

GRUPA KAPITAŁOWA
VANTAGE DEVELOPMENT
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**01.01.2013
- 31.12.2013**



Wrocław, 20 marca 2014

SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE	2
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.....	8
2. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej.....	12
3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe	12
4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	27
5. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	27
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	31
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	47
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	51
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	52

WYBRANE DANE FINANSOWE

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych przeliczone na EUR:

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
I.	Przychody ze sprzedaży	56 706	14 287	13 466	3 423
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8 384	3 318	1 991	795
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 267	(7 757)	1 013	(1 859)
IV.	Zysk (strata) brutto	331	(11 311)	79	(2 710)
V.	Zysk (strata) netto	4 651	(4 742)	1 104	(1 136)
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	4 651	(4 519)	1 104	(1 083)
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,08	(0,09)	0,02	(0,02)
		Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
VIII.	Kapitał własny	315 958	294 530	76 186	72 044
IX.	Zobowiązania długoterminowe	96 316	51 052	23 224	12 488
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	66 041	44 276	15 924	10 830
XI.	Aktywa trwałe	312 966	311 666	75 464	76 236
XII.	Aktywa obrotowe	165 349	78 192	39 870	19 126
XIII.	Suma aktywów	478 315	389 858	115 334	95 362
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,06	5,19	1,22	1,27

Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR w okresach objętych sprawozdaniem finansowym ustalane są przez Narodowy Bank Polski. Ogłoszone przez Narodowy Bank Polski średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR w okresach objętych danymi finansowymi kształtowały się następująco:

Rok obrotowy	Średni kurs w okresie*	Minimalny kurs w okresie	Maksymalny kurs w okresie	Kurs na ostatni dzień okresu
2013	4,2110	4,0671	4,3432	4,1472
2012	4,1736	4,0465	4,5135	4,0882

* Średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie.

Poszczególne pozycje aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EUR obowiązujących na ostatni dzień okresu. Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EUR obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2013	31.12.2012 (przekształcone)
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		312 966	311 666
	1. Wartości niematerialne	1	294	428
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	237	154
	3. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	3	121 931	82 050
	4. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	182 849	223 105
	5. Pożyczki długoterminowe	5	64	1 902
	6. Pozostałe aktywa	6	1 333	445
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	6 258	3 582
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		165 349	78 192
	1. Zapasy	8	90 643	60 016
	2. Pożyczki krótkoterminowe	9	1 225	-
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	10	28	34
	4. Należności krótkoterminowe	11	21 342	6 134
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	51 615	11 679
	6. Rozliczenia międzyokresowe	13	496	329
Aktywa razem – suma I+II			478 315	389 858
KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2013	31.12.2012 (przekształcone)
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		315 958	294 530
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		315 958	294 530
	1.1 Kapitał podstawowy	14	38 713	35 194
	1.2 Zyski zatrzymane	15	272 600	264 550
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody	16	(6)	(695)
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		4 651	(4 519)
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-6)		96 316	51 052
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	3 827	5 475
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	18	57 625	29 354
	3. Rezerwy długoterminowe	20	1 008	756
	4. Obligacje długoterminowe	21	32 976	10 015
	5. Przedpłaty na zakup lokali		-	5 137
	6. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	22	880	315
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)		66 041	44 276
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	18	2 605	25 034
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	19	-	37
	3. Rezerwy krótkoterminowe	23	844	907
	4. Obligacje krótkoterminowe	21	8 093	-
	5. Przedpłaty na zakup lokali		16 354	-
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	38 145	18 298
Pasywa razem – suma I+II+III			478 315	389 858
WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ			31.12.2013	31.12.2012
Wartość księgowa			315 958	294 530
Liczba akcji *			62 440 227	56 763 844
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)			5,06	5,19

* W 2013 i 2012 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji opisane punkcie 5.2.1 i 5.1.2. Informacji dodatkowej).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	25	56 706	14 287
	I. Przychody z nieruchomości inw estycyjnych pracujących		5 993	2 094
	II. Przychody ze sprzedaży lokali		47 742	9 208
	III. Pozostałe przychody		2 971	2 985
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	26	(48 322)	(10 969)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inw estycyjnych pracujących		(2 027)	(662)
	II. Koszty w ytw orzenia sprzedanych lokali		(43 380)	(7 599)
	III. Pozostałe koszty		(2 915)	(2 708)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)		8 384	3 318
	I. Koszty sprzedaży		(2 529)	(2 545)
	II. Koszty ogólnego zarządu		(4 975)	(3 895)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)		880	(3 122)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacow ania nieruchomości inw estycyjnych pracujących do w artości godziw ej	27	4 482	11 893
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących		5 362	8 771
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inw estycyjnych		-	100
	II. Pozostałe przychody operacyjne	28	727	885
	1. Aktualizacja w artości nieruchomości inw estycyjnych niepracujących		371	878
	2. Inne przychody operacyjne		356	7
	III. Pozostałe koszty operacyjne	29	(1 822)	(17 513)
	1. Strata ze zbycia niefinansow ych aktyw ów trw ałych		(34)	-
	2. Aktualizacja w artości nieruchomości inw estycyjnych niepracujących		(419)	(13 568)
	3. Odpisy aktualizujące aktyw a		(818)	(3 911)
	4. Inne koszty operacyjne		(551)	(34)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)		4 267	(7 757)
	I. Przychody finansow e	30	763	532
	1. Odsetki		754	501
	- od jednostek pow iązanych		17	3
	2. Aktualizacja w artości inw estycji		-	1
	3. Inne		9	30
	II. Koszty finansow e	31	(4 699)	(4 086)
	1. Odsetki		(3 026)	(3 423)
	- od jednostek pow iązanych		-	(702)
	2. Strata ze zbycia inw estycji		-	(145)
	3. Aktualizacja w artości inw estycji		(6)	-
	4. Inne		(1 667)	(518)
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)		331	(11 311)
	I. Podatek dochodow y (suma 1-2)	32	4 320	6 569
	1. Część bieżąca		(2)	(2)
	2. Część odroczone		4 322	6 571
H.	Zysk (strata) netto (G+I)		4 651	(4 742)
Inne całkowite dochody			689	2 192
Całkowite dochody ogółem			5 340	(2 550)
Zysk (strata) netto				
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego			4 651	(4 519)
- przypadający na udziałow ców niekontrolujących			-	(223)
Całkowite dochody ogółem				
- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego			5 340	(2 327)
- przypadające na udziałow ców niekontrolujących			-	(223)
Średnia w ażona liczba akcji w okresie			57 183 741	51 623 933
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego				
Podstaw ow y zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,08	(0,09)
Rozw odniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,08	(0,09)

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej									
01.01.2013 - 31.12.2013	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM	Udziały niekontrolujące	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2013 r.	35 194	-	150 957	6 900	102 174	(695)	-	294 530	-	294 530
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	689	4 651	5 340	-	5 340
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	4 651	4 651	-	4 651
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	839	-	839	-	839
- wyceny instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	(150)	-	(150)	-	(150)
Transakcje z właścicielami	3 519	-	22 829	-	(10 260)	-	-	16 088	-	16 088
- emisja akcji **	3 519	-	12 942	-	-	-	-	16 461	-	16 461
- rozliczenie kosztów emisji akcji	-	-	(373)	-	-	-	-	(373)	-	(373)
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	10 260	-	(10 260)	-	-	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2013 r.	38 713	-	173 786	6 900	91 914	(6)	4 651	315 958	-	315 958

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2013 roku w kwocie 102 174 tys. zł składa się strata netto roku 2012 w kwocie 4 519 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2012 roku w kwocie 106 693 tys. zł.

** Opisano w pkt 5.2.1 Informacji dodatkowej

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej									
01.01.2012 - 31.12.2012	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM	Udziały niekontrolujące	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2012 r.	16 073	(6 860)	30 126	6 900	85 423	(1 936)	-	129 726	96 585	226 311
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	2 192	(4 519)	(2 327)	(223)	(2 550)
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	(4 519)	(4 519)	(223)	(4 742)
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	(695)	-	(695)	-	(695)
- wyceny instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	2 887	-	2 887	-	2 887
Transakcje z właścicielami:	19 121	6 860	120 831	-	21 270	(951)	-	167 131	(96 362)	70 769
- emisja akcji i rozliczenie połączenia z ZCP Ecoimpel**	19 121	6 857	46 127	-	-	-	-	72 105	-	72 105
- zmiana struktury Grupy***	-	-	97 313	-	-	(951)	-	96 362	(96 362)	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	(21 270)	-	21 270	-	-	-	-	-
- rozliczenie kosztów giełdowych	-	-	(1 337)	-	-	-	-	(1 337)	-	(1 337)
- sprzedaż akcji w własnych ****	-	3	(2)	-	-	-	-	1	-	1
Stan na 31 grudnia 2012 r.	35 194	-	150 957	6 900	106 693	(695)	(4 519)	294 530	-	294 530

* Na niepodzielony wynik finansowy w kwocie 85 423 tys. zł składa się wynik netto roku 2011 w kwocie 336 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2011 roku w kwocie 85 087 tys. zł.

** Opisano w pkt 5.1.2 Informacji dodatkowej

*** W wyniku przejścia zakładu Ecoimpel zmianie uległa struktura kapitałów Grupy, skutkując przypisaniem akcjonariuszom Jednostki dominującej rozpoznanych wcześniej udziałów niekontrolujących.

**** Zbycie 707 akcji własnych nastąpiło w dniu 28 września 2012 roku.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012 (przekształcone)
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk (strata) netto		4 651	(4 519)
	II. Korekty razem		9 253	(1 007)
	1. Zyski (straty) udziałów ców niesprawujących kontroli		-	(223)
	2. Amortyzacja		211	216
	3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		1 181	387
	4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		2 272	2 922
	5. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(4 394)	841
	6. Zmiana stanu rezerw	37	(1 493)	(2 425)
	7. Zmiana stanu zapasów	38	(1 633)	(5 161)
	8. Zmiana stanu należności	39	(16 266)	(1 249)
	9. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	40	32 173	7 922
	10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(2 811)	(4 237)
	11. Inne korekty		13	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		13 904	(5 526)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy		2 577	13 410
	1. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz w wartości niematerialne		-	373
	2. Z aktywów finansowych		2 577	12 149
	a) w jednostkach powiązanych		1 870	10 545
	- zbycie aktywów finansowych		-	10 400
	- spłata udzielonych pożyczek		1 500	145
	- odsetki		370	-
	b) w pozostałych jednostkach		707	1 604
	- odsetki		707	350
	- inne wpływy z aktywów finansowych		-	1 254
	3. Inne wpływy inwestycyjne		-	888
	II. Wydatki		(22 517)	(24 621)
	1. Nabycie w wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(208)	(61)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz w wartości niematerialne	41	(21 099)	(23 926)
	3. Na aktywa finansowe		(1 210)	-
	a) w jednostkach powiązanych		(1 210)	-
	- udzielone pożyczki		(1 210)	-
	b) w pozostałych jednostkach		-	-
	4. Inne wydatki inwestycyjne		-	(634)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(19 940)	(11 211)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy		121 154	50 931
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		16 088	-
	2. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		73 050	41 031
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		32 016	9 900
	II. Wydatki		(75 182)	(27 800)
	1. Spłaty kredytów i pożyczek		(67 663)	(23 021)
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(37)	(79)
	3. Odsetki		(6 111)	(4 700)
	4. Inne wydatki finansowe		(1 371)	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		45 972	23 131
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		39 936	6 394
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		39 936	6 394
F.	Środki pieniężne na początek okresu		11 679	5 285
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:		51 615	11 679
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		18 122	4 869

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: „Grupą Kapitałową”) składała się z jednostki dominującej i 17 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 3 jednostki współzależne konsolidowane metodą proporcjonalną. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Jednostką dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”).

Jednostki Grupy Kapitałowej Vantage Development nie tworzą podatkowej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

1.1 Historia Spółki

Spółka Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego „Wrocław” S.A. została utworzona na mocy aktu przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego pod firmą Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego we Wrocławiu, w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa, z zamiarem włączenia jej do programu Narodowych Funduszy Inwestycyjnych; w/w akt przekształcenia sporządzony został w dniu 27 grudnia 1995 roku. Spółka Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego „Wrocław” S.A., używająca skrótu: ZNTK „Wrocław” S.A., została z dniem 30 stycznia 1996 roku wpisana w Rejestrze Handlowym Dział B pod nr 60784 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabryczna VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy. W dniu 4 czerwca 1996 roku Minister Przekształceń Własnościowych w imieniu Skarbu Państwa wniósł akcje ZNTK „Wrocław” S.A. do Drugiego Narodowego Funduszu Inwestycyjnego. Spółka działała w oparciu o Kodeks Handlowy, ustawę z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji oraz w oparciu o Statut Spółki.

Akcjonariusze, którzy nabyli wszystkie akcje przysługujące Skarbowi Państwa, uchwałą nr 7 z dnia 30 marca 2001 roku zmienili firmę Spółki na: ASSET Invest in Poland Spółka Akcyjna. Zmiana ta została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym 24 lipca 2001 roku.

Uchwałą z dnia 26 września 2001 roku akcjonariusze zdecydowali o rozwiązaniu Spółki i postawieniu jej w stan likwidacji z dniem 1 października 2001 roku. Likwidatorami zostali członkowie Zarządu.

W dniu 30 sierpnia 2006 roku uchylona została likwidacja Spółki, działalność Spółki została wznowiona pod firmą ASSET Invest in Poland Spółka Akcyjna.

W dniu 20 grudnia 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki z ASSET Invest in Poland S.A. na Vantage Development S.A. Zmiana została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 7 lutego 2008 roku.

1.2 Przedmiot działalności Grupy

Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000030117.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu.

Czas trwania Jednostki dominującej oraz pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy jest nieograniczony.

Przedmiotem działalności Grupy jest świadczenie kompleksowych usług zarządzania i obrotu nieruchomościami oraz wykonywanie robót budowlanych. Według statutów spółek Grupy Kapitałowej podstawowymi usługami świadczonymi przez Grupę są w szczególności:

1. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
2. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
3. obsługa nieruchomości na własny rachunek oraz na zlecenie,
4. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
5. zarządzanie nieruchomościami,
6. doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
7. działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego, technologicznego,
8. działalność w zakresie architektury i inżynierii,
9. badania i analizy techniczne,
10. zagospodarowanie terenów zieleni,
11. rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, roboty ziemne,

12. wznoszenie kompletnych budynków i budowli lub ich części; inżynieria lądowa i wodna,
13. wykonywanie instalacji budowlanych oraz robót wykończeniowych,
14. wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską.

W skład jednostek Grupy Kapitałowej Vantage Development nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

Opis roli Emitenta w Grupie Kapitałowej Vantage Development

Emitent jest spółką o charakterze holdingowym, dominującą wobec całej Grupy Kapitałowej. Do zadań Emitenta należy w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych dotyczących rozwoju Grupy Kapitałowej, decyzji inwestycyjnych, w tym decyzji dotyczących zaangażowania kapitałowego w nowe przedsięwzięcia, nabywanie lub zbywanie akcji lub udziałów w spółkach. Emitent decyduje o rozwiązaniach w zakresie polityki rachunkowości i controllingu, koordynuje działania marketingowe jednostek zależnych, jest również odpowiedzialny za koordynowanie polityki finansowej oraz organizację finansowania działalności jednostek Grupy Kapitałowej.

Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Funkcja w Zarządzie	Skład
Prezes Zarządu	Edward Laufer
Członek Zarządu	Roman M. Meysner
Członek Zarządu	Dariusz Pawlukowicz

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład Zarządu nie uległ zmianie.

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Grzegorz Dzik
Członkowie Rady Nadzorczej	Józef Biegaj
	Bogdan Dzik
	Piotr Nowjalis
	Mirosław Greber
	Jerzy Dobrowolski

Od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Struktura Grupy Vantage Development

Skład Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Akcjonariusze/Udziałowcy	Metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	42,12% PrajJa Limited 21,17% Józef Biegaj 8,78% Birmat Limited ING OFE 9,09% 18,84% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	11.04.2008
2.	IPD Centrum Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
3.	IPD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	18.04.2008
4.	IPD Południe Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
5.	IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
6.	VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
7.	Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	14.12.2007
8.	Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	19.12.2008
9.	Centauris BIS Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	02.03.2010
10.	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	37,13% Vantage Development S.A. 62,87% PRW Sp. z o.o.	pełna	03.03.2010
11.	VD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IPD Południe Sp. z o.o.	pełna	17.12.2010
12.	PRW Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	28.11.2011
13.	Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	23.05.2012
14.	Finanse VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	80% IPD Centrum Sp. z o.o. 20% Vantage Development S.A.	pełna	21.06.2012
15.	VD RETAIL Sp. z o.o. 1)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.04.2013
16.	Promenady ZITA Sp. z o.o. 2)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
17.	Promenady II VD Sp. z o.o. 3)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
18.	VD ER Sp. z o.o. 4)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
19.	VD Retail II Sp. z o.o. 5)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	22.07.2013

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

20.	Promenady Epsilon Sp. z o.o. 6)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	25.10.2013
-----	---------------------------------	---------	--------------------------------------	----------------------------------	-------	------------

- 1) Spółka zawiązana w dniu 10 kwietnia 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 21 maja 2013 roku.
- 2) Spółka zawiązana w dniu 5 czerwca 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 23 lipca 2013 roku.
- 3) Spółka zawiązana w dniu 5 czerwca 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 26 lipca 2013 roku.
- 4) Spółka zawiązana w dniu 5 czerwca 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 9 lipca 2013 roku.
- 5) Spółka zawiązana w dniu 22 lipca 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 8 sierpnia 2013 roku.
- 6) Spółka zawiązana w dniu 25 października 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 22 listopada 2013 roku.

Na 31 grudnia 2013 roku w strukturze Grupy Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

W okresie objętym sprawozdaniem uległa zmianie struktura akcjonariatu Vantage Development S.A., co zostało opisane w Nocie 14 oraz w pkt 5.2.1 Informacji dodatkowej.

Oświadczenie Zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku.

Zarząd Jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/2013 z dnia 17 kwietnia 2013 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki dominującej w dniu 20 marca 2014 roku.

2. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej

Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”),
- Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. 2013, poz. 330, z późniejszymi zmianami), w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Format skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z:

- skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów,
- skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym,
- skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- wybranych danych objaśniających.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach polskich złotych. Polski złoty jest walutą funkcjonalną.

Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy tj. od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanych pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku.

Założenie kontynuacji działalności Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej

Sprawozdanie finansowe Grupy oraz Emitenta zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Emitenta lub jego spółek zależnych w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE).

Grupa analizuje zmiany MSR pod kątem działalności wszystkich Spółek z Grupy Kapitałowej i dokonuje aktualizacji zasad (polityki) rachunkowości zgodnie ze zmianami w MSSF/MSR.

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- a) **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”**. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

- b) **MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”**. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe.

- c) **Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”**. Niniejsze zmiany zostały zaakceptowane przez Unię Europejską i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe.

- d) **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i we wspólnych przedsięwzięciach”**. Niniejsze zmiany zostały zaakceptowane przez Unię Europejską i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe.

- e) **MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia”**. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

W wyniku wprowadzenia MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia” zmianie ulegnie metoda konsolidacji trzech spółek należących do Grupy Kapitałowej Vantage Development z metody proporcjonalnej na metodę praw własności:

- Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.,
- IPD Invest Sp. z o.o.,
- Centauris BIS Sp. z o.o.

Zastosowanie MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia” od 1 stycznia 2013 miałyby następujący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Vantage Development:

- spadek aktywów o 5,3 mln zł,
- spadek zobowiązań o 5,3 mln zł,
- spadek przychodów ze sprzedaży oraz przychodów finansowych o 12,0 mln zł,
- spadek kosztów operacyjnych i finansowych o 11,4 mln zł.

Wprowadzenie MSSF 11 nie miałyby istotnego wpływu na wynik finansowy netto Grupy Kapitałowej Vantage Development.

- f) **MSSF 12 „Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki”**. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe.

- g) **Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych”** – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.

Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe.

- h) **KIMSF 21 „Opłaty”** – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zatwierdzona przez UE.

Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe.

- i) **Zmiany do MSR 36 „Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych” (opublikowano dnia 29 maja 2013 roku)** – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie zatwierdzone przez UE.

Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe.

- j) **Zmiany do MSR 39 „Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń” (opublikowane dnia 27 czerwca 2013 roku)** - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zatwierdzone przez UE.

Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe.

- k) **Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze** (opublikowano dnia 21 listopada 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji w bieżącym okresie sprawozdawczym:

Zmiany w zakresie sposobu prezentacji wyników Grupy

Do końca 2012 roku koszty działalności operacyjnej prezentowane były w układzie porównawczym, natomiast począwszy od 1 stycznia 2013 roku prezentowane są w układzie kalkulacyjnym. Wpływ opisanej zmiany na dane skonsolidowane prezentowane w danych porównywalnych zaprezentowano w poniższej tabeli:

ZMIANA SPOSOBU PREZENTACJI Z UKŁADU PORÓWNAWCZEGO NA UKŁAD KALKULACYJNY	01.01.2012 - 31.12.2012
Przed zmianą:	
Koszty działalności operacyjnej	(17 409)
RAZEM	(17 409)
Po zmianie:	
Koszt własny sprzedaży	(10 969)
Koszty sprzedaży	(2 545)
Koszty ogólnego zarządu	(3 895)
RAZEM	(17 409)

Zmiany w zakresie sposobu prezentacji zobowiązań z tytułu obligacji oraz przedpłat na zakup lokali

W związku ze znacznym wzrostem wartości tych pozycji w 2013 roku oraz w celu zwiększenia przejrzystości danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w 2013 roku zdecydowano o ich wydzieleniu do osobnych wierszy. Wpływ opisanej zmiany na dane skonsolidowane prezentowane w sprawozdaniach sporządzonych i opublikowanych za poprzednie kwartały 2013 roku oraz na dane porównywalne przedstawiony został w poniższych tabelach.

ZMIANA PREZENTACJI ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH Z TYTUŁU OBLIGACJI ORAZ PRZEDPŁAT NA ZAKUP LOKALI	30.06.2013	31.03.2013	31.12.2012
Przed zmianą:			
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	22 222	22 510	15 467
RAZEM	22 222	22 510	15 467
Po zmianie:			
Obligacje długoterminowe	21 441	21 916	10 015
Przedpłaty na zakup lokali	-	359	5 137
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	781	235	315
RAZEM	22 222	22 510	15 467

Zmiany w zakresie sposobu prezentacji aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na 31 grudnia 2013 roku Grupa dokonała zmiany sposobu prezentacji aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego – obecnie pozycje są prezentowane szykiem rozwartym. W związku z wprowadzoną zmianą prezentacji przekształcone zostały dane porównywalne na 31 grudnia 2012 roku. Wpływ opisanej zmiany na dane skonsolidowane prezentowane w danych porównywalnych zaprezentowano w poniższej tabeli:

ZMIANA PREZENTACJI AKTYWA I REZERW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	31.12.2012 (po zmianie)	31.12.2012 (przed zmianą)	Zmiana
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 582	-	3 582
AKTYWA RAZEM	389 858	386 276	3 582
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 475	1 893	3 582
PASYWA RAZEM	389 858	386 276	3 582

W związku z dokonaną zmianą prezentacji aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej przekształcone zostało również skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – zmianie uległy wartości zmiany stanu rezerw i zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych.

3.1 Jednolity opis istotnych zasad rachunkowości

3.1.1 Zasady sporządzania sprawozdania finansowego

Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdania finansowe jednostki dominującej oraz wszystkich jednostek zależnych, kontrolowanych przez Vantage Development S.A. konsolidowanych metodą pełną oraz jednostek współkontrolowanych konsolidowanych metodą proporcjonalną.

Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania jednostki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej.

Jednostki współkontrolowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są ujmowane metodą proporcjonalną. Oznacza to, iż skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej uwzględnia udział w aktywach, które wspólnie kontroluje, oraz udziały w zobowiązaniach, za które jest wspólnie odpowiedzialna, a skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów zawiera udział Grupy w przychodach i kosztach podmiotu współkontrolowanego. Grupa przestaje stosować metodę proporcjonalną z chwilą zaprzestania sprawowania współkontroli nad podmiotem współzależnym.

Łączenie jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą jest rozliczane metodą nabycia zgodnie z zasadami MSSF 3. Obszar ten nie jest regulowany przez MSSF, jednak MSSF 3 nie wyklucza stosowania przepisów standardu do rozliczania połączeń pod wspólną kontrolą.

Zyski i straty w jednostkach stowarzyszonych z tytułu rozwodnienia ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zasady sporządzania sprawozdania jednostkowego

Jednostkowe sprawozdania finansowe jednostek powiązanych objętych konsolidacją zostały sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a następnie na potrzebę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego przekształcone i doprowadzone do zasad rachunkowości, jakie stosuje Jednostka dominująca. Ponadto w przypadku spółek, których rok obrotowy jest inny niż rok obrotowy Grupy, sporządzono odrębne dane finansowe za okres zgodny z rokiem obrotowym jednostki dominującej. Zasady rachunkowości stosowane przez Grupę zostały opisane poniżej.

3.1.2 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są ujmowane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do jednostek Grupy korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Wartość amortyzacji wartości niematerialnych odnosi się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów do pozycji „Amortyzacja”.

Grupy wartości niematerialnych występujące w Grupie Kapitałowej Vantage Development oraz stawki amortyzacji:

Koncesje, patenty, licencje i znaki towarowe	20%-34%
Oprogramowanie	20%-25%
Inne wartości niematerialne	50%

3.1.3 Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie zakupu powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, takie jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli jest jednak możliwe wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową tego środka trwałego (tzw. ulepszenia).

W momencie likwidacji lub sprzedaży środków trwałych, wartość początkowa tych środków oraz dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik likwidacji lub sprzedaży jest ujmowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Budynki i budowle	2,5%
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2,5 – 4,0%
Urządzenia techniczne i maszyny	10,0 – 25,0%
Środki transportu	20,0%

Szacunki dotyczące okresu użytkowania oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji jest zgodny z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

3.1.4 Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych (z wyjątkiem różnic kursowych nie będących korektą płaconych odsetek), pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

3.1.5 Inwestycje

Nieruchomości inwestycyjne

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

W ramach nieruchomości inwestycyjnych wyróżnia się:

- nieruchomości inwestycyjne pracujące – są to nieruchomości, które zostały nabyte lub wytworzone w toku prowadzonych przez Grupę projektów inwestycyjnych, z których Grupa pobiera pożytki w postaci przychodów z wynajmu,
- nieruchomości inwestycyjne niepracujące – są to nieruchomości nabyte przez Grupę z przeznaczeniem pod przyszłe projekty inwestycyjne.

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

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

Zakwalifikowanie nieruchomości do nieruchomości pracujących lub niepracujących decyduje o sposobie prezentacji skutków ich wyceny do wartości godziwej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

- skutki zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zyski (straty) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej”,
- zyski lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych niepracujących prezentowane są w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych w pozycji „Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących”.

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie są to nieruchomości objęte aktywnym projektem inwestycyjnym, których Grupa nie będzie użytkowała na własne potrzeby, ale które są wytwarzane w celu przynoszenia korzyści w postaci przychodów z wynajmu. Grupa prezentuje nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy jako nieruchomości inwestycyjne pracujące. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wyceniane są według wartości godziwej, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. W tym przypadku wartość nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy ustala się według kosztu do czasu, kiedy wartość godziwą będzie można wiarygodnie ustalić lub do czasu zakończenia budowy (w zależności od tego, co nastąpi wcześniej).

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

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

3.1.6 Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty, z wyjątkiem aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Następnie instrumenty finansowe są zaliczane do jednej z następujących kategorii i ujmowane w następujący sposób:

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:* kategoria ta obejmuje dwie podkategorie: aktywa przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe przeznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów zalicza się do tej kategorii jeżeli został nabyty przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie lub jeżeli został zaliczony do tej kategorii przez Zarząd. Instrumenty pochodne również zalicza się do „przeznaczonych do obrotu”, o ile nie zostały przeznaczone na zabezpieczenia. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub ich realizacji oczekuje się w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.
- *Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności:* są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
- *Pożyczki i należności krótko- i długoterminowe:* pożyczki oraz należności długoterminowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, należności krótkoterminowe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności krótkoterminowych w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny.

Oszacowanie odpisów na należności wątpliwe następuje na podstawie analizy danych historycznych dotyczących ściągальności należności bądź na podstawie struktur wiekowych sald należności, a także na podstawie informacji z działu

prawnego o należnościach skierowanych na drogę sądową (upadłości, likwidacje, układy i skierowane do sądu w celu uzyskania nakazu zapłaty).

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.

- *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*: są wyceniane według wartości nabycia, a niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.
- *Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych*: podkategoria ta obejmuje środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych oraz wszystkie depozyty i krótkoterminowe papiery wartościowe z terminem zapadalności do trzech miesięcy. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych. Dla wszystkich aktywów finansowych przeprowadza się test na utratę wartości na dzień bilansowy, z wyjątkiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

- *Zobowiązania finansowe*: w momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki. Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania przeznaczone do obrotu są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów okresu.

3.1.7 Leasing

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z bycia właścicielem na leasingobiorcę. Wszystkie pozostałe rodzaje leasingu są traktowane jako leasing operacyjny.

Grupa jako leasingobiorca

Jednostki Grupy Kapitałowej są stronami umów leasingowych, na podstawie których przyjmują do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały według niższej kwoty z wartości godziwej i wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu są amortyzowane w ciągu przewidywanego okresu ich użytkowania.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania leasingu.

3.1.8 Zapasy

Dla działalności, której przedmiotem jest sprzedaż wyrobów gotowych (uznawanie przychodów wg MSR 18), poniesione koszty dotyczące usług budowlanych ujmowane są w zapasach (produkcja w toku) do czasu faktycznej sprzedaży nieruchomości (części nieruchomości) odbiorcy, 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.

Koszty poniesione w celu doprowadzenia składników wymienionych niżej pozycji do ich aktualnego miejsca i stanu są ujmowane w następujący sposób:

- materiały i towary – według ceny nabycia ustalonej metodą "pierwsze przyszło - pierwsze wyszło" (FIFO),

- produkty gotowe i produkty w toku – według kosztów bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji, ustalonej przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.

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 składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Wyceny bilansowej poszczególnych rodzajów zapasów dokonuje się wg cen nabycia, nie wyższych jednak niż ceny sprzedaży netto możliwe do osiągnięcia na dzień bilansowy.

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.

Wartości materiałów i innych surowców przeznaczonych do wykorzystania w procesie produkcji zapasów nie odpisuje się do kwoty niższej od ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, jeżeli oczekuje się, że wyroby gotowe, do produkcji których będą wykorzystane, zostaną sprzedane w wysokości ceny nabycia lub kosztu wytworzenia lub powyżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Jeżeli jednak spadek cen materiałów wskazuje na to, że cena nabycia lub koszt wytworzenia wyrobów gotowych będą wyższe od wartości netto możliwej do uzyskania, wartość materiałów odpisuje się do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania.

Odpisów z tytułu utraty wartości dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w podziale na rodzaje zapasów.

Koszty finansowania zewnętrznego, które mogą być przyporządkowane produkcji w toku aktywuje się jako część kosztu wytworzenia.

Aktywny projekt inwestycyjny jest to projekt dla którego Grupa jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym gruntu lub posiada tytuł do dysponowania gruntem na cele budowlane oraz który spełnia co najmniej jedno z następujących kryteriów:

- trwają prace związane z opracowaniem koncepcji architektonicznej i przygotowaniem dokumentacji do pozwolenia na budowę,
- trwają prace budowlane związane z przygotowaniem terenu pod budowę,
- trwają prace budowlane związane z budową budynku/budynków/infrastruktury,
- prowadzone są działania marketingowe promujące inwestycję oraz trwa aktywne poszukiwanie nabywców lub najemców lokali.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w okresie, w którym je poniesiono.

3.1.9 Rozliczenia międzyokresowe

Jednostki Grupy dokonują czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, w celu zachowania zasady współmierności kosztów i przychodów. Czynne rozliczenia międzyokresowe wyceniane są w wartości nabycia na moment początkowej wyceny, zaś na dzień bilansowy wartość nabycia korygowana jest o część odpisanego kosztu lub przychodu przypadającego na miniony okres.

Koszty pozyskania najemców nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy

Grupa ponosi koszty związane w pozyskaniem najemców powierzchni w nieruchomościach inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy. W związku z tym, że koszty związane z pozyskaniem najemców są ponoszone jednorazowo, podczas gdy przychód będzie uzyskiwany przez okres trwania umowy najmu, Grupa rozlicza koszty związane z pozyskaniem najemców w okresie trwania umowy najmu.

3.1.10 Kapitał własny

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Emitenta i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez jednostkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Wynik finansowy netto zgodnie ze statutem Emitenta może być przekazany na:

- kapitał zapasowy,
- kapitał rezerwowy,
- pokrycie strat z lat ubiegłych.

3.1.11 Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na jednostkach Grupy Kapitałowej ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków tożsamyh ze stratami ekonomicznymi, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

3.1.12 Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych, wartości niematerialnych lub innych dostosowywanych składników aktywów, przez okres budowy, przystosowania i montażu są ujmowane w wartości tych aktywów.

Również koszty finansowania zewnętrznego związane z aktywnymi projektami inwestycyjnymi są ujmowane w wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie oraz zapasów zgodnie z opisami w pkt 3.1.5. oraz pkt 3.1.8.

3.1.13 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Instrumenty pochodne to instrumenty, z których korzysta Grupa w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut. Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń są bezpośrednio odnoszone w wynik finansowy netto roku obrotowego.

Wartość godziwa walutowych kontraktów forward jest ustalana poprzez odniesienie do bieżących kursów terminowych (forward) występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania, lub
- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją, lub
- zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym.

Zabezpieczenie ryzyka walutowego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania jest rozliczane jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.

W momencie ustanowienia zabezpieczenia Grupa formalnie wyznacza i dokumentuje powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanowienia zabezpieczenia. Dokumentacja zawiera identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji lub transakcji, charakter zabezpieczanego ryzyka, a także sposób oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zagrożenia zmianami wartości godziwej zabezpieczanej pozycji lub przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem. Oczekuje się, że zabezpieczenie będzie wysoce skuteczne w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych wynikających z zabezpieczanego ryzyka. Efektywność zabezpieczenia jest oceniana na bieżąco w celu sprawdzenia, czy jest wysoce efektywne we wszystkich okresach sprawozdawczyh, na które zostało ustanowione.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Jeśli pochodny instrument finansowy jest wyznaczony jako zabezpieczenie zmienności przepływów pieniężnych dotyczących określonego ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, z ujętym zobowiązaniem lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, która mogłaby wpłynąć na zysk lub stratę bieżącego okresu, część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, która stanowi efektywne zabezpieczenie, ujmuje się w innych całkowitych dochodach i prezentuje, jako osobną pozycję z tytułu zabezpieczenia, w kapitale własnym. Nieefektywną część zmian wartości godziwej instrumentu pochodnego ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu.

W sytuacji, gdy pozycja zabezpieczana jest składnikiem aktywów niefinansowych, skumulowana w kapitałach kwota jest wliczana do wartości bilansowej składnika aktywów, w momencie, gdy składnik aktywów zostaje ujęty. W innych przypadkach skumulowana w kapitałach kwota jest przenoszona do zysku lub straty tego samego okresu, w którym pozycja zabezpieczana wpływa na zysk lub stratę. Jeśli instrument zabezpieczający przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń, wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany, wykonany lub zmianie ulega jego przeznaczenie, wtedy Spółka zaprzestaje stosowania zasad

rachunkowości zabezpieczeń. Jeśli nie przewiduje się wystąpienia planowanej transakcji, zyski lub straty ujęte w kapitałach przenoszone są do zysku lub straty bieżącego okresu.

3.1.14 Odroczonego podatek dochodowy

Rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich dodatnich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać wyżej wymienione straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu w części, w jakiej przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwa na podatek odroczone są wyceniane z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub zobowiązanie spełnione, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące i uchwalone na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwa na podatek odroczone zostały skompensowane na poziomie sprawozdań jednostkowych, a także na poziomie sprawozdania skonsolidowanego dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Podatek odroczonego ujemne się od różnic przejściowych powstałych na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, za wyjątkiem przypadku gdy Grupa kontroluje odwracanie tych różnic i jest prawdopodobne, że różnice te nie odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości.

3.1.15 Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody z transakcji ujemne 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 ujemne się tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka gospodarcza spodziewa się odzyskać.

Umowy zawierane z odbiorcami jednostek prowadzących działalność deweloperską, ze względu na warunki w nich zawarte, mogą nosić znamiona umów o usługę budowlaną w rozumieniu MSR 11. Umowa o usługę budowlaną jest umową, której przedmiotem jest budowa składnika aktywów lub zespołu aktywów, które są ze sobą ściśle powiązane lub wzajemnie zależne. Warunkami umownymi wskazującymi na świadczenie usługi budowlanej są:

- realizacja usługi według specyfikacji odbiorcy,
- sukcesywne przenoszenie na odbiorcę korzyści i ryzyk wynikających z umowy o usługę budowlaną.

Przychody i koszty związane z umową o budowę ujemne się jako przychody i koszty okresu odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji umowy na dzień bilansowy, pod warunkiem że wynik umowy o usługę budowlaną można wiarygodnie oszacować. Przewidywaną stratę wynikającą z umowy ujemne się niezwłocznie jako koszt.

Wynik umowy można wiarygodnie oszacować, jeżeli:

- można wycenić w sposób wiarygodny łączną wartość przychodów z umowy,
- istnieje prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych,
- koszty poniesione oraz stan zaawansowania umowy można wiarygodnie ustalić,
- koszty dotyczące umowy można wiarygodnie wycenić.

Jeżeli wyniku umowy nie można w sposób wiarygodny oszacować to przychody ujemne się do wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, natomiast koszty umowy ujemne się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa określa stan zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie proporcji kosztów poniesionych do dnia bilansowego w stosunku do łącznych kosztów umowy.

W kosztach poniesionych na dzień bilansowy zaliczonych do kosztów okresu uwzględnia się tylko te koszty umowy, które odzwierciedlają stan wykonania prac. Przykładem kosztów, których nie należy uwzględniać przy szacowaniu stopnia zaawansowania realizacji usługi są:

- koszty umowy dotyczące przyszłej działalności związanej z umową, na przykład koszty materiałów dostarczonych na miejsce budowy lub przygotowanych do wykorzystania, które nie zostały jeszcze zainstalowane, zużyte lub zastosowane podczas robót związanych z umową – za wyjątkiem materiałów wytworzonych specjalnie dla celów umowy,
- płatności dla podwykonawców, będące zaliczkami z tytułu prac świadczonych w ramach umowy.

Do chwili ujęcia kosztów w rachunku zysków i strat poniesione nakłady wynikające z realizacji umowy ujmuje się w bilansie jako zapasy lub należności.

Nadwyżki kwot wpłaconych zaliczek przez kupujących nad kwotami przychodów ujętych w rachunku zysków i strat ujmowane są w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej jako przychody przyszłych okresów.

Nadwyżki kwot przychodów ujętych w rachunku zysków i strat nad kwotami wpłaconych zaliczek przez kupujących są ujmowane w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej jako rozliczenia międzyokresowe.

Spółka rozpoznaje przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wówczas, gdy spełnione są następujące warunki:

- jednostka gospodarcza przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towaru,
- jednostka gospodarcza przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami w stopniu w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec towarów, do których ma się prawo własności, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli,
- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji,
- koszty poniesione, oraz te które zostaną poniesione przez jednostkę gospodarczą w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody ujmowane są w wartości godziwej należnej zapłaty.

Moment rozpoznania przychodu ze sprzedaży towarów związany z przeniesieniem większości ryzyk i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości następuje w momencie protokolarnego odbioru lokalu przez kupującego i po wykonaniu przez sprzedającego wszystkich wynikających z umowy świadczeń w oddanym obiekcie, do których deweloper był zobowiązany umownie w ramach sprzedaży (nie dotyczy to robót gwarancyjnych).

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali Grupa rozpoznaje w momencie przeniesienia większości ryzyk i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości, co następuje z momentu:

- uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu,
- uzyskania wpłat od klienta w wysokości co najmniej 80% wartości sprzedanego lokalu,
- przekazania lokalu do użytkowania nabywcy.

Do chwili ujęcia przychodów w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty wpłaconych zaliczek przez kupujących ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązania.

Odsetki

Odsetki są ujmowane sukcesywnie w miarę upływu czasu z uwzględnieniem efektywnej rentowności osiąganej z tytułu użytkowania aktywów.

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do pozostałych przychodów operacyjnych na dzień powzięcia przez właściwy organ jednostki powiązanej nie podlegającej konsolidacji uchwały o podziale zysku oraz zaliczkowej wypłacie dywidendy, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

3.1.16 Koszty świadczeń pracowniczych

Pracownicy mają prawo do odpraw emerytalnych lub rentowych w momencie przechodzenia na emeryturę lub rentę. Odprawy te przysługują pracownikowi spełniającemu warunki uprawniające do renty z tytułu niezdolności do pracy lub emerytury, którego stosunek pracy ustał w związku z przejściem na rentę lub emeryturę, w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia.

3.1.17 Aktywa (lub grupy do zbycia) przeznaczone do sprzedaży

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. Wyceniane są one 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.

3.1.18 Zobowiązania i należności warunkowe

Przez zobowiązania warunkowe rozumie się obowiązek wykonania świadczenia, którego powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązania warunkowe, których prawdopodobieństwo nie jest wyższe niż 50%, nie są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jednakże ujawnia się informację o zobowiązaniu warunkowym, chyba, że prawdopodobieństwo wypływu środków uosabiających straty ekonomiczne jest znikome. W przypadku oceny prawdopodobieństwa na powyżej 50% zobowiązanie zostaje ujęte w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

Należności warunkowe nie są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jednakże ujawnia się informację o należności warunkowej, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

3.1.19 Segmenty branżowe

Działalność Grupy analizowana jest przez Zarząd Jednostki dominującej w podziale na następujące segmenty sprawozdawcze:

- działalność komercyjna obejmująca wynajem powierzchni w obiektach wybudowanych w tym celu,
- działalność deweloperska, polegająca na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych,
- pozostała działalność związana z zarządzaniem przedsięwzięciami deweloperskimi oraz inną działalnością prowadzoną w oparciu o nieruchomości na których nie rozpoczęto procesu inwestycyjnego.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2013 do 31.12.2013

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	5 993	47 742	2 971	56 706	-	56 706
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	16	8	7 213	7 237	(7 237)	-
Przychody ze sprzedaży	6 009	47 750	10 184	63 943	(7 237)	56 706
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(2 027)	(43 380)	(8 874)	(54 281)	5 959	(48 322)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 982	4 370	1 310	9 662	(1 278)	8 384
Koszty sprzedaży i marketingu	(644)	(1 652)	(220)	(2 516)	(13)	(2 529)
Koszty ogólnego Zarządu	(405)	(457)	(4 266)	(5 128)	153	(4 975)
Zysk (strata) ze sprzedaży	2 933	2 261	(3 176)	2 018	(1 138)	880
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 482	-	-	4 482	-	4 482
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	7 415	2 261	(3 176)	6 500	(1 138)	5 362
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						-
Pozostałe przychody operacyjne						727
Pozostałe koszty operacyjne						(1 822)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej						4 267
Przychody finansowe						763
Koszty finansowe						(4 699)
Zysk (strata) brutto						331
Podatek dochodowy						4 320
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności						-
Zysk (strata) netto, w tym:						4 651
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						4 651
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-
Całkowite dochody ogółem, w tym:						5 340
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						5 340
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2012 do 31.12.2012

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2012 - 31.12.2012
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	2 094	9 208	2 985	14 287	-	14 287
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	170	-	2 810	2 980	(2 980)	-
Przychody ze sprzedaży	2 264	9 208	5 795	17 267	(2 980)	14 287
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(662)	(7 599)	(4 815)	(13 076)	2 107	(10 969)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 602	1 609	980	4 191	(873)	3 318
Koszty sprzedaży i marketingu	(673)	(1 789)	(317)	(2 779)	234	(2 545)
Koszty ogólnego Zarządu	(249)	(193)	(3 423)	(3 865)	(30)	(3 895)
Zysk (strata) ze sprzedaży	680	(373)	(2 760)	(2 453)	(669)	(3 122)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	11 893	-	-	11 893	-	11 893
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	12 573	(373)	(2 760)	9 440	(669)	8 771
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						100
Pozostałe przychody operacyjne						885
Pozostałe koszty operacyjne						(17 513)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej						(7 757)
Przychody finansowe						532
Koszty finansowe						(4 086)
Zysk (strata) brutto						(11 311)
Podatek dochodowy						6 569
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności						-
Zysk (strata) netto, w tym:						(4 742)
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						(4 519)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						(223)
Całkowite dochody ogółem, w tym:						(2 550)
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						(2 327)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						(223)

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2013 roku

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	148 745	108 816	324 105	581 666		
Skonsolidowane aktywa ogółem				581 666	(103 351)	478 315

Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2012 roku

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	70 299	61 300	294 352	425 951		
Skonsolidowane aktywa ogółem				425 951	(36 093)	389 858

4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Szacunki Zarządu

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd Spółki pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do tego sprawozdania. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

Szacunki te dotyczą, między innymi, utworzonych rezerw i odpisów aktualizujących, rozliczeń międzyokresowych oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych.

Grupa weryfikuje przewidywane okresy użytkowania ekonomicznego składników pozycji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego. W bieżącym roku obrotowym Zarząd stwierdził, że przyjęte przez Grupę stawki amortyzacji odpowiadają okresom użytkowania składników aktywów.

Odpisów aktualizujących aktywa obrotowe (zapasy i należności), dokonuje się w oparciu o ustalenie różnicy między wartością netto możliwą do uzyskania a ceną nabycia lub kosztem wytworzenia. Natomiast szacowanie odpisu należności to różnica między wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych według efektywnej stopy procentowej. Szacowaniu podlega stopa dyskontowa, a także spodziewany czas otrzymania przepływów pieniężnych.

Szacunki dotyczące świadczeń pracowniczych oraz rezerw na odprawy emerytalne i podobne – aktualna wartość świadczeń oraz rezerw zależy od wielu czynników, które są ustalane metodami aktuarialnymi. Założenia stosowane przy ustalaniu kosztu netto (dochodu) dla emerytur obejmują stopę dyskontową. Wszelkie zmiany tych założeń będą miały wpływ na wartość zobowiązań emerytalnych.

Szacunki rezerw na przewidywane zobowiązania z tytułu działalności gospodarczej – tworzy się w wysokości stanowiącej najbardziej właściwy szacunek nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy.

5. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

5.1 Połączenia jednostek gospodarczych

5.1.1 W roku 2013 miały miejsce następujące transakcje

W 2013 roku nie miały miejsca żadne transakcje połączenia jednostek gospodarczych.

5.1.2 W roku 2012 miały miejsce następujące transakcje

Przejęcie zakładu Ecoimpel

W dniu 19 marca 2011 roku Zarząd Impel S.A. przyjął uchwałę w sprawie podjęcia prac nad podziałem Impel S.A. poprzez wydzielenie części swojego majątku obejmującego działalność deweloperską, w tym Zakładu Ecoimpel oraz przeniesieniu majątku do Vantage Development S.A. W dniu 7 czerwca 2011 roku pomiędzy Impel S.A. oraz Vantage Development S.A. uzgodniony został plan podziału, który opublikowano w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w dniu 17 czerwca 2011 roku. Następnie w dniu 19 sierpnia 2011 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Vantage Development S.A. podjęło uchwałę wyrażającą zgodę na podział. Analogiczną uchwałę podjęło Impel S.A. w dniu 6 września 2011 roku. W dniu 1 marca 2012 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie w sprawie rejestracji podziału spółki Impel S.A. oraz podwyższenia kapitału zakładowego Vantage Development S.A. z 16 073 115,60 zł do 35 193 583,28 zł. W wyniku podwyższenia kapitału zakładowego zmianie uległa liczba akcji z 25 924 380 akcji na 56 763 844 akcji.

Wskutek podziału spółka Vantage Development S.A. w dniu rejestracji podziału przez sąd przejęła, między innymi wszelkie prawa i obowiązki związane z Zakładem Ecoimpel.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Na dzień przejęcia rozpoznano w wartości godziwej następujące aktywa i zobowiązania Zakładu Ecoimpel w księgach Jednostki Dominującej:

AKTYWA (wartość godziwa)	01.03.2012
I. Aktywa trwałe	137 274
1. Wartości niematerialne	129
2. Rzeczowe aktywa trwałe	6
3. Pożyczki	6 487
4. Udziały i akcje w spółkach zależnych	98 901
5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	31 751
II. Aktywa obrotowe	68 479
1. Pożyczki	67 478
2. Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	33
3. Należności krótkoterminowe	56
4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	888
5. Rozliczenia międzyokresowe	24
Aktywa razem - suma I+II	205 753
PASYWA (wartość godziwa)	
I. Zobowiązania długoterminowe	2 265
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 265
II. Zobowiązania krótkoterminowe	730
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	730
Pasywa razem - suma I+II	2 995
wartość godziwa aktywów netto Ecoimpel	202 758
cena emisyjna akcji	184 231
nadwyżka wartości godziwej aktywów netto Ecoimpel nad ceną emisyjną akcji	18 527

Nadwyżka wartości godziwej aktywów netto nad ceną emisyjną wyemitowanych akcji skorygowała w całości kapitał zapasowy Spółki.

W skład aktywów zakładu Ecoimpel weszły między innymi:

- pożyczki długo- i krótkoterminowe udzielone spółkom Grupy Kapitałowej Vantage Development o łącznej wartości 72 965 tys. zł,
- akcje spółki Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. o wartości godziwej 98 901 tys. zł odpowiadające udziałowi w kapitale spółki w wysokości 52,4%,
- akcje własne Vantage Development S.A. o wartości godziwej 31 751 tys. zł, która pomniejszyła wartość kapitału zapasowego.

Na dzień przejęcia nie stwierdzono zobowiązań warunkowych, które wymagałyby ujęcia.

Zmiany w strukturze i składzie akcjonariatu w wyniku przejęcia zakładu Ecoimpel

W związku z rejestracją przez Sąd Rejonowy podziału i podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w dniu 1 marca 2012 roku poniżej wymienieni akcjonariusze dokonali zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji:

- Impel S.A. – zmniejszenie udziału w kapitale z 25,94% do 0%;
- Grzegorz Dzik – zwiększenie udziału w kapitale z 10,95% do 33,50%;
- Józef Biegaj – zwiększenie udziału w kapitale z 8,26% do 23,62%;
- Worldstar Investments S.a.r.l. – zmniejszenie udziału w kapitale z 49,24% do 22,49%;
- Vantage Development S.A. – zmniejszenie udziału w kapitale z 5,61% do 0%;

5.2 Pozostałe zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

5.2.1 Zmiany w roku 2013

Podwyższenie kapitału Vantage Development S.A.

Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta w dniu 22 maja 2013 roku na podstawie uchwały nr 15 dokonało podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta do kwoty nie większej niż 38.712.940,74 zł, to jest o kwotę nie większą niż 3.519.357,46 zł. Subskrypcja akcji przeprowadzona była w ramach oferty prywatnej i następowała poprzez złożenie oferty przez Emitenta i jej przyjęcia przez oznaczonych inwestorów, zgodnie z przepisem art. 431 §2 pkt 1 KSH, tym samym Emitent nie dokonywał otwarcia i zamknięcia subskrypcji, w rozumieniu art. 438 KSH. Umowy w ramach oferty prywatnej były zawierane w dniu 31 października 2013 z inwestorami wybranymi na podstawie zbudowanej książki popytu. Zgodnie z warunkami subskrypcji oferta prywatna dochodziła do skutku w chwili postanowienia sądu rejestrowego o rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta, które to nastąpiło w dniu 4 grudnia 2013 roku. W związku z charakterem subskrypcji w ramach oferty prywatnej inwestorzy nie dokonywali zapisu na akcje w rozumieniu przepisu art. 437 KSH, a Emitent nie dokonywał przydziału akcji w rozumieniu przepisu art. 439 KSH. W ofercie prywatnej oferowanych było 5.676.383 nowych akcji serii F, o wartości nominalnej 0,62 zł każda, przy czym wszystkie akcje nowej emisji zostały objęte poprzez zawarcie umów z sześcioma inwestorami. Akcje nie były oferowane w transzach, w związku z tym nie określano stopy redukcji. Spółka nie zwracała umów z subemitentami. Spółka nie dokonywała wydania akcji w ramach przepisu art. 328 § 5 w zw. z art. 431 § 7 KSH. Wydanie akcji inwestorom nastąpiło w formie zapisów na rachunkach papierów wartościowych. Cena emisyjna jednej akcji wynosiła 2,90 złotych, w związku z tym wartość przeprowadzonej subskrypcji w ramach oferty prywatnej wyniosła 16.461.510,70 złotych.

Zawiązanie spółki VD RETAIL Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 10 kwietnia 2013 roku zawiązana została spółka VD RETAIL Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. W szczególności spółka powołana została w celu realizacji projektu handlowo – biurowego Grona Park w Zielonej Górze.

W dniu 31 grudnia 2013 roku wszystkie udziały posiadane przez IRE VD sp. z o.o. S.K.A. w kapitale zakładowym spółki VD RETAIL sp. z o.o. zostały sprzedane spółce Vantage Development S.A.

Zawiązanie spółki Promenady ZITA Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka Promenady ZITA Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu realizacji projektu biurowego Promenady ZITA.

Zawiązanie spółki Promenady II VD Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka Promenady II VD Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu realizacji projektu deweloperskiego Promenady Wrocławskie Etap II i Etap III.

Zawiązanie spółki VD ER Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka VD ER Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 1.000.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A.

Zawiązanie spółki VD Retail II Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 22 lipca 2013 roku zawiązana została spółka VD Retail II Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu realizacji projektu handlowego Galaktyka Park we Wrocławiu.

Zawiązanie spółki Promenady Epsilon Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 25 października 2013 roku zawiązana została spółka Promenady Epsilon Sp. z o.o. kapitałem zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmie powierzchni biurowych.

Inne transakcje

W dniu 31 grudnia 2013 roku spółka IRE VD sp. z o.o. S.K.A. dokonała sprzedaży 100% udziałów posiadanych w spółce IPD Południe Sp. z o.o. na rzecz Vantage Development S.A.

W dniu 31 grudnia 2013 roku spółka IRE VD sp. z o.o. dokonała sprzedaży 2 500 akcji serii A oraz 95 000 akcji serii B posiadanych w spółce Office VD sp. z o.o. na rzecz Vantage Development S.A.

5.2.2 Zmiany w roku 2012

Sprzedaż spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A.

W dniu 29 lutego 2012 roku Grupa Vantage dokonała sprzedaży 505 tys. akcji spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. za łączną kwotę 10 400 tys. zł. Sprzedane udziały stanowią 100% kapitału spółki. House VD Sp. z o.o. S.K.A. wykazywała po stronie aktywów przede wszystkim nieruchomości inwestycyjną wraz z gruntem o wartości 30,3 mln zł, natomiast po stronie pasywów kapitały własne w kwocie 10,5 mln zł oraz zobowiązania w kwocie 23,0 mln zł (głównie wynikające z długoterminowych zobowiązań z tytułu leasingu). W tym samym dniu dotychczasowy komplementariusz spółki VD Sp. z o.o. dokonała zbycia ogółu praw i obowiązków na rzecz podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Vantage Development.

Zawiązanie spółki Finanse VD Sp. z o.o.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 21 czerwca 2012 roku pomiędzy Vantage Development S.A. i IPD Centrum Sp. z o.o. zawiązano spółkę Finanse VD Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 100.000 zł. Zgodnie z umową udziały w nowoutworzonej spółce zostały objęte w całości gotówką w następujący sposób:

- 200 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy stanowiących 20% kapitału zakładowego Finanse VD Sp. z o.o. objęte zostało przez Vantage Development S.A.,
- 800 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy objęła spółka IPD Centrum Sp. z o.o.

Zgodnie z umową spółki, główną działalnością prowadzoną przez Finanse VD Sp. z o.o. będzie działalność finansowa (zapewnienie finansowania pozostałym spółkom z Grupy Kapitałowej Vantage Development).

Zawiązanie spółki Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 25 maja 2012 roku zawiązana została spółka Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% akcji nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu realizacji I etapu inwestycji Promenady Wrocławskie (budowa kompleksu mieszkaniowo-handlowo-usługowego przy ul. Słonimskiego we Wrocławiu).

Zmiana w strukturze własności Promenad Wrocławskich VD Sp. z o.o. S.K.A.

W związku przejściem w dniu 1 marca 2012 zakładu Ecoimpel nastąpiła zmiana struktury akcjonariuszy w spółce Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. W wyniku opisanej powyżej transakcji Vantage Development S.A. objęła dodatkowe 52,4% akcji Promenad Wrocławskich VD Sp. z o.o. S.K.A. i na dzień transakcji zwiększyła udział w jej kapitale do 100%. W rezultacie zmianie uległa metoda konsolidacji Promenad Wrocławskich VD Sp. z o.o. S.K.A. z metody proporcjonalnej na metodę pełną.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2013	31.12.2012
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	294	428
c) w wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Wartości niematerialne, razem	294	428

Stan na 31.12.2013

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne w wartości	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	798	798
b) zwiększenia	-	22	22
- nabycie	-	22	22
c) zmniejszenia	-	(226)	(226)
- zbycie	-	(226)	(226)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	594	594
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	370	370
f) amortyzacja za okres	-	(70)	(70)
- zwiększenia	-	123	123
- amortyzacja okresu bieżącego	-	123	123
- zmniejszenia	-	(193)	(193)
- sprzedaż	-	(193)	(193)
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	300	300
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	294	294

Stan na 31.12.2012

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	174	174
b) zwiększenia	-	624	624
- nabycie	-	398	398
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	226	226
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	798	798
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	144	144
f) amortyzacja za okres	-	226	226
- zwiększenia	-	226	226
- amortyzacja okresu bieżącego	-	129	129
- dotychczasowe umorzenie w wartości niematerialnych pochodzących z Ecoimpel	-	97	97
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	370	370
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	428	428

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2013	31.12.2012
a) środki trwałe, w tym:	85	129
- grunty	-	-
- budynki i budowle	4	15
- urządzenia techniczne i maszyny	39	24
- środki transportu	16	55
- inne środki trwałe	26	35
b) środki trwałe w budowie	152	25
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	237	154

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Stan na 31.12.2013

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	398	48	207	169	822
b) zwiększenia	-	-	34	-	38	72
- nabycie	-	-	34	-	-	34
- transfer	-	-	-	-	38	38
c) zmniejszenia	-	-	(23)	-	-	(23)
- zbycie	-	-	(10)	-	-	(10)
- transfer	-	-	(13)	-	-	(13)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	398	59	207	207	871
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	284	24	152	134	594
f) amortyzacja za okres:	-	11	(4)	39	34	80
- zwiększenia	-	11	4	39	34	88
- amortyzacja okresu bieżącego	-	11	4	39	34	88
- zmniejszenia	-	-	(8)	-	-	(8)
- sprzedaż	-	-	(8)	-	-	(8)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	295	20	191	168	674
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
- zwiększenia	-	-	-	-	(13)	(13)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	4	39	16	26	85

Stan na 31.12.2012

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	398	21	207	158	784
b) zwiększenia	-	-	27	-	11	38
- nabycie	-	-	17	-	11	28
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	-	10	-	-	10
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	398	48	207	169	822
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	272	13	111	106	502
f) amortyzacja za okres:	-	12	11	41	28	92
- zwiększenia	-	12	11	41	28	92
- amortyzacja okresu bieżącego	-	12	6	41	28	87
- dotychczasowe umorzenie środków trwałych pochodzących z Ecoimpel	-	-	5	-	-	5
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	284	24	152	134	594
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	15	24	55	35	129

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2013	31.12.2012
a) własne	69	74
b) używane na podstawie umów leasingu finansowego	16	55
Środki trwałe bilansowe, razem	85	129

ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO	31.12.2013	31.12.2012
a) środki trwałe, w tym:	16	55
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	-	-
- środki transportu	16	55
- inne środki trwałe	-	-
b) środki trwałe w budowie	-	-
Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego, razem	16	55

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2013	31.12.2012
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	51 300	30 250
b) zwiększenia	26 667	51 300
- aktualizacja w wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 539	11 893
- nakłady inwestycyjne	67	-
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	22 061	39 407
c) zmniejszenia	(57)	(30 250)
- sprzedaż	-	(30 250)
- aktualizacja w wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(57)	-
d) stan na koniec okresu	77 910	51 300
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	30 750	26 387
b) zwiększenia	35 332	43 770
- nabycie	6 000	-
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	13 637	18 473
- nakłady inwestycyjne	15 695	25 297
c) zmniejszenia	(22 061)	(39 407)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(22 061)	(39 407)
d) stan na koniec okresu	44 021	30 750
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	82 050	56 637
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	121 931	82 050

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.12.2013	31.12.2012
"Promenady Epsilon"	51 310	51 300
"Delta 44"	26 600	-
RAZEM	77 910	51 300

Stan na 31.12.2013

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2013)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"ZITA"	18 473	5 228	139	23 840
"Grona Park"	6 000	389	149	6 538
"Galaktyka Park"	13 637	6	-	13 643
RAZEM	38 110	5 623	288	44 021

Stan na 31.12.2012

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2012)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Delta 44"	4 174	7 911	-	12 085
"ZITA"	18 473	192	-	18 665
RAZEM	22 647	8 103	-	30 750

Wyceny nieruchomości zostały wykonane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13 przy zastosowaniu metody dochodowej oraz metody inwestycyjnej techniką kapitalizacji prostej. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. plany inwestycyjne, informacje związane z planowanym zagospodarowaniem zawierające

plany, opisy i budżety oraz ankiety środowiskowe. Wycena została ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycjach zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej oraz aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących (ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych oraz pozostałych kosztach operacyjnych).

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2013	31.12.2012
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	223 105	254 574
b) zwiększenia	371	878
- aktualizacja w wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	371	878
c) zmniejszenia	(40 627)	(32 347)
- sprzedaż	-	(273)
- aktualizacja w wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	(418)	(13 568)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(13 637)	(18 473)
- transfer do zapasów	(26 572)	(33)
d) stan na koniec okresu	182 849	223 105
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	223 105	254 574
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	182 849	223 105

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.12.2013	31.12.2012
"Promenady Wrocławskie"	144 351	170 923
Nieruchomość Serock koło Warszawy	3 880	3 880
"Gamma Office"	9 629	9 497
"Słoneczne Sady"	12 089	12 507
"Delta Office II"	6 204	5 965
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Słężna 116A	6 696	6 696
Działka inwestycyjna niezabudowana, Wrocław Słężna 130-134	-	13 637
RAZEM	182 849	223 105

NOTA 5

POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2013	31.12.2012
Stan na początek roku	1 902	-
Zwiększenia:	98	1 902
- udzielone pożyczki	60	-
- naliczone odsetki od pożyczek	38	104
- reklasyfikacja z pożyczek krótkoterminowych	-	56
- inne*	-	1 742
Zmniejszenia:	(1 936)	-
- spłaty pożyczek - kapitał	(1 500)	-
- spłaty pożyczek - odsetki	(370)	-
- reklasyfikacja do pożyczek krótkoterminowych	(66)	-
Stan na koniec okresu	64	1 902

* pożyczka ujawniona w związku ze sprzedażą spółki House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej House VD Sp. z o.o. S.K.A.)

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa wykazywała następujące salda pożyczek długoterminowych udzielonych:

Pożyczkobiorca	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki	Odpis aktualizujący	Stopa procentowa	Termin spłaty	Forma zabezpieczenia
Centauris BIS Sp. z o.o.	50	14	64	-	WIBOR 3M + marża	31-01-2016	brak
Razem	50	14	64	-			

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa wykazywała następujące salda pożyczek długoterminowych udzielonych:

Pożyczkobiorca	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki	Odpis aktualizujący	Stopa procentowa	Termin spłaty	Forma zabezpieczenia
House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A.	1 500	340	1 840	-	WIBOR 1M + marża	30-10-2024	brak
Centauris BIS Sp. z o.o.	50	12	62	-	WIBOR 3M + marża	31-12-2014	brak
Razem	1 550	352	1 902	-			

NOTA 6

POZOSTAŁE AKTYWA	31.12.2013	31.12.2012
- koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa	1 269	445
- pozostałe należności	64	-
Pozostałe aktywa, razem	1 333	445

NOTA 7

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	Sprawozdanie z sytuacji finansowej na	
	31.12.2013	31.12.2012
- z tytułu wycen nieruchomości do wartości godziwej	2 915	2 356
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	172	157
- odpisów aktualizujących należności	3	
- odsetek od pożyczek	5 916	1 549
- różnicy między podatkową a bilansową w wartości środków trwałych i w wartości niematerialnych	14	26
- strat podatkowych	2 297	899
- utw orzonych rezerw	226	31
- odsetek od wyemitowanych obligacji	66	22
- pozostałych tytułów	97	147
Razem	11 706	5 187
Dokonana kompensata aktyw a z rezerw ą z tytułu odroczonego podatku dochodow ego	(5 448)	(1 605)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 258	3 582

Wartość aktyw a z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych została w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych w poszczególnych jednostkach Grupy Kapitałowej skompensowana z rezerw ą z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

NOTA 8

ZAPASY	31.12.2013	31.12.2012
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkcja w toku	14 382	22 491
c) produkty gotowe	29 135	7 647
d) towary	47 126	29 878
Zapasy, razem	90 643	60 016

W pozycji towary Spółki z Grupy Vantage Development prezentują głównie grunt związany z realizowanymi projektami deweloperskimi, a w pozycji produkcja w toku poniesione nakłady inwestycyjne oraz aktywowane odsetki.

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development.

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2013)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Centauris Etap I”	397	1 388	82	1 867
„Centauris Etap II”	2 022	5 583	448	8 053
„Centauris Etap III-IV”	10 518	468	3 332	14 318
„Słoneczne Sady”	282	1 757	382	2 421
„Promenady Wrocławskie Etap I”	6 183	18 592	903	25 678
„Promenady Wrocławskie Etap II”	26 572	9 611	-	36 183
„WUWA 2”	1 152	-	-	1 152
Pozostałe projekty	-	971	-	971
RAZEM	47 126	38 370	5 147	90 643

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2012)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Centauris Etap I”	912	3 185	190	4 287
„Centauris Etap II”	4 124	3 932	780	8 836
„Centauris Etap III-IV”	10 518	185	3 154	13 857
„Słoneczne Sady”	968	3 495	740	5 203
„Promenady Wrocławskie Etap I”	13 356	13 989	-	27 345
Pozostałe projekty	-	488	-	488
RAZEM	29 878	25 274	4 864	60 016

NOTA 9

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2013	31.12.2012
Stan na początek roku	-	177
Zwiększenia:	1 225	-
- udzielone pożyczki	1 150	-
- naliczone odsetki od pożyczek	9	-
- reklasyfikacja z pożyczek długoterminowych	66	-
Zmniejszenia:	-	(177)
- spłaty pożyczek - kapitał	-	(95)
- inne *	-	(26)
- reklasyfikacja do pożyczek długoterminowych	-	(56)
Stan na koniec okresu	1 225	-

* zmiana metody konsolidacji spółki Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.

Wszystkie pożyczki udzielone są w polskich złotych.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa wykazywała następujące salda pożyczek krótkoterminowych udzielonych:

Pożyczkobiorca	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki	Odpis aktualizujący	Stopa procentowa	Termin spłaty	Forma zabezpieczenia
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	50	3	53	-	WIBOR 3M + stała marża	31.07.2014	w eksel in blanco
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	200	4	204	-	WIBOR 3M + stała marża	31.07.2014	w eksel in blanco
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	900	2	902	-	WIBOR 3M + stała marża	30.06.2014	w eksel in blanco
Centauris BIS Sp. z o.o.	50	16	66	-	WIBOR 3M + stała marża	31.12.2014	w eksel in blanco
Razem	1 200	25	1 225	-			

NOTA 10

W pozycji aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy prezentowane są akcje spółek giełdowych wycenionych do wartości godziwej w oparciu o aktualny na dzień bilansowy kurs giełdowy.

NOTA 11

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2013	31.12.2012
należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	5 694	2 208
<i>należności dochodzone na drodze sądowej</i>	-	-
należności publiczno-prawne, w tym:	15 363	2 570
<i>z tytułu bieżącego podatku dochodowego</i>	-	-
należności z tytułu leasingu finansowego	-	-
należności inwestycyjne	-	-
należności z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, kaucji i w adia	-	-
należności pozostałe (w tym zaliczki na środki trwałe, zapasy, dostawy)	461	1 607
Należności krótkoterminowe brutto, razem	21 518	6 385
Odpis aktualizujący w artosć należności	(176)	(251)
Należności krótkoterminowe netto, razem	21 342	6 134

NOTA 12

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2013	31.12.2012
1. środki pieniężne w kasie i na rachunkach	51 615	11 679
2. inne środki pieniężne	-	-
3. inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne , razem	51 615	11 679

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

Grupa nie posiada limitów kredytowych w rachunku bieżącym.

NOTA 13

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2013	31.12.2012
- polisy ubezpieczeniowe	161	63
- usługa pośrednictwa w pozyskaniu najemców nieruchomości inwestycyjnych	128	68
- inne	207	198
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	496	329

NOTA 14

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2013 roku wynosił 38 712 940,74 zł i dzieli się na 62 440 227 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

W dniu 4 grudnia 2013 roku postanowieniem Sądu Rejestrowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału Vantage Development S.A. W wyniku emisji akcji kapitał zakładowy Vantage Development S.A. wzrósł z 35 193 583,28 zł do 38 712 940,74 zł i dzieli się na 62 440 227 akcji, o wartości nominalnej 0,62 zł każda. Szczegóły dotyczące emisji zostały opisane pkt 5.2.1 Informacji dodatkowej.

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2013

Seria/ Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotów ka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotów ka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	30 839 464	19 121	Aport	01-03-2012	01-03-2012
F	Brak	Brak	5 676 383	3 519	Gotów ka	04-12-2013	01-01-2012
Liczba akcji razem			62 440 227				
Kapitał zakładowy razem				38 713			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2012

Seria/ Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotów ka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotów ka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	30 839 464	19 121	Aport	01-03-2012	01-03-2012
Liczba akcji razem			56 763 844				
Kapitał zakładowy razem				35 194			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień 31 grudnia 2013 roku byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
PrajJa Limited	26 298 369	42,12%	26 298 369	42,12%
Józef Biegaj	13 221 255	21,17%	13 221 255	21,17%
Birmat Limited	5 482 290	8,78%	5 482 290	8,78%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%

Pan Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki jako udziałowiec PrajJa Holding posiadającej wszystkie udziały w PrajJa Limited (posiadającej 42,12% udziału w kapitale zakładowym Spółki) posiada pośrednio akcje Spółki oraz sprawuje w PrajJa Limited i PrajJa Holding funkcje kierownicze i posiada stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój PrajJa Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

Pan Józef Biegaj - pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej jest jednocześnie podmiotem pośrednio kontrolującym Birmat Limited, w związku z czym posiada łącznie (pośrednio i bezpośrednio) 18.703.545 akcji Vantage Development S.A., stanowiących łącznie 29,95% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te uprawniają do 18.703.545 głosów i stanowią 29,95% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki. Ponadto Pan Józef Biegaj sprawuje w Birmat Limited funkcje kierownicze i posiada stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój Birmat Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego znaczącymi akcjonariuszami są:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
PrajJa Limited	26 298 369	42,12%	26 298 369	42,12%
Józef Biegaj	13 221 255	21,17%	13 221 255	21,17%
Birmat Limited	5 482 290	8,78%	5 482 290	8,78%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

NOTA 15

ZYSKI ZATRZYMANE	31.12.2013	31.12.2012
- kapitał zapasowy	173 786	150 957
- pozostałe kapitały rezerwowe	6 900	6 900
- niepodzielony wynik finansowy	91 914	106 693
Zyski zatrzymane, razem	272 600	264 550

NOTA 16

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY	31.12.2013	31.12.2012
Stan na początek okresu	(695)	(2 887)
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	839	3 565
- wyceny instrumentów pochodnych	(152)	(695)
- podatek odroczone	2	(678)
Stan na koniec okresu	(6)	(695)

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY w podziale na akcjonariuszy	31.12.2013	31.12.2012
- przypadające na podmiot dominujący	(6)	(695)
- przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
Inne skumulowane całkowite dochody, RAZEM	(6)	(695)

Główną pozycję innych skumulowanych dochodów stanowią zmiany wartości godziwej stosowanych instrumentów zabezpieczających w modelu zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa stosowała rachunkowość zabezpieczeń w zakresie:

- zabezpieczenia płatności odsetek od kredytu (transakcje IRS),
- zabezpieczenia przyszłych wpływów walutowych z wynajmu powierzchni biurowych kredytem w walucie,
- zabezpieczenia ryzyka walutowego związanego z uruchomieniem kolejnych rat walutowego kredytu inwestycyjnego.

Charakterystykę stosowanych w 2013 roku instrumentów zabezpieczających zawiera poniższa tabela:

Pozycja zabezpieczana	Instrument zabezpieczający/ zabezpieczane ryzyko	Data rozliczenia	Wolumen [tys. zł]*	Stan na 31.12.2013	
				Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Kredyt inw estycyjny	Kredyt w w alucie obcej (EUR)/ ryzyko w alutow e	12-2013	18 231	148	387
Kredyt inw estycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentow ej	12-2015	21 810	-	111
Kredyt inw estycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentow ej	12-2015	12 269	21	-
			Razem	169	498

* przeliczony po kursie średnim NBP na 31 grudnia 2013 r.

NOTA 17

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI, Z TYTUŁU:	Sprawozdanie z sytuacji finansowej na	
	31.12.2013	31.12.2012
- w ycen nieruchomości do w artości godziw ej	2 105	5 517
- różnicy między podatkow ą, a bilansow ą w artością zapasów	479	26
- odsetek od pożyczek	6 663	1 537
- pozostałych tytułów	28	-
Razem	9 275	7 080
Dokonana kompensata aktyw a z rezerw ą z tytułu odroczonego podatku dochodow ego	(5 448)	(1 605)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 827	5 475

Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych została w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych w poszczególnych jednostkach Grupy Kapitałowej skompensowana z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Bilansowa zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosła 4 324 tys. zł. Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatek dochodowy zwiększyły wynik finansowy Grupy za 2013 roku o kwotę 4 322 tys. zł. Kwota nie mająca wpływu na wynik finansowy wynosi 2 tys. zł wynika z wyceny kontraktów terminowych do wartości godziwej.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 18 DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2013 I 31.12.2012 ROKU

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2013 roku					Harmonogram spłaty kapitału					
Kredytobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu	Zadłużenie na 31.12.2013 r. (bez odsetek)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	inwestycyjny	28 380	28 380	1 505	26 875	-	-	-	-
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	kredyt na VAT	2 000	254	254	-	-	-	-	-
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	15 400	14 281	831	767	767	767	767	10 382
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	realizacyjny	2	2	2	-	-	-	-	-
VD ER Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	inwestycyjny	17 300	17 300	-	17 300	-	-	-	-
Centauris BIS Sp. z o.o.	BNM-3 Sp. z o.o.	obrotowy	25	25	25	-	-	-	-	-
Zadłużenie nie wężone udziałem Vantage Development S.A.				60 242	2 617	44 942	767	767	767	10 382
Zadłużenie wężone udziałem Vantage Development S.A.				60 230	2 605	44 942	767	767	767	10 382

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2012 roku					Harmonogram spłaty kapitału					
Kredytobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2012 r. (bez odsetek)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	inwestycyjny	29 310	29 310	1 165	1 574	26 571	-	-	-
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	kredyt na VAT	3 500	1 576	1 576	-	-	-	-	-
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	realizacyjny	15 990	9 022	9 022	-	-	-	-	-
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	kredyt na VAT	26 684	964	964	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	BZ WBK S.A.	realizacyjny (na uwolnienie kapitału)	17 300	17 300	17 300	-	-	-	-	-
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	15 400	1 159	-	831	328	-	-	-
Centauris BIS Sp. z o.o.	BNM-3 Sp. z o.o.	obrotowy	100	100	-	100	-	-	-	-
Zadłużenie nie wężone udziałem Vantage Development S.A.				59 431	30 027	2 505	26 899	-	-	-
Zadłużenie wężone udziałem Vantage Development S.A.				54 388	25 034	2 455	26 899	-	-	-

NOTA 19

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dla leasingobiorcy)	Minimalne raty leasingowe		Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:				
Do jednego roku:	-	41	-	37
do 1 miesiąca	-	4	-	3
od 1 do 3 miesięcy	-	8	-	7
od 3 do 6 miesięcy	-	11	-	10
od 6 do 12 miesięcy	-	18	-	17
Od jednego roku do pięciu lat włącznie	-	-	-	-
Pow yżej pięciu lat	-	-	-	-
Razem	-	41	-	37
Minus: koszty do poniesienia w kolejnych okresach	-	(4)	N/D	N/D
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	-	37	N/D	N/D
Długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego (płatne w okresie powyżej 12 m-cy)	N/D	N/D	-	-
Krótkoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego (płatne w okresie powyżej 12 m-cy)	N/D	N/D	-	37

NOTA 20

Wartość rezerw utworzonych na 31 grudnia 2013 roku oraz na 31 grudnia 2012 roku obejmuje w całości rezerwy utworzone w związku z podniesieniem opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Grupa odwołała się od tych decyzji, tworząc jednocześnie rezerwę na wartość podwyższonych opłat.

NOTA 21

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty		
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2013 (z odsetkami)	2014	2015	2016
18.05.2012 r.	Obligacje na okaziciela serii A	9 782	94	9 688	-
21.03.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii B	7 766	7 766	-	-
29.03.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii C	3 969	1	3 968	-
09.08.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii D	19 552	232	-	19 320
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		41 069	8 093	13 656	19 320
zobowiązania długoterminowe		32 976			
zobowiązania krótkoterminowe		8 093			

W dniu 25 lutego 2013 roku Spółka wyemitowała 12.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą B, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 12 mln zł, oprocentowanych według stopy, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 18 miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. W dniu 21 marca 2013 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 7.900 tys. zł.

W dniu 19 marca 2013 roku Spółka wyemitowała 7.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą C, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 7 mln zł, oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 24 miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. W dniu 29 marca 2013 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 4.116 tys. zł.

W dniu 22 lipca 2013 roku Emitent wyemitował 200.000 sztuk obligacji serii D, na okaziciela, kuponowych, o wartości nominalnej 100,00 zł każda o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 zł. Emisja została przeprowadzana w trybie określonym w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, poprzez kierowanie propozycji nabycia obligacji do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2009 r., Nr 185, poz. 1439 z późn. zm.). Oprocentowanie obligacji jest równe stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Wykup obligacji nastąpi w terminie 3 lat liczonych od dnia emisji. Emisja obligacji miała charakter emisji prywatnej.

Wszystkie emisje obligacji miały charakter emisji prywatnych. Emisje obligacji, ze względu na ich wartość nie uzasadniały przekazania przez Spółkę raportów bieżących oraz w ocenie Spółki emisje obligacji nie były istotne dla prowadzenia dalszej działalności przez Spółkę i jej Grupę.

NOTA 22

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2013	31.12.2012
- pozostałe zobowiązania finansowe	111	313
- pozostałe	769	2
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	880	315

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (struktura wiekowa)	31.12.2013	31.12.2012
od 1 do 3 lat	720	315
od 3 do 5 lat	160	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania długoterminowe z wyłączeniem leasingu finansowego oraz kredytów i pożyczek, razem	880	315

NOTA 23

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (wg tytułów)	31.12.2013	31.12.2012
a) stan na początek okresu	907	595
- rezerwa na urlopy	122	73
- rezerwa na premie	659	453
- rezerwa na koszty usług	126	69
b) zwiększenia z tytułu:	844	897
- rezerwa na urlopy	135	122
- rezerwa na premie	709	659
- rezerwa na koszty usług	-	116
c) wykorzystanie z tytułu:	(785)	(512)
- rezerwa na urlopy	-	-
- rezerwa na premie	(659)	(453)
- rezerwa na koszty usług	(126)	(59)
d) rozwiązanie z tytułu:	(122)	(73)
- rezerwa na urlopy	(122)	(73)
- rezerwa na premie	-	-
- rezerwa na koszty usług	-	-
- inne	-	-
- transfer do rezerw długoterminowych	-	-
e) stan na koniec okresu	844	907
- rezerwa na urlopy	135	122
- rezerwa na premie	709	659
- rezerwa na koszty usług	-	126

NOTA 24

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	20 990	16 577
Zobowiązania publiczno - prawne	12 787	433
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	112	140
Zobowiązania z tytułu w eksli inwestycyjnych	-	897
Zobowiązania pozostałe	4 256	251
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	38 145	18 298

* Na kwotę 4 256 tys. zł składa się przede wszystkim kwota kaucji zatrzymanych w kwocie 3 055 tys. zł.

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH (wg tytułów)	31.12.2013	31.12.2012
a) stan na początek okresu	140	149
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	140	148
- inne	-	1
b) zwiększenia z tytułu:	112	140
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	112	140
- inne	-	-
c) wykorzystanie	(140)	(149)
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	(140)	(148)
- inne	-	(1)
d) rozwiązanie z tytułu:	-	-
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	-
- inne	-	-
e) stan na koniec okresu	112	140
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	112	140
- inne	-	-

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

NOTA 25

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów:		
- sprzedaż usług zarządzania projektami	1 508	1 551
- sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych	47 690	8 823
- sprzedaż usług najmu i dzierżawy	6 763	3 792
- sprzedaż pozostałych usług	745	121
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów, razem	56 706	14 287

NOTA 26

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
1. Amortyzacja	(211)	(216)
2. Zużycie materiałów i energii	(1 131)	(857)
3. Usługi obce	(54 071)	(23 294)
4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(3 223)	(2 783)
5. Pozostałe koszty rodzajowe	(3 059)	(2 056)
I. Koszty według rodzaju, razem	(61 695)	(29 206)
II. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	5 847	11 769
III. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	22	28
IV. Koszty sprzedaży	(2 529)	(2 545)
V. Koszty ogólnego zarządu	(4 975)	(3 895)
Koszty własny sprzedaży (I+II+III-IV-V)	(48 322)	(10 969)

NOTA 27

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU PRZESZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH DO WARTOŚCI GODZIWEJ	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 539	11 893
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości, razem	4 539	11 893
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(57)	-
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości, razem	(57)	-
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	4 482	11 893

NOTA 28

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
a) aktualizacja w wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	371	878
b) pozostałe, w tym:	356	7
- odpisane, przedawnione zobowiązania	19	-
- inne	95	7
- rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	242	-
Pozostałe przychody operacyjne, razem	727	885

NOTA 29

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
a) aktualizacja w wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	419	13 568
b) odpisy aktualizujące aktyw a	818	3 911
- odpis aktualizujący w wartość zapasów	818	3 911
c) pozostałe, w tym:	551	34
- spisanie należności handlow ych	237	-
- darow izny	5	-
- inne	309	34
d) strata ze zbycia niefinansow ych aktyw ów trw ałych	34	-
Pozostałe koszty operacyjne, razem	1 822	17 513

NOTA 30

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Przychody finansowe z tytułu odsetek	754	501
a) z tytułu udzielonych pożyczek	47	101
- w tym od jednostek pow iązanych	17	3
b) pozostałe odsetki	707	400
- w tym od jednostek pow iązanych	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	1
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Inne przychody finansowe	9	30
- inne	9	30
Przychody finansowe, razem	763	532

NOTA 31

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Koszty z tytułu odsetek	3 026	3 423
a) od kredytów i pożyczek	2 290	2 731
- w tym od jednostek pow iązanych	-	702
b) pozostałe odsetki	736	692
Strata ze zbycia inwestycji	-	145
- strata w związku ze sprzedażą spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A.	-	145
Aktualizacja wartości inwestycji	6	-
- odpis aktualizujący w wartość aktyw ów finansow ych wycenianych w g w wartości godziw ej przez w ynik finansow y	6	-
Inne koszty finansowe	1 667	518
- prow izje od kredytu	-	351
- koszty dotyczące emisji obligacji	635	-
- straty z realizacji transakcji pochodnych	866	-
- pozostałe	166	167
Koszty finansowe, razem	4 699	4 086

NOTA 32

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	(2)	(2)
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Podatek bieżący razem	(2)	(2)
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	4 322	6 571
2. Wpływ zmiany stawki podatkowej	-	-
Podatek odroczony razem	4 322	6 571
Podatek dochodowy razem	4 320	6 569

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% (2012: 19%) dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk (Strata) brutto	331	(11 311)
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(63)	2 149
Dochody niepodlegające opodatkowaniu	-	-
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	(115)	(13)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	(159)
Wpływ podatkowy zmiany sposobu rozliczania podatku dochodowego w spółkach osobowych z Grupy w porównaniu do lat ubiegłych	1 230	3 621
Rozwiązana rezerwa z tytułu wyceny nieruchomości	5 239	-
Efekt podatkowy niewykorzystanych strat	(168)	-
Nieutworzone aktywa w latach ubiegłych	90	-
Wpływ podatkowy wyników bieżących spółek osobowych z Grupy	(1 833)	1 810
Związane ze sprzedażą spółki	-	(1 050)
Pozostałe	(60)	211
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	4 320	6 569

NOTA 33

PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZA ROK OBROTOWY

Strata netto Jednostki dominującej za 2013 rok według propozycji złożonej przez Zarząd Spółki pokryta będzie z niepodzielonych zysków.

NOTA 34

WYPŁATA DYWIDENDY

W prezentowanych okresach sprawozdawczych nie wystąpiły żadne wypłaty dywidend.

NOTA 35

DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Działalność zaniechana w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku nie wystąpiła.

NOTA 36

WYLICZENIE ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk (strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki (tys. zł)	4 651	(4 519)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych*	57 183 741	51 623 933
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	0,08	(0,09)

* W 2013 i 2012 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji opisane punkcie 5.2.1 i 5.1.2. Informacji dodatkowej)

Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł) został obliczony poprzez podzielenie wyniku netto za dany okres sprawozdawczy przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w roku obrotowym. Zysk na jedną akcję jest równy rozwodnionemu zyskowi na jedną akcję.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

NOTA 37

ZMIANA STANU REZERW	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
- bilansowa zmiana stanu rezerw	(1 459)	(594)
- zmiana stanu związana ze sprzedażą spółki	-	1 112
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	(2 265)
- zmiana stanu związana z wyceną kontraktu terminowego ujętego w innych całkowitych dochodach	(34)	(678)
Zmiana stanu rezerw, razem	(1 493)	(2 425)

NOTA 38

ZMIANA STANU ZAPASÓW	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
- bilansowa zmiana stanu zapasów	(30 627)	(5 784)
- odsetki aktywowane na zapas	2 422	592
- transfer z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-	-
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	26 572	33
- zmiana stanu związana ze sprzedażą spółki	-	(2)
Zmiana stanu zapasów, razem	(1 633)	(5 161)

NOTA 39

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
- bilansowa zmiana stanu należności	(15 272)	(363)
- zmiana stanu należności z tytułu kaucji na poczet zobowiązań leasingowych	-	-
- zmiana stanu związana ze sprzedażą spółki	-	(497)
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	56
- koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa	(824)	(445)
- wycena zawartych kontraktów terminowych	(170)	-
Zmiana stanu należności, razem	(16 266)	(1 249)

NOTA 40

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI, PRZEDPŁAT NA LOKALE ORAZ Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁYCH	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań	62 683	15 693
- zobowiązania związane z emisją obligacji	(30 645)	(9 900)
- zmiana stanu związana ze sprzedażą spółki	-	(394)
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	(729)
- wycena zawartych kontraktów terminowych	135	3 252
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych, razem	32 173	7 922

NOTA 41

WYDATKI NA INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE)	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
"Promenady Epsilon"	(67)	(17 242)
"Delta 44"	(9 601)	(6 492)
"ZITA"	(5 036)	(192)
"Grona Park"	(6 389)	-
"Galaktyka Park"	(6)	-
INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, RAZEM	(21 099)	(23 926)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 42 Zobowiązania warunkowe, aktywa warunkowe, zobowiązania zabezpieczone wekslem i na majątku Grupy

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku zobowiązania warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku aktywa warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	31.12.2013	31.12.2012
Hipoteka	604 004	278 142
Kaucje pieniężne	2 500	1 000
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	606 504	279 142

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2013 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2013 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa o kredyt dnia 30.12.2013 roku pomiędzy Promenady Epsilon Sp. z o.o. a BZ WBK S.A.	28 881	-	-	43 321	-	-
Umowa nr 73 1020 5226 0000 6396 0103 4644 z dnia 03.07.2012 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Invest Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	15 400	In blanco	-	23 100	-	-
Umowa nr 76 1020 5226 0000 6202 0409 8026 z dnia 03.07.2012 kredyt obrotowy odnawialny w walucie polskiej pomiędzy VD Invest Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	2 000	In blanco	-	3 000	-	-
Umowa kredytu deweloperskiego nr KKWA0053/12 z dnia 21.09.2012 pomiędzy Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	47 315	-	-	94 631	-	-
Umowa kredytu z dnia 03.10.2013r., pomiędzy VD ER Sp. z o.o. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	25 950	-	1 000
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	98 396	-	-	196 791	-	-
Umowa kredytu nr 09/116/13/Z/LI z dnia 27.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank S.A.	4 150	-	-	6 300	-	-
Umowa ramowa nr 9082/2013 w sprawie zasad współpracy w zakresie transakcji rynku finansowego z dnia 21.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBankiem S.A.	18 378	-	-	7 500	-	1 500

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2013 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa kredytowa nr U0002444658361A o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	78 740	-	-	128 761	-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361B o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	4 500	-	-		-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361C Limit Wierzytelności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	2 600	-	-		-	-
Umowa objęcia obligacji serii A emitowanych przez Vantage Development S.A.	9 900	-	-	14 850	-	-
Umowa objęcia obligacji serii B emitowanych przez Vantage Development S.A.	7 900	-	-	15 800	-	-
Umowa objęcia obligacji serii C emitowanych przez Vantage Development S.A.	4 116	-	-	14 000	-	-
Umowa objęcia obligacji serii D emitowanych przez Vantage Development S.A.	20 000	-	-	30 000	-	-
RAZEM	356 976	-	-	604 004	-	2 500

Ponadto Grupa na 31 grudnia 2013 roku była w trakcie procesu wykreślania zabezpieczeń w związku z całkowitą spłatą zobowiązań zabezpieczonych – dane zaprezentowane w tabeli poniżej:

ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE W ZWIĄZKU ZE SPŁACONYMI ZOBOWIĄZANAMI, NIE WYKREŚLONE DO 31.12.2013						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa nr 58 1020 5226 0000 6269 0087 2713 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	16 006	In blanco	-	23 984	-	-
Umowa nr 52 1020 5226 0000 6296 0087 2481 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	22 968	In blanco	-	40 026	-	-
Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dn. 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	26 475	-	-
Umowa o kredyt inwestycyjny na budowę budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dn. 15.03.2011 roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	28 881	-	-	60 435	-	-

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE W ZWIĄZKU ZE SPŁACONYMI ZOBOWIĄZANAMI, NIE WYKRĘŚLONE DO 31.12.2013						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa z dnia 19 maja 2011 r. roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA a BZ WBK S.A.	29 400	-	-	45 325	-	-
RAZEM	114 555	-	-	196 245	-	-

Na dzień 31 grudnia 2012 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2012 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna
Umowa nr 58 1020 5226 0000 6269 0087 2113 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	16 006	In blanco	-	23 984	-	-
Umowa nr 52 1020 5226 0000 6296 0087 2481 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	26 684	In blanco	-	40 026	-	-
Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dn. 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	26 475	-	1 000
Umowa o kredyt inwestycyjny na budowę budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dn. 15.03.2011 roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	29 787	-	-	46 826	-	-
Umowa o kredyt rewolwingowy w ramach budowy budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dn. 15.03.2011 roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	3 500	-	-	5 250	-	-
Umowa nr 73 1020 5226 0000 6396 0103 4644 z dnia 03.07.2012 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Invest Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	15 400	In blanco	-	23 100	-	-
Umowa nr 76 1020 5226 0000 6202 0409 8026 z dnia 03.07.2012 kredyt obrotowy odnawialny w walucie polskiej pomiędzy VD Invest Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	2 000	In blanco	-	3 000	-	-
Umowa kredytu deweloperskiego nr KKWA0053/12 z dnia 21.09.2012 pomiędzy Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	47 315	-	-	94 631	-	-
Umowa o weksel inwestycyjny z 06.06.2011 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A.	800	własny	800	-	-	-

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2012 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa objęcia obligacji serii A emitowanych przez Vantage Development S.A.	9 900	-	-	14 850	-	-
RAZEM	142 786		800	278 142		1 000

NOTA 43 Zarządzanie ryzykiem

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzystają spółki Grupy, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego i operacyjnego, obligacje oraz udzielane i otrzymane w spółkach Grupy pożyczki. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Spółki Grupy posiadają również aktywa finansowe, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych stosowanych w Spółkach Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, przepływów pieniężnych, ryzyko płynności oraz ryzyko kredytowe. Spółki Grupy weryfikują i uzgadniają zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

Ryzyko stopy procentowej

Zobowiązania finansowe utrzymywane są do terminu wymagalności. Efektywne oprocentowanie zobowiązań finansowych jest równe nominalnej stopie procentowej. Wysokość oprocentowania ustala się w większości w oparciu o stawkę WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększoną o wynegocjowaną marżę.

W okresie sprawozdawczym w celu zabezpieczenia płatności odsetek z tytułu kredytów spółki Grupy stosowały między innymi instrumenty pochodne (IRS). Szczegóły dotyczące zawieranych transakcji zamieszczono w nocie 16 informacji dodatkowej.

Wzrost stopy procentowej o 1% spowodowała by zmianę przychodów odsetkowych oraz kosztów odsetkowych Grupy odpowiednio o kwoty wykazane w poniższej tabeli:

	Wpływ na wynik finansowy
31 grudnia 2013 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	390
Pasywa zmiennoprocentowe	(920)
31 grudnia 2012 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	136
Pasywa zmiennoprocentowe	(772)

Ryzyko kredytowe

Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu całej Grupy. Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów – co obejmuje również nierozliczone należności i zobowiązania do zawarcia transakcji.

W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły na wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu nie wywiązania się kontrahentów ze zobowiązań.

Ryzyko walutowe

W związku z planowanym uruchomieniem kredytu inwestycyjnego w EUR na realizację biurowca Promenady ZITA, w dniu 20 grudnia 2013 roku Grupa zawarła walutową transakcję terminową zabezpieczającą 70% wysokości kolejnych transz kredytu z ostatecznym terminem wykonania 19 grudnia 2014 roku. Szczegóły dotyczące posiadanych instrumentów pochodnych zamieszczono w nocie 16 informacji dodatkowej.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, obligacje, leasing. Na dzień 31 grudnia 2013 roku 76% faktycznego zaangażowania kredytowego Grupy stanowi

zadłużenie wobec BZ WBK S.A., pozostałe 24% to zadłużenie wobec PKO BP S.A. W umowach kredytów i pożyczek występują klauzule mówiące o wcześniejszej spłacie w przypadku pogorszenia sytuacji finansowej spółek. Wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla Grupy są na bezpiecznym poziomie.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 3,5 % wartości nominalnej zaciągniętych przez Grupę kredytów.

Ryzyka finansowe w podziale na kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe z wyjątkiem należności i zobowiązań pozostałych narażone są na ryzyko stopy procentowej.

Należności są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Zobowiązania pozostałe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności i zobowiązań, w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny. W związku z powyższym należności i zobowiązania pozostałe nie są narażone na ryzyko stopy procentowej. Pożyczki i należności narażone są na ryzyko kredytowe.

NOTA 44 Instrumenty finansowe

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań:

INSRTUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII ZGODNIE Z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa finansowe				
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	28	34	28	34
Pożyczki i należności, w tym:	60 216	17 590	60 216	17 590
- środki pieniężne	51 615	11 679	51 615	11 679
- należności z tytułu pożyczek	1 289	1 902	1 289	1 902
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	7 312	4 009	7 312	4 009
Aktywa finansowe razem	60 244	17 624	60 244	17 624
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu, w tym:	143 891	87 757	143 891	87 757
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	26 238	17 283	26 238	17 283
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	60 230	54 388	60 230	54 388
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	41 069	10 015	41 069	10 015
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	37	-	37
- zobowiązania z tytułu w eksli inwestycyjnych	-	897	-	897
- zobowiązania z tytułu przepłat na zakup lokali	16 354	5 137	16 354	5 137
Zobowiązania finansowe razem	143 891	87 757	143 891	87 757

NOTA 45 Opis programu świadczeń emerytalnych

Grupa Kapitałowa Vantage Development nie oferuje programu świadczeń emerytalnych.

NOTA 46 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z podmiotami powiązаныmi w podziale na grupy podmiotów

Rok 2013	Kluczow e kierow nictw o*	Pozostałe podmioty pow iązane**
Zakup tow arów	-	-
Sprzedaż tow arów	-	-
Zakup usług	-	2 259
Sprzedaż usług	-	3 767
Zakup nieruchomości	-	-
Sprzedaż nieruchomości	-	-
Zakup w artości niematerialnych i praw nych	-	32
Sprzedaż w artości niematerialnych i praw nych	-	-
Pozostałe zakupy	-	37
Pozostała sprzedaż	-	-
Należności z w yjątkiem pożyczek	-	55
Zobow iązania z w yjątkiem pożyczek	-	207
Pożyczki udzielone	-	64
Pożyczki otrzymane	-	-
Przychody finansow e – odsetki	-	30
Koszty finansow e – odsetki	-	56
Sprzedaż inw estycji – przychód finansow y	-	-
Otrzymane poręczenia – koszty finansow e	-	-
Udzielone poręczenia – przychody finansow e	-	-

* Pozycja obejmuje członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta i spółek Grupy Kapitałowej, ich małżonków, rodzeństwo, wstępnych, zstępnych oraz inne bliskie im osoby.

** Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

Rok 2012	Kluczow e kierow nictw o*	Pozostałe podmioty pow iązane**
Zakup tow arów	-	-
Sprzedaż tow arów	-	-
Zakup usług	-	1 469
Sprzedaż usług	-	3 016
Zakup nieruchomości	-	-
Sprzedaż nieruchomości	1 418	-
Zakup w artości niematerialnych i praw nych	-	-
Sprzedaż w artości niematerialnych i praw nych	-	-
Pozostałe zakupy	-	-
Pozostała sprzedaż	-	-
Należności z w yjątkiem pożyczek	-	558
Zobow iązania z w yjątkiem pożyczek	-	219
Pożyczki udzielone	-	1 902
Pożyczki otrzymane	-	50
Przychody finansow e – odsetki	-	-
Koszty finansow e – odsetki	-	864
Sprzedaż inw estycji – przychód finansow y	-	10 402
Otrzymane poręczenia – koszty finansow e	-	178
Udzielone poręczenia – przychody finansow e	-	-

* Pozycja obejmuje członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta i spółek Grupy Kapitałowej, ich małżonków, rodzeństwo, wstępnych, zstępnych oraz inne bliskie im osoby.

** Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Sprzedaż na rzecz oraz zakupy od podmiotów powiązanych dokonywane są według cen ustalanych zgodnie ze strategią stosowania cen w Grupie Vantage Development. Strategia ta zakłada, iż tam gdzie jest to możliwe, ustala się ceny porównywalne do cen stosowanych na rynku, w pozostałych przypadkach ceny ustalane są na podstawie innych metod wyceny dopuszczalnych przez art. 9a Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Zaległe zobowiązania/należności na koniec okresu są nieoprocentowane i rozliczane gotówkowo lub bezgotówkowo.

Wynagrodzenia kluczowego kierownictwa Grupy

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 476	1 185
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Razem	1 476	1 185

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	1 393	1 101
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	67	80
Wynagrodzenie osób zarządzających pozostałymi spółkami z Grupy Vantage Development i będących członkami Zarządu Spółki	16	4
Razem	1 476	1 185

NOTA 47 Istotne sprawy sporne

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania spółka dominująca Vantage Development S.A. oraz spółki Grupy Vantage Development nie są stroną istotnych sporów sądowych.

NOTA 48 Zdarzenia po dacie bilansowej

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące istotne zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2013 roku, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym

- a) w dniu 13 stycznia 2014 Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na podstawie uchwały nr 30/2014 z dnia 13 stycznia 2014 roku w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii F spółki Vantage Development S.A. dokonał na podstawie § 19 ust. 1 Regulaminu Giełdy dopuszczenia z dniem uchwały do obrotu giełdowego 5.676.383 akcji serii F Emitenta oraz na podstawie § 38 ust. 1 i 3 Regulaminu Giełdy postanowił wprowadzić z dniem 15 stycznia 2014 roku wskazane akcje do obrotu giełdowego, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 15 stycznia 2014 rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem PLVTGDL00010,
- b) w dniu 13 stycznia 2014 roku wydano komunikat Działu Operacyjnego Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW), w którym poinformowano, iż zgodnie z Uchwałą Zarządu KDPW nr 1028/13 z dnia 30.12.2013 r. dnia 15 stycznia 2014 r. w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych nastąpi rejestracja 5.676.383 akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki o kodzie ISIN PLVTGDL00010,
- c) w dniu 21 lutego 2014 roku jednostka zależna od Emitenta, Spółka Promenady II VD sp. z o.o. realizująca inwestycję dewelopersko-mieszkaniową Promenady Wrocławskie III, zawarła z firmą ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo. Wartość zawartej umowy wynosi 30 600 816,84 złotych netto. Umowa została zawarta na czas wykonania przez Erbud S.A. wszelkich zobowiązań z niej wynikających, nie później niż w terminie 66 tygodni od dnia wydania nakazu rozpoczęcia robót. Na podstawie Umowy Erbud S.A., jako wykonawca, został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego w inwestycji Promenady Wrocławskie III wraz z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości.

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące, inne niż istotne zdarzenia, mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2013 roku:

- a) w dniu 10 stycznia 2014 roku spółka Vantage Development S.A. nabyła 500 (pięćset) zwykłych akcji imiennych serii A, o wartości nominalnej 50,00 zł każda oraz łącznej wartości nominalnej 25.000 zł, o numerach od 0001 do 0500 w kapitale zakładowym spółki pod firmą Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII – Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu (adres: ul. św. Mikołaja 81, 50-126 Wrocław), wpisanej do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000470423. Kapitał w spółce jest w pełni opłacony. Pozostałe akcji serii A o numerach od 0501 do 1000 nabyła spółka BNM-3 sp. z o.o.,
- b) w dniu 10 stycznia 2014 roku spółka Vantage Development S.A. nabyła 1000 zwykłych akcji imiennych serii A, o wartości nominalnej 50,00 zł każda oraz łącznej wartości nominalnej 50.000 zł, o numerach od 0001 do 1000 w kapitale zakładowym spółki pod firmą Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX – Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu (adres: ul. św. Mikołaja 81, 50-126 Wrocław), wpisanej do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000470169. Kapitał w spółce jest w pełni opłacony,
- c) w dniu 10 stycznia 2014 roku spółka IPD Invest sp. z o.o. nabyła od spółki DIEZ 2 Sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komplementariusza spółki Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII – Spółka Komandytowo – Akcyjna,
- d) w dniu 10 stycznia 2014 roku spółka VD sp. z o.o. nabyła od spółki DIEZ 2 Sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komplementariusza spółki Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX – Spółka Komandytowo – Akcyjna,
- e) Zawiązanie spółki VD Retail III Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 14 stycznia 2014 roku zawiązana została spółka VD Retail III Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu realizacji projektu handlowego Galaktyka we Wrocławiu.

- f) 15 stycznia 2014 roku na podstawie Uchwały nr 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII – Spółka Komandytowo – Akcyjna kapitał zakładowy wskazanej spółki został podwyższony do kwoty 150 000 złotych w drodze emisji zwykłych akcji imiennych serii B w ilości 2000, o numerach od 0001 do 2000, o nominalnej wartości 50,00 zł każda akcja. 1000 zwykłych akcji imiennych serii B o numerach od 0001 do 1000, o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja, o łącznej wartości nominalnej 50.000,00 zł, zostało objętych, w trybie subskrypcji zamkniętej, przez spółkę pod firmą Vantage Development S.A., w zamian za wkład niepieniężny w postaci przysługujących jej 50% akcji spółki Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka Komandytowo – Akcyjna. 1000 zwykłych akcji imiennych serii B o numerach od 1001 do 2000, o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja, o łącznej wartości nominalnej 50.000,00 zł, zostanie objętych zostało, w trybie subskrypcji zamkniętej, przez spółkę pod firmą BNM-3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, w zamian za wkład niepieniężny w postaci przysługujących jej 50% akcji spółki Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka Komandytowo – Akcyjna. Tym samym spółka Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII – Spółka Komandytowo – Akcyjna stała się jedynym akcjonariuszem spółki Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka Komandytowo – Akcyjna. Natomiast spółce Vantage Development S.A. oraz BNM – 3 sp. z o.o. przysługuje po 50% akcji w spółce Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII – Spółka Komandytowo – Akcyjna.
- g) 15 stycznia 2014 roku na podstawie Uchwały nr 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX – Spółka Komandytowo – Akcyjna kapitał zakładowy wskazanej spółki został podwyższony do kwoty 100.000,00 zł, w drodze emisji zwykłych akcji imiennych serii B w ilości 1000, o numerach od 0001 do 1000, o nominalnej wartości 50,00 zł każda akcja. 1000 zwykłych akcji imiennych serii B o numerach od 0001 do 1000, o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja, o łącznej wartości nominalnej 50.000,00 zł, zostało objętych, w trybie subskrypcji zamkniętej, przez jedynego akcjonariusza, to jest przez spółkę pod firmą Vantage Development S.A., w zamian za wkład niepieniężny w postaci przysługujących jej 100% akcji spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna. Tym samym spółki Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX – Spółka Komandytowo – Akcyjna stała się jedynym akcjonariuszem spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna. Natomiast spółka Vantage Development S.A. jest jedynym akcjonariuszem spółki Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX – Spółka Komandytowo – Akcyjna.

- h) w dniu 27 stycznia 2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki w spółkę komandytową. W dniu 5 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy postanowieniem dokonał wpisu spółki przekształconej.
- i) w dniu 12 lutego 2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki w spółkę komandytową. W dniu 28 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy postanowieniem dokonał wpisu spółki przekształconej.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
20-03-2014	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
20-03-2014	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
20-03-2014	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
20-03-2014	Anna Piątek	Główny Księgowy Spółki	