcia w rocznym 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 Spółkę kontroli;
- Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych – w przypadku wywierania przez Spółkę znaczącego wpływu;

- Inwestycje będące instrumentami finansowymi i wyceniane zgodnie z MSSF 9 – nieznaczące udziały w kapitale zakładowym, niemające znamion kontroli ani znaczącego wpływu.
- Inwestycje w jednostkach spółkontrolowanych – w przypadku istnienia ustalenia umownego, które daje Spółce prawo do spółkontroli.

#### Utrata wartości udziałów w jednostkach powiązanych

Spółka przeprowadza testy na utratę wartości udziałów, jeśli zachodzą przesłanki wskazujące na możliwą utratę wartości tych aktywów.

Spółka dokonuje analizy wartości aktywów netto spółek, w których posiada udziały, ze względu na to, że główną pozycją aktywów tych jednostek są nieruchomości inwestycyjne, z reguły wyceniane według wartości godziwej. Natomiast największą pozycją pasywów są pożyczki od Vantage Development S.A. i w związku z tym wartość aktywów netto albo skorygowana wartość aktywów odzwierciedla wartość godziwą posiadanych udziałów.

W przypadku, kiedy wartość aktywów netto spółki, w której Spółka posiada inwestycje nie odpowiada wartości godziwej tych aktywów netto, np. kiedy główną pozycją są zapasy wyceniane wg kosztu historycznego, Spółka ustala wartość godziwą w oparciu o inne metody (np. wyceny niezależnych rzeczoznawców składników majątku spółki, wyceny zdyskontowanymi przepływami pieniężnymi itp.). W przypadku utraty wartości odpis rozpoznawany jest w rachunku zysków i strat w pozycji koszty finansowe. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty o jaką wartość bilansowa przewyższa wartość odzyskiwaną.

W przypadku odwrócenia odpisu, jego wartość ujmuje się w pozycji przychody finansowe.

Na dzień 31 grudnia 2024 Spółka nie zidentyfikowała przesłanek utraty wartości udziałów w jednostkach powiązanych.

Zestawienie jednostek spółkontrolowanych i stowarzyszonych wraz z udziałem Spółki w kapitale własnym tych jednostek we wszystkich okresach w niniejszym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym przedstawione zostało w Nocie 1.3.

| ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH        | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| a) wartość brutto na początek okresu                     | 96 454     | 96 454     |
| b) zwiększenia                                           | 5 076      | -          |
| - objęcie udziałów                                       | 4 974      | -          |
| - objęcie udziałów w wyniku wydzielenia spółek zależnych | 102        | -          |
| c) zmniejszenia                                          | (51 245)   | -          |
| - obniżenie wartości udziałów                            | (51 143)   | -          |
| - zmniejszenie w związku z podziałem spółki              | (102)      | -          |
| d) wartość brutto na koniec okresu                       | 50 285     | 96 454     |
| e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu    | -          | -          |
| f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu      | -          | -          |
| g) wartość netto na początek okresu                      | 96 454     | 96 454     |
| i) wartość netto na koniec okresu                        | 50 285     | 96 454     |

## 5.4 Pożyczki udzielone krótkoterminowe oraz pozostałe aktywa finansowe

| ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH         | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| a) wartość brutto na początek okresu                  | 974 514    | 206 742    |
| b) zwiększenia                                        | 697 392    | 845 195    |
| - udzielenie pożyczek                                 | 547 529    | 751 870    |
| - cash                                                | 353 773    | -          |
| - non-cash                                            | 193 756    | -          |
| - naliczone odsetki od pożyczek                       | 80 276     | 46 759     |
| - kapitalizacja odsetek                               | 69 587     | 46 566     |
| c) zmniejszenia                                       | (506 765)  | (77 423)   |
| - spłata pożyczek                                     | (426 487)  | (30 664)   |
| - cash                                                | (53 811)   | -          |
| - non-cash                                            | (372 676)  | -          |
| - spłata odsetek                                      | (10 691)   | (193)      |
| - cash                                                | (194)      | -          |
| - non-cash                                            | (10 497)   | -          |
| - kapitalizacja odsetek                               | (69 587)   | (46 566)   |
| d) wartość brutto na koniec okresu                    | 1 165 141  | 974 514    |
| e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu | -          | -          |
| f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu   | (2 852)    | -          |
| g) wartość netto na początek okresu                   | 974 514    | 206 742    |
| i) wartość netto na koniec okresu                     | 1 162 289  | 974 514    |

### Stan na 31.12.2024

| Pożyczkobiorca               | Data uruchomienia | Termin spłaty | Stopa procentowa* | Należność główna | Razem saldo pożyczki |
|------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|------------------|----------------------|
| VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o. | 01.06.2021        | 31.12.2025    | WIBOR 6M + marża  | 57 874           | 57 874               |
|                              | 19.06.2023        | 31.12.2025    | WIBOR 6M + marża  | 183 114          | 183 114              |
| VD Rent Wrocław 2 sp. z o.o. | 19.06.2023        | 31.12.2025    | WIBOR 6M + marża  | 59 997           | 59 997               |
|                              | 26.10.2023        | 31.12.2025    | WIBOR 6M + marża  | 51 757           | 51 757               |
|                              | 24.06.2024        | 31.12.2025    | WIBOR 6M + marża  | 3 692            | 3 692                |
| VD Rent Poznań 1 sp. z o.o.  | 25.08.2023        | 31.12.2025    | WIBOR 6M + marża  | 86 319           | 86 319               |
|                              | 08.12.2023        | 31.12.2025    | WIBOR 6M + marża  | 81 034           | 81 034               |
|                              | 24.06.2024        | 31.12.2025    | WIBOR 6M + marża  | 4 368            | 4 368                |
| VD Rent Łódź 1 sp. z o.o.    | 19.06.2023        | 31.12.2025    | WIBOR 6M + marża  | 94 971           | 94 971               |
|                              | 02.07.2024        | 31.12.2025    | WIBOR 6M + marża  | 123 953          | 123 953              |
| VD Rent 12 Sp. z o.o.        | 22.05.2024        | 31.12.2025    | WIBOR 6M + marża  | 203 790          | 203 790              |
|                              | 11.07.2024        | 31.12.2025    | WIBOR 6M + marża  | 128 453          | 128 453              |
|                              | 11.07.2024        | 31.12.2025    | WIBOR 6M + marża  | 75 135           | 75 135               |
|                              | 06.11.2024        | 31.12.2025    | WIBOR 6M + marża  | 10 632           | 10 632               |
| Biznes Port Sp. z o.o.       | 11.07.2024        | 31.12.2025    | WIBOR 6M + marża  | 52               | 52                   |
| Odpis pożyczek udzielonych   |                   |               |                   | (2 852)          | (2 852)              |
| <b>Razem</b>                 |                   |               |                   | 1 162 289        | 1 165 141            |

\* Stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę na poziomie 2,60%

### Stan na 31.12.2023

| Pożyczkobiorca               | Data uruchomienia | Termin spłaty | Stopa procentowa* | Należność główna | Razem saldo pożyczki |
|------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|------------------|----------------------|
| VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o. | 18.05.2021        | 31.12.2024    | WIBOR 6M + marża  | 7 761            | 7 761                |
|                              | 01.06.2021        | 31.12.2024    | WIBOR 6M + marża  | 59 184           | 59 184               |

|                              |            |            |                  |         |         |
|------------------------------|------------|------------|------------------|---------|---------|
|                              | 19.06.2023 | 31.12.2024 | WIBOR 6M + marża | 168 547 | 168 547 |
| VD Rent Wrocław 2 sp. z o.o. | 16.08.2021 | 31.12.2024 | WIBOR 6M + marża | 52 001  | 52 001  |
|                              | 11.10.2022 | 31.12.2024 | WIBOR 6M + marża | 81 231  | 81 231  |
|                              | 19.06.2023 | 31.12.2024 | WIBOR 6M + marża | 103 985 | 103 985 |
|                              | 26.10.2023 | 31.12.2024 | WIBOR 6M + marża | 47 639  | 47 639  |
|                              |            |            |                  |         |         |
| VD Rent Poznań 1 sp. z o.o.  | 19.06.2023 | 31.12.2024 | WIBOR 6M + marża | 98 508  | 98 508  |
|                              | 25.08.2023 | 31.12.2024 | WIBOR 6M + marża | 89 468  | 89 468  |
|                              | 25.08.2023 | 31.12.2024 | WIBOR 6M + marża | 98 652  | 98 652  |
|                              | 08.12.2023 | 31.12.2024 | WIBOR 6M + marża | 74 588  | 74 588  |
| VD Rent Łódź 1 sp. z o.o.    | 19.06.2023 | 31.12.2024 | WIBOR 6M + marża | 92 950  | 92 950  |
| <b>Razem</b>                 |            |            |                  | 974 514 | 974 514 |

\* Stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę na poziomie 2,60%

## 5.5 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.

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.

### 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.

| ZAPASY                         | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| a) produkty i produkcja w toku | 777 091        | 873 326        |
| b) produkty gotowe             | 16 636         | 91 984         |
| <b>Zapasy razem</b>            | <b>793 727</b> | <b>965 310</b> |

| PRODUKTY I PRODUKCJA W TOKU W<br>PODZIALE NA PROJEKTY<br>INWESTYCYJNE<br>(stan na 31.12.2024) | Grunt          | Oплата z<br>tytułu<br>PWUG* (wg<br>MSSF 16) | Nakłady<br>inwestycyjne | Odsetki       | RAZEM          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------|-------------------------|---------------|----------------|
| Wrocław                                                                                       | 203 902        | 16 610                                      | 83 918                  | 15 241        | 319 671        |
| Poznań                                                                                        | 55 150         | 1 909                                       | 14 400                  | 2 489         | 73 948         |
| Łódź                                                                                          | 13 395         | 1 001                                       | 3 706                   | 759           | 18 861         |
| Gdańsk                                                                                        | 201 985        | 2 687                                       | 38 227                  | 12 402        | 255 301        |
| Kraków                                                                                        | 34 098         | 7 355                                       | 2 415                   | 2 018         | 45 886         |
| Katowice                                                                                      | 8 546          | -                                           | 839                     | 192           | 9 577          |
| Warszawa                                                                                      | 67 430         | -                                           | 1 118                   | 1 907         | 70 455         |
| Gdańsk                                                                                        | -              | -                                           | 28                      | -             | 28             |
| <b>RAZEM PRODUKTY I PRODUKCJA W<br/>TOKU</b>                                                  | <b>584 506</b> | <b>29 562</b>                               | <b>144 651</b>          | <b>35 008</b> | <b>793 727</b> |

\*Prawo wieczystego użytkowania gruntów (wg MSSF 16)

| PRODUKTY I PRODUKCJA W TOKU W<br>PODZIALE NA PROJEKTY<br>INWESTYCYJNE<br>(stan na 31.12.2023) | Grunt          | Oплата z<br>tytułu<br>PWUG* (wg<br>MSSF 16) | Nakłady<br>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          |
| <b>RAZEM PRODUKTY I PRODUKCJA W<br/>TOKU</b>                                                  | <b>596 411</b> | <b>25 092</b>                               | <b>325 016</b>          | <b>18 791</b> | <b>965 310</b> |

\*Prawo wieczystego użytkowania gruntów (wg MSSF 16)

Spółka nie ujmowała w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz analogicznym okresie roku poprzedniego odpisów z tytułu utraty wartości zapasów.

---

## 5.6 Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa

---

---

### Zasady rachunkowości

---

#### Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług Spółki nie zawierają istotnego elementu finansowania i ujmowane są początkowo w cenie transakcyjnej, zgodnie z MSSF 15, tj. w kwocie wynagrodzenia, która zgodnie z oczekiwaniem Spółki 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 4.1.

#### Pozostałe aktywa

W ramach pozostałych aktywów Spółka 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 Spółki.

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

Spółka stosuje model uproszczony do wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług. W modelu uproszczonym Spółka 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 Spółka 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           | 31.12.2024     | 31.12.2023    |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:                   | 18 642         | 77 644        |
| - od jednostek powiązanych                                      | 16 945         | 73 384        |
| - od pozostałych jednostek                                      | 1 697          | 4 260         |
| b) należności publiczno-prawne, w tym:                          | 23 488         | 190           |
| - z tytułu podatku bieżącego dochodowego                        | 1 879          | -             |
| c) pozostałe należności, w tym:                                 | 157 694        | 5 028         |
| - zapłacone zaliczki                                            | 92 718         | -             |
| - zapłacone depozyty                                            | 63 871         | -             |
| - pozostałe                                                     | 1 105          | 5 028         |
| Należności krótkoterminowe brutto razem                         | 199 824        | 82 862        |
| Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług | (341)          | (124)         |
| Należności krótkoterminowe netto razem                          | 199 483        | 82 738        |
| Pozostałe aktywa krótkoterminowe                                | 284            | 224           |
| <b>Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa</b>    | <b>199 767</b> | <b>82 962</b> |

| ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Okres przeterminowania od 1 do 180 dni                                                                               | 120        | 897        |
| Okres przeterminowania od 181 do 360 dni                                                                             | 490        | 239        |
| Okres przeterminowania powyżej 360 dni                                                                               | 149        | 40         |
| Razem                                                                                                                | 759        | 1 176      |

| ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na początek okresu  | 124        | 6          |
| Zwiększenie                                                         | 217        | 118        |
| Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na koniec okresu    | 341        | 124        |

## 5.7 Środki pieniężne oraz Środki pieniężne na 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.

### Środki pieniężne na rachunkach powierniczych

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 otworzenia 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       | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Lokaty bankowe                           | 87 031        | 64 247        |
| Środki pieniężne na rachunkach bieżących | 429           | 545           |
| Środki pieniężne na rachunkach VAT       | 131           | 17            |
| <b>Razem</b>                             | <b>87 591</b> | <b>64 809</b> |

| ŚRODKI PIENIĘŻNE NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH | 31.12.2024   | 31.12.2023    |
|----------------------------------------------|--------------|---------------|
| Środki pieniężne na rachunkach powierniczych | 6 734        | 12 522        |
| <b>Razem</b>                                 | <b>6 734</b> | <b>12 522</b> |

## 5.8 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.

| AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY | 31.12.2024 | 31.12.2023    |
|-----------------------------------------------------|------------|---------------|
| Nieruchomość gruntowa (Wrocław)                     | -          | 26 759        |
| <b>Razem</b>                                        | <b>-</b>   | <b>26 759</b> |

W pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zaprezentowano wartość nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, która umową z dnia 22 stycznia 2024 roku została sprzedana do spółki spoza Grupy Kapitałowej Vantage.

## 5.9 Kapitał własny

### Zasady rachunkowości

#### Kapitał podstawowy

Kapitałem podstawowym Spółki jest kapitał zakładowy wykazywany w wysokości określonej i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmują 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                                     | 31.12.2024               |                                  |          |
|--------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------|
|                                                  | Liczba posiadanych akcji | Wartość nominalna udziałów (PLN) | Udział % |
| TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH | 48 561 706               | 30 110                           | 100,00   |

| Akcjonariusz                                     | 31.12.2023               |                                  |          |
|--------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------|
|                                                  | 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 sprawozdanie finansowe spółki Vantage Development S.A. 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 Jednostki Dominującej.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, nie istniały żadne ograniczenia w zakresie wypłaty dywidend.

## 5.10 Rezerwy krótkoterminowe

### Zasady rachunkowości

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce 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 Spółka 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.

Spółka 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 7.2).

| ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>a) stan na początek okresu</b>                 | <b>2 307</b> | <b>7 667</b> |
| - rezerwa na urlopy                               | 392          | 434          |
| - rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia         | 1 098        | 6 948        |
| - rezerwa na podatki                              | 798          | 285          |
| - rezerwa na usterki                              | 19           | -            |

|                                           |                |                |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>b) zwiększenia</b>                     | <b>1 668</b>   | <b>2 021</b>   |
| - rezerwa na urlopy                       | 147            | 392            |
| - rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia | 1 048          | 1 097          |
| - rezerwa na koszty budowy                | -              | -              |
| - rezerwa na podatki                      | 473            | 513            |
| - rezerwa na ustěrki                      | -              | 19             |
| <b>c) wykorzystanie</b>                   | <b>(1 181)</b> | <b>(7 382)</b> |
| - rezerwa na urlopy                       | (83)           | (434)          |
| - rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia | (1 098)        | (6 948)        |
| <b>d) rozwiązanie</b>                     | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| - rezerwa na podatki                      | -              | -              |
| <b>e) stan na koniec okresu</b>           | <b>2 794</b>   | <b>2 307</b>   |
| - rezerwa na urlopy                       | 456            | 392            |
| - rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia | 1 048          | 1 098          |
| - rezerwa na podatki                      | 1 271          | 798            |
| - rezerwa na ustěrki                      | 19             | 19             |
| <b>Rezerwy krótkoterminowe RAZEM</b>      | <b>2 794</b>   | <b>2 307</b>   |

## 5.11 Oprocentowane pożyczki, weksli, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu

### Zasady rachunkowości

#### 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, Spółka, 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 Spółkę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej;
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Spółka 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 Spółka 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 rocznym sprawozdaniem finansowym Spółka zastosowała swoją krańcową stopę oprocentowania długu.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Spółka 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.

Spółka 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) 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 Spółki. Jeżeli aktywo leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów prezentowane jest w pozycji zapasów. Spółka prezentuje zobowiązanie z tego tytułu jako zobowiązania leasingowe krótkoterminowe.

#### **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**

Spółka 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.

### **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 Spółka 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 Spółka 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 Spółki i mających wpływ na zmianę dotychczasowej oceny dotyczącej okresu leasingu (np. istotne zmiany decyzji biznesowych).

| Bazowy składnik aktywów | Okres leasingu |
|-------------------------|----------------|
| Samochody               | 36-48 miesięcy |
| Lokal biurowy           | 72 miesiące    |

### Ocena skorzystania z opcji zakupu

W dacie rozpoczęcia umów leasingu Spółka ocenia, czy istnieje wystarczająca pewność, że skorzysta z opcji nabycia bazowego składnika aktywów. W tym celu Spółka 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 Spółki. Na koniec 31 grudnia 2024 roku Spółka oceniła, że nie istnieje wystarczająca pewność skorzystania z opcji zakupu i do kalkulacji zobowiązania nie została uwzględniona cena wykonania tej opcji.

### Stopa dyskonta

Spółka nie dysponuje stopami procentowymi leasingu wynikającymi z umów i stosuje krańcowe stopy oprocentowania długu. Krańcowa stopa procentowa to stopa, którą Spółka 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. Spółka 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 Spółka.

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%          |

| ZMIANY POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH      | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| a) wartość na początek okresu          | 1 276 986  | 1 283 722  |
| b) zwiększenia                         | 51 494     | 163 215    |
| - otrzymanie pożyczek                  | -          | 116 839    |
| - naliczone odsetki od pożyczek        | 51 494     | 46 376     |
| - wycena wynikająca z różnic kursowych | -          | -          |
| c) zmniejszenia                        | (190 262)  | (169 951)  |
| - spłata odsetek                       | (10 722)   | (3 168)    |
| - spłata kapitału                      | (155 137)  | (65 130)   |
| - wycena wynikająca z różnic kursowych | (24 403)   | (101 653)  |
| d) wartość brutto na koniec okresu     | 1 138 218  | 1 276 986  |

**VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

| ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH       | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| a) wartość na początek okresu          | -          | -          |
| b) zwiększenia                         | 149 776    | -          |
| - otrzymanie pożyczek                  | 149 198    | -          |
| - naliczone odsetki od pożyczek        | 221        | -          |
| - wycena wynikająca z różnic kursowych | 357        | -          |
| c) zmniejszenia                        | -          | -          |
| - spłata odsetek                       | -          | -          |
| - spłata kapitału                      | -          | -          |
| - wycena wynikająca z różnic kursowych | -          | -          |
| d) wartość brutto na koniec okresu     | 149 776    | -          |

| Pożyczkodawca                                    | Walu<br>ta | Wartość<br>nominalna | Oprocentowanie | Termin<br>zapadalności | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------|----------------|------------------------|------------------|------------------|
| TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH | EUR        | 243 882              | 4,50%          | 30.06.2025             | 1 138 218        | 1 276 986        |
| TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH | EUR        | 35 000               | 4,50%          | 30.06.2026             | 149 776          | -                |
| <b>Razem</b>                                     |            |                      |                |                        | <b>1 287 994</b> | <b>1 276 986</b> |

| Emitent weksla                        | Data<br>wystawienia<br>weksla | Stopa<br>procentowa | Należność<br>główna | Saldo<br>odsetek | Razem  |
|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|--------|
| TAG Residential Real Estate Sp. z o.o | 26.09.2024                    | 8,62%               | 35 000              | 794              | 35 794 |
| TAG Residential Real Estate Sp. z o.o | 03.12.2024                    | 8,62%               | 23 000              | 152              | 23 152 |

| ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Stan na początek roku</b>    | 104 526        | -              |
| <b>Zwiększenia:</b>             | <b>7 465</b>   | <b>110 317</b> |
| - emisja obligacji              | -              | 107 601        |
| - naliczone odsetki             | 7 465          | 2 716          |
| - wycena walutowa               | -              | -              |
| <b>Zmniejszenia:</b>            | <b>(8 056)</b> | <b>(5 791)</b> |
| - spłaty odsetek                | (6 254)        | -              |
| - koszty emisji obligacji       | -              | (2 624)        |
| - wycena zobowiązania           | (1 802)        | (3 167)        |
| <b>Stan na koniec okresu</b>    | <b>103 935</b> | <b>104 526</b> |

| ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI                     |             |                     |                                        |                                              | Harmonogram spłaty |                               |                              |
|-----------------------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Data<br>emisji                                      | Data spłaty | Oprocentowanie      | Rodzaj                                 | Zadłużenie na<br>31.12.2024<br>(z odsetkami) | do 1 roku          | powyżej 1<br>roku do 2<br>lat | powyżej 2<br>lat<br>do 3 lat |
| 23.08.2023                                          | 12.07.2027  | EURIBOR 6M<br>+2,9% | Obligacje na<br>okaziciela serii<br>AA | 103 935                                      | 3 561              | 116 023                       | -                            |
| <b>Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym</b> |             |                     |                                        | 103 935                                      | 3 561              | 116 023                       |                              |
| - zobowiązania długoterminowe                       |             |                     |                                        | 100 738                                      |                    |                               |                              |
| - zobowiązania krótkoterminowe                      |             |                     |                                        | 3 197                                        |                    |                               |                              |

W dniu 23 czerwca 2023 została udzielona Gwarancja, zgodnie z prawem niemieckim, przez TAG Immobilien AG jako Gwarantem do kwoty nie wyższej niż 31.200.000 EUR na zabezpieczenie wszystkich zobowiązań Spółki wynikających z powyższych obligacji.

| ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU (dla leasingobiorcy)              | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Zobowiązania z tytułu leasingu, płatne w okresie:                |                |                |
| do 1 roku                                                        | 2 374          | 1 708          |
| od 1 do 3 lat                                                    | 6 196          | 3 168          |
| od 3 do 5 lat                                                    | 926            | 2 768          |
| powyżej 5 lat                                                    | 885            | 120            |
| <b>Razem</b>                                                     | <b>10 381</b>  | <b>7 764</b>   |
| <b>Wycena zobowiązań z tytułu leasingu</b>                       | <b>(2 047)</b> | <b>(1 547)</b> |
| w tym:                                                           |                |                |
| - leasing biur                                                   | 7 983          | 5 686          |
| - leasing samochodów                                             | 351            | 531            |
| <b>Zobowiązania z tyt. prawa wieczystego użytkowania gruntów</b> | <b>29 562</b>  | <b>25 092</b>  |

## 5.12 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania

### Zasady rachunkowości

#### Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania

Spółka 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 4.1.

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 Spółka 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                               | 31.12.2024    | 31.12.2023     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:                                   | 8 520         | 72 016         |
| - wobec jednostek powiązanych                                                     | 636           | 10 741         |
| - wobec pozostałych jednostek                                                     | 7 884         | 61 275         |
| b) zobowiązania publicznoprawne (bez zobowiązań z tytułu podatku dochodowego)     | 891           | 6 325          |
| c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych                                  | 600           | 556            |
| d) pozostałe zobowiązania, w tym:                                                 | 24 592        | 3 034          |
| - z tytułu otrzymanej przedpłaty na grunt                                         | 11 423        | -              |
| - pozostałe                                                                       | 13 169        | 3 034          |
| e) przychody przyszłych okresów z tytułu przeniesienia lokali do spółek najmowych | -             | 55 633         |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe razem</b>                  | <b>34 603</b> | <b>137 564</b> |

| POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE                                         | 31.12.2024 | 31.12.2023   |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| a) kaucje długoterminowe                                                      | -          | 4 053        |
| b) przychody przyszłych okresów - usługi usuwania usterek rozliczane w czasie | -          | 80           |
| c) pozostałe                                                                  | 733        | 1 425        |
| <b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem</b>                            | <b>733</b> | <b>5 558</b> |

## 6. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIEŻNYCH

### 6.1 Zobowiązania z tytułu zadłużenia

|                                                                    | Pożyczki<br>otrzymane | Zobowiązania<br>z tytułu<br>leasingów | Obligacje      | Weksle        | Razem            |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------|---------------|------------------|
| <b>1 stycznia 2024</b>                                             | <b>1 276 986</b>      | <b>31 309</b>                         | <b>104 526</b> | <b>-</b>      | <b>1 412 821</b> |
| <b>Zmiany przepływów pieniężnych z działalności finansowej</b>     |                       |                                       |                |               |                  |
| Splaty kapitału                                                    | (155 137)             | -                                     | -              | -             | (155 137)        |
| Splaty odsetek                                                     | (10 722)              | -                                     | (6 254)        | -             | (16 976)         |
| Nowa transza pożyczki                                              | 532 373               | -                                     | -              | -             | 532 373          |
| Splaty zobowiązań z tytułu leasingu                                | -                     | (1 383)                               | -              | -             | (1 383)          |
| Splaty odsetek z tytułu leasingu                                   | -                     | (612)                                 | -              | -             | (612)            |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych (weksli)                    | -                     | -                                     | -              | 58 000        | 58 000           |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>         | <b>366 514</b>        | <b>(1 995)</b>                        | <b>(6 254)</b> | <b>58 000</b> | <b>416 265</b>   |
| <b>Inne zmiany</b>                                                 |                       |                                       |                |               |                  |
| Nowe umowy leasingowe                                              | -                     | 3 389                                 | -              | -             | 3 389            |
| Rozliczenie otrzymanych pożyczek z udzielonymi do spółek zależnych | (383 175)             | -                                     | -              | -             | (383 175)        |
| Zmiany umów wieczystego użytkowania gruntów                        | -                     | 4 470                                 | -              | -             | 4 470            |
| Modyfikacje umów leasingowych                                      | -                     | 138                                   | -              | -             | 138              |
| Odsetki naliczone                                                  | 51 715                | 612                                   | 7 465          | 946           | 60 738           |
| Efekt zmiany kursów walutowych                                     | (24 046)              | (27)                                  | (1 802)        | -             | (25 875)         |
| <b>Razem inne zmiany</b>                                           | <b>(355 506)</b>      | <b>8 582</b>                          | <b>5 663</b>   | <b>946</b>    | <b>(340 315)</b> |
| <b>31 grudnia 2024</b>                                             | <b>1 287 994</b>      | <b>37 896</b>                         | <b>103 935</b> | <b>58 946</b> | <b>1 488 771</b> |

|                                                                | Pożyczki         | Zobowiązania z<br>tytułu leasingów | Obligacje      | Razem            |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>1 stycznia 2023</b>                                         | <b>1 283 722</b> | <b>32 339</b>                      | <b>-</b>       | <b>1 316 061</b> |
| <b>Zmiany przepływów pieniężnych z działalności finansowej</b> |                  |                                    |                |                  |
| Splaty odsetek                                                 | (3 168)          | -                                  | -              | (3 168)          |
| Splata kapitału                                                | (65 130)         | -                                  | -              | (65 130)         |
| Nowa transza pożyczki                                          | 116 839          | -                                  | -              | 116 839          |
| Splaty zobowiązań z tytułu leasingu                            | -                | (683)                              | -              | (683)            |
| Splaty odsetek z tytułu leasingu                               | -                | (581)                              | -              | (581)            |
| Emisja obligacji                                               | -                | -                                  | 105 615        | 105 615          |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>     | <b>48 541</b>    | <b>(1 264)</b>                     | <b>105 615</b> | <b>152 892</b>   |
| <b>Inne zmiany</b>                                             |                  |                                    |                |                  |
| Nowe umowy leasingowe                                          | -                | 6 796                              | -              | 6 796            |
| Zmiany umów wieczystego użytkowania gruntów                    | -                | (6 667)                            | -              | (6 667)          |
| Modyfikacje umów leasingowych                                  | -                | (31)                               | -              | (31)             |
| Odsetki naliczone                                              | 46 376           | 581                                | 2 716          | 49 673           |
| Efekt zmiany kursów walutowych                                 | (101 653)        | (445)                              | (3 805)        | (105 903)        |
| <b>Razem inne zmiany</b>                                       | <b>(55 277)</b>  | <b>234</b>                         | <b>(1 089)</b> | <b>(56 132)</b>  |
| <b>31 grudnia 2023</b>                                         | <b>1 276 986</b> | <b>31 309</b>                      | <b>104 526</b> | <b>1 412 821</b> |

## 7. POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 7.1 Polityka zarządzania kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych wspierających działalność operacyjną Spółki i zwiększających wartość dla jej Akcjonariusza.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, akcjonariusze mogą podjąć decyzję o wypłacie dywidendy, zwrocie kapitału lub dodatkowej jego emisji.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów w zakresie zarządzania kapitałem Spółki.

### 7.2 Zobowiązania warunkowe

| Zobowiązania warunkowe na 31.12.2024                                                                                                                                                                            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rodzaj zobowiązania warunkowego                                                                                                                                                                                 | Data zawarcia | Kwota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A., a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzyciel; VD Serwis sp. z o.o. jako dłużnikiem                                               | 09.10.2015    | Vantage Development S.A. niniejszym 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 zł.                                                                                                                                                                                      |
| Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development SA 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. niniejszym 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 zł.                                                                                                                                                                                      |
| Umowa gwarancji pomiędzy mBank S.A., a Vantage Development S.A.                                                                                                                                                 | 29.07.2022    | Gwarancja za zobowiązania Vantage Development S.A. wobec PROJEKT J Sp. z o. o., zabezpieczająca terminową płatność za najem pomieszczeń biurowych zgodnie z umową najmu. Dnia 28 listopada 2023 roku został podpisany aneks do umowy w związku, z którym kwota gwarancji od dnia 01.01.2024 wynosi 573 204,86 zł z terminem ważności do 31.12.2024. Od 1 stycznia 2025 roku zmiana kwoty gwarancji na 611 551,48 zł i terminu obowiązywania do 31.12.2025. |

| Zobowiązania warunkowe na 31.12.2023                                                                                                                                                                            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rodzaj zobowiązania warunkowego                                                                                                                                                                                 | Data zawarcia | Kwota                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A., a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzyciel; VD Serwis sp. z o.o. jako dłużnikiem                                               | 09.10.2015    | Vantage Development S.A. niniejszym 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 zł. |
| Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development SA 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. niniejszym 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 zł. |

|                                                                    |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Umowa gwarancji pomiędzy mBank S.A.,<br>a Vantage Development S.A. | 29.07.2022 | Gwarancja na kwotę 596 031,32 zł z terminem<br>ważności do dnia 31.12.2023 roku za<br>zobowiązania Vantage Development S.A. wobec<br>PROJEKT J Sp. z o. o., zabezpieczająca<br>terminową płatność za najem pomieszczeń<br>biurowych zgodnie z umową najmu. Dnia<br>28.11.2023 roku został podpisany aneks do<br>umowy w związku, z którym kwota gwarancji od<br>dnia 01.01.2024 wynosi 573 204,86 zł z<br>terminem ważności 14.01.2025 roku. |
|--------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 7.3 Struktura zatrudnienia

| ZATRUDNIENIE /w osobach/ | 01.01.2024<br>31.12.2024 | 01.01.2023<br>31.12.2023 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Liczba pracowników       | 130                      | 119                      |

### 7.4 Podmioty powiązane

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi w okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 oraz 31 grudnia 2023 roku oraz salda na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku w przypadku należności, zobowiązań i pożyczek:

| 01.01.2024 - 31.12.2024                                      | Jednostki zależne i<br>współkontrolowane | Jednostki<br>powiązane* | Jednostki<br>dominujące | Razem     |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------|
| Zakup usług                                                  | 1 505                                    | 83 390                  | -                       | 84 895    |
| Sprzedaż usług (łącznie z usługami<br>refakturowanymi)       | 349 533                                  | 27 051                  | -                       | 376 584   |
| Należności długo- i krótkoterminowe, z<br>wyjątkiem pożyczek | 10 054                                   | 96 433                  | -                       | 106 487   |
| Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek                           | 1 655                                    | 19 628                  | -                       | 21 283    |
| Pożyczki udzielone                                           | 1 165 089                                | 52                      | -                       | 1 165 141 |
| Pożyczki otrzymane i weksle                                  | -                                        | 58 946                  | 1 287 994               | 1 346 940 |
| Przychody finansowe - odsetki                                | 80 276                                   | 73                      | -                       | 80 349    |
| Koszty finansowe- dywidendy                                  | 7 595                                    | -                       | -                       | 7 595     |
| Pozostałe przychody finansowe                                | -                                        | -                       | 24 052                  | 24 052    |
| Koszty finansowe - odsetki                                   | -                                        | 946                     | 51 715                  | 52 661    |
| Koszty finansowe - odsetki<br>skapitalizowane                | -                                        | -                       | (22 989)                | (22 989)  |
| Pozostałe koszty finansowe                                   | -                                        | -                       | 693                     | 693       |

\*Spółki z grupy TAG Immobilien AG (w tym spółki z GK Robyg), inne niż jednostki zależne, współzależne i dominujące.

| 01.01.2023 - 31.12.2023                                      | Jednostki zależne i<br>współkontrolowane | Jednostki<br>powiązane* | Jednostki<br>dominujące | Razem     |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------|
| Zakup usług                                                  | 1 994                                    | 14 212                  | -                       | 16 206    |
| Sprzedaż usług (łącznie z usługami<br>refakturowanymi)       | 653 491                                  | 16 916                  | 167                     | 670 574   |
| Należności długo- i krótkoterminowe,<br>z wyjątkiem pożyczek | 72 269                                   | 552                     | 130                     | 72 951    |
| Pozostałe aktywa finansowe (weksle)                          | -                                        | 11 306                  | -                       | 11 306    |
| Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek i<br>obligacji            | 55 714                                   | 10 927                  | -                       | 66 641    |
| Pożyczki udzielone                                           | 974 514                                  | -                       | -                       | 974 514   |
| Pożyczki otrzymane                                           | -                                        | -                       | 1 276 986               | 1 276 986 |

**VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

|                                |        |     |        |               |
|--------------------------------|--------|-----|--------|---------------|
| Przychody finansowe - odsetki  | 47 064 | 306 | -      | <b>47 370</b> |
| Przychody finansowe- dywidendy | 62 508 | -   | -      | <b>62 508</b> |
| Pozostałe przychody finansowe  | -      | -   | -      | -             |
| Koszty finansowe - odsetki     |        |     | 35 504 | <b>35 504</b> |
| Pozostałe koszty finansowe     | -      | -   | 333    | <b>333</b>    |

*\*Spółki z grupy TAG Immobilien AG (w tym spółki z GK Robyng), inne niż jednostki zależne, współkontrolowane i dominujące.***7.5 Wynagrodzenia kadry kierowniczej Spółki**

|                                                                     | 31 grudnia 2024 | 31 grudnia 2023 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Wynagrodzenia (w tym premie) osób Zarządzających oraz Nadzorujących | 1 032           | 1 183           |
| <b>Razem</b>                                                        | <b>1 032</b>    | <b>1 183</b>    |

Za członków kluczowego personelu kierowniczego Spółka uznaje Zarząd oraz Radę Nadzorczą.

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

**7.6 Podział zysku za rok 2023 oraz propozycja podziału zysku za rok 2024**

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.

Zarząd Spółki rekomenduje przeznaczenie zysku netto Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku na kapitał zapasowy.

**7.7 Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdanie finansowe**

|                                                                                                                | 31 grudnia 2024 | 31 grudnia 2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy</b> | <b>515</b>      | <b>460</b>      |
| <i>Badanie sprawozdania finansowego</i>                                                                        | 250             | 225             |
| <i>Przegląd sprawozdania finansowego</i>                                                                       | 110             | 90              |
| <i>Inne usługi poświadczające</i>                                                                              | 155             | 145             |

**7.8 Istotne sprawy sporne**

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki w 2024 roku przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań ani wiarygodności Vantage Development S.A. z jakimkolwiek kontrahentem lub jego grupą kapitałową, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

**7.9 Informacja o szacunkowej i faktycznej strukturze finansowania**

Vantage Development S.A. jako emitent obligacji, zgodnie z art. 35 ust. 1a Ustawy o Obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku (zwana dalej „Ustawą o Obligacjach”) jest zobowiązany do opublikowania na swojej stronie internetowej szacunkowej struktury finansowania na dany dzień bilansowy. W konsekwencji, w dniu 29 grudnia 2023 roku, Spółka opublikowała na swojej stronie internetowej prognozę dotyczącą kształtowania się zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz przewidywaną strukturę finansowania rozumianą jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu

kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych oraz leasingu w sumie pasywów na dzień 31 grudnia 2024 roku. Biorąc pod uwagę fakt, iż Vantage Development S.A. jako emitent obligacji przygotowuje zarówno jednostkowe jak i skonsolidowane sprawozdania finansowe, to wyżej wymienione informacje zostały zaprezentowane zarówno z perspektywy jednostkowej Spółki jak i całej Grupy.

Jednocześnie, zgodnie z art. 35 ust. 1b oraz art. 35 ust. 1c Ustawy o Obligacjach, Spółka oraz Grupa odpowiednio w swoich jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych zobowiązana jest do wskazania i wyjaśnienia najbardziej istotnych różnic pomiędzy opublikowanymi szacunkami, a rzeczywistym poziomem zobowiązań finansowych na dany dzień bilansowy.

#### Wartość szacunkowych oraz rzeczywistych zobowiązań finansowych Spółki na dzień 31 grudnia 2024:

|                        | Prognoza na dzień 31 grudnia 2024               |                                   | Wykonanie na dzień 31 grudnia 2024   |                        |
|------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
|                        | Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych (PLN) | Szacunkowy udział w sumie pasywów | Wartość zobowiązań finansowych (PLN) | Udział w sumie pasywów |
| Zobowiązania finansowe | 1 036 300 000                                   | 54,68%                            | 1 451 226 000                        | 62,76%                 |

#### Szacunkowa oraz rzeczywista struktura finansowania na dzień 31 grudnia 2024:

|                                                                                      | Prognoza na dzień 31 grudnia 2024               |                                   | Wykonanie na dzień 31 grudnia 2024   |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
|                                                                                      | Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych (PLN) | Szacunkowy udział w sumie pasywów | Wartość zobowiązań finansowych (PLN) | Udział w sumie pasywów |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek                                            | 930 000 000                                     | 49,07%                            | 1 287 994 000                        | 55,70%                 |
| <i>w tym: względem podmiotów powiązanych</i>                                         | 930 000 000                                     | 49,07%                            | 1 287 994 000                        | 55,70%                 |
| Zobowiązanie z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych (obligacje oraz weksle) | 106 000 000                                     | 5,59%                             | 162 881 000                          | 7,04%                  |
| Leasing oraz pozostałe zobowiązania finansowe                                        | 300 000                                         | 0,02%                             | 351 000                              | 0,02%                  |

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, faktyczne zobowiązania finansowe wyniosły 1 451 226 tys. zł i różniły się od opublikowanych prognoz o 414 926 tys. zł, co oznacza, że łączne odchylenie pomiędzy prognozowanymi a rzeczywistymi wartościami wyniosło 40,04%. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku Spółka korzystała przede wszystkim z finansowania w formie pożyczek i weksli od podmiotów powiązanych oraz obligacji. Szczegółowa struktura zobowiązań finansowych została przedstawiona w nocie 5.11 niniejszego rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego. Zobowiązania w stosunku do podmiotów powiązanych (z tytułu pożyczek i weksli) na dzień 31 grudnia 2024 roku były o 357 994 tys. zł wyższe od prognozowanych, na co wpływ miał wyższy niż prognozowano poziom zapotrzebowania na finansowanie realizowanych projektów inwestycyjnych oraz różnice kursowe od zaciągniętych zobowiązań walutowych (pożyczki i obligacje denominowane w EUR).

Opublikowana szacunkowa struktura finansowania była przygotowana w oparciu o najlepszą wiedzę Zarządu Spółki na dzień jej sporządzenia. Zarząd na bieżąco monitoruje strukturę finansowania i dostosowuje ją do aktualnych warunków rynkowych, statusu realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych Spółki oraz zapotrzebowania na ich finansowanie w danym czasie.

#### 7.10 Zdarzenia po dniu bilansowym

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

---

**7.11 Zatwierdzenie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony  
dnia 31 grudnia 2024 roku**

---

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 3 kwietnia 2025 roku.

Wrocław, dnia 3 kwietnia 2025 roku

.....

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

.....

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

.....

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu

.....

Joanna Adamczuk

Główna Księgowa Grupy Kapitałowej