



VANTAGE DEVELOPMENT S.A.
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2011 ROKU DO 31 GRUDNIA 2011 ROKU

Wrocław, 30 marca 2012 r.

SPIS TREŚCI

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	3
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	4
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	5
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	26
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	41
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	44
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	45

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000	01.01.2010 PLN'000
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		146 193	158 762	160 224
	1. Wartości niematerialne	1	30	51	65
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	482	340	215
	3. Wartości niematerialne inwestycyjne	3	29 832	31 915	31 340
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	4	115 437	126 193	127 794
	5. Pożyczki	5	-	263	498
	6. Pozostałe aktywa trwałe	6	412	-	312
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	-	-	-
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-5)		8 006	6 878	12 086
	1. Zapasy	8	1 372	1 768	608
	2. Pożyczki	9	4 085	670	9 328
	3. Należności krótkoterminowe	10	836	1 513	1 210
	4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11	746	2 683	573
	5. Rozliczenia międzyokresowe	12	967	244	367
Aktywa razem – suma I+II			154 199	165 640	172 310
KAPITAŁ WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000	01.01.2010 PLN'000
I.	Kapitał własny (suma 1-7)		130 391	141 355	135 508
	1. Kapitał zakładowy	13	16 073	16 073	16 073
	2. Akcje własne	14	(6 860)	-	-
	3. Kapitał zapasowy		30 126	29 851	50 466
	4. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 900	-	-
	5. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	15	88 256	89 583	68 969
	6. Inne skumulowane całkowite dochody		-	-	-
	7. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		(4 104)	5 848	-
II.	Zobowiązanie długoterminowe (suma 1-4)		22 310	5 120	22 659
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	4 137	5 041	4 540
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	17	17 300	-	18 000
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	18	38	79	119
	4. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	19	835	-	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)		1 498	19 165	14 143
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	17	-	18 000	5 300
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	18	40	39	35
	3. Rezerwy krótkoterminowe	20	576	497	506
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	882	629	8 302
Pasywa razem – suma I+II+III			154 199	165 640	172 310
WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ			31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000	01.01.2010 PLN'000
Wartość księgową			130 391	141 355	135 508
Liczba akcji *			25 924 380	25 924 380	25 924 380
Wartość księgową na jedną akcję			5,03	5,45	5,23

* W 2011 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji opisane zostały w nocie 13 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania z sytuacji finansowej). Zgodnie z wymogami MSR 33.64, w niniejszym sprawozdaniu finansowym dokonano korekty retrospektywnej wyliczenia wartości księgowej na jedną akcję za wszystkie prezentowane okresy.

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
I.	Przychody ze sprzedaży:		3 476	1 823
	1. Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów	22	3 476	1 823
II.	Koszty działalności operacyjnej (suma 1-8):		(6 647)	(3 803)
	1. Amortyzacja		(82)	(83)
	2. Zużycie materiałów i energii		(212)	(146)
	3. Usługi obce		(2 882)	(1 564)
	4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracowników	23	(3 231)	(2 729)
	5. Pozostałe koszty rodzajowe		(790)	(473)
	6. Zmiana stanu produktów		530	1 178
	7. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby w.ł. jedn.		20	14
	8. Koszt sprzedaży towarów i materiałów		-	-
A.	Zysk (strata) ze sprzedaży (I+II)		(3 171)	(1 980)
B.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości i wartości niematerialnych inwestycyjnych do wartości godziwej		52	575
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości i wartości niematerialnych inwestycyjnych (A+B)		(3 119)	(1 405)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	24	-	10 148
I.	Pozostałe przychody operacyjne (suma 1-3):		9 801	-
	1. Dywidendy i udziały w zyskach	25	9 766	-
	2. Zysk ze zbycia aktywów trwałych		35	-
	3. Pozostałe		-	-
II.	Pozostałe koszty operacyjne (suma 1-2):	26	(83)	(1)
	1. Odpisy aktualizujące aktywa		(81)	-
	2. Pozostałe		(2)	(1)
E.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D+I+II)		6 599	8 742
I.	Przychody finansowe (suma 1-2):	27	284	486
	1. Odsetki		284	486
	2. Inne przychody finansowe		-	-
II.	Koszty finansowe (suma 1-3):	28	(11 891)	(2 878)
	1. Aktualizacja wartości inwestycji		(10 310)	(1 107)
	2. Odsetki		(1 365)	(1 577)
	3. Inne koszty finansowe		(216)	(194)
F.	Zysk (strata) brutto (E+I+II)		(5 008)	6 350
I.	Podatek dochodowy (suma 1-2):	29	904	(502)
	1. Część bieżąca		-	-
	2. Część odroczone		904	(502)
G.	Zysk (strata) netto (F+I)		(4 104)	5 848
	Inne całkowite dochody		-	-
	Całkowite dochody ogółem		(4 104)	5 848

Vantage Development S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (w tysiącach złotych)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2011 r.	16 073	-	29 851	-	95 431	-	-	141 355
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	-	(4 104)	(4 104)
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	(4 104)	(4 104)
Transakcje z właścicielami:	-	(6 860)	275	6 900	(7 175)	-	-	(6 860)
- dywidenda	-	-	-	-	-	-	-	-
- emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	275	6 900	(7 175)	-	-	-
- inne*	-	(6 860)	-	-	-	-	-	(6 860)
Stan na 31 grudnia 2011 r.	16 073	(6 860)	30 126	6 900	88 256	-	(4 104)	130 391

01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2010 r.	16 073	-	50 466	-	68 969	-	-	135 508
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	-	5 848	5 848
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	5 848	5 848
Transakcje z właścicielami:	-	-	(20 615)	-	20 614	-	-	(1)
- przeniesienie na/z kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	(20 615)	-	20 615	-	-	-
- inne	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Stan na 31 grudnia 2010 r.	16 073	-	29 851	-	89 583	-	5 848	141 355

* Szczegółowe informacje zamieszczono w pkt. 14 dodatkowych informacji i objaśnień.

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk (strata) netto		(4 104)	5 848
	II. Korekty razem		1 058	(16 930)
	1. Amortyzacja		82	83
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(8 633)	1 297
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		10 263	(9 749)
	4. Zmiana stanu rezerw		(825)	492
	5. Zmiana stanu zapasów	34	377	(1 160)
	6. Zmiana stanu należności	35	264	(343)
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	36	252	(7 673)
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(722)	123
	9. Inne korekty		-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		(3 046)	(11 082)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy		3 168	27 044
	1. Zbycie w wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz w wartości niematerialne		-	-
	3. Z aktywów finansowych, w tym:		3 168	27 044
	a) w jednostkach powiązanych		3 168	27 044
	- zbycie aktywów finansowych		-	14 432
	- dywidendy i udziały w zyskach		2 900	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		263	12 612
	- odsetki		5	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
	b) w pozostałych jednostkach		-	-
	- zbycie aktywów finansowych		-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		-	-
	- odsetki		-	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
	4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
	II. Wydatki		(799)	(6 949)
	1. Nabycie w wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(209)	(192)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz w wartości niematerialne		-	-
	3. Na aktywa finansowe		(590)	(5 457)
	a) w jednostkach powiązanych		(590)	(5 457)
	- nabycie aktywów finansowych		-	(2 007)
	- udzielone pożyczki		(590)	(3 450)
	b) w pozostałych jednostkach		-	-
	- nabycie aktywów finansowych		-	-
	- udzielone pożyczki		-	-
	4. Inne wydatki inwestycyjne		-	(1 300)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		2 369	20 095

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tysiącach złotych)

		Nota	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy			
	1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	800	-
	2.	Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	-	-
	3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	800	-
	4.	Inne wpływy finansowe	-	-
	II. Wydatki			
	1.	Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
	2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
	3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
	4.	Spląty kredytów i pożyczek	(700)	(5 300)
	5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
	6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
	7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(39)	(36)
	8.	Odsetki	(1 321)	(1 567)
	9.	Inne wydatki finansowe	-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(1 260)	(6 903)
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		(1 937)	2 110
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(1 937)	2 110
F.	Środki pieniężne na początek okresu		2 683	573
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:		746	2 683
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne dotyczące Spółki

1.1. Przedmiot działalności Spółki

Vantage Development SA („Spółka”, „Vantage Development”) 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 przy ul. św. Mikołaja 12.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingowa. Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development („Grupa Kapitałowa”). Do zadań Spółki 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. Spółka decyduje o rozwiązaniach w zakresie polityki rachunkowości i controllingu, koordynuje działania marketingowe jednostek zależnych, jest również odpowiedzialna za koordynowanie polityki finansowej oraz organizację finansowania działalności jednostek Grupy Kapitałowej.

Drugim istotnym przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie projektami deweloperskimi realizowanymi przez Spółkę należące do Grupy Kapitałowej oraz spoza niej. Spółka świadczy usługi m.in. w zakresie obsługi i nadzoru procesu budowlanego, prowadzenia działań sprzedażowych i marketingowy oraz pośrednictwa w pozyskaniu finansowania na realizację projektów deweloperskich. Spółka prowadzi również działalność dodatkową w zakresie najmu powierzchni.

W skład Vantage Development nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

1.2. Historia Spółki

Spółka Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego „Wrocław” S.A. została utworzona na mocy aktu przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego prowadzonego 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 dacie 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.

1.3. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku wchodził:

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

W roku objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym miała miejsca jedna zmiana w składzie Zarządu Vantage Development S.A. Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 23 maja 2011 roku Pan Dariusz Pawlukowicz został powołany na stanowisko Członka Zarządu.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku wchodził:

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

W roku zakończonych 31 grudnia 2011 roku Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 19 sierpnia 2011 roku Pan Piotr Nowjalis oraz Pan Mirosław Greber zostali powołani na stanowiska Członków Rady Nadzorczej.

2. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego

2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

2.2. Format sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe składa się z:

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

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

2.3. Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2010 roku. Dodatkowo, dla danych zamieszczonych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zaprezentowano dane na dzień przejścia na MSSF, tj. 1 stycznia 2010 roku.

Dla danych prezentowanych w 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 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku.

2.4. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w niezmienionej formie i zakresie przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia kończącego okres sprawozdawczy i nie istnieją przesłanki zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności. Zarząd nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

2.5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Vantage Development SA dnia 30 marca 2012 roku.

2.6. Identyfikacja sprawozdania skonsolidowanego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej Vantage Development za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 30 marca 2012 roku.

3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

3.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w pełnym kształcie zatwierdzonym do stosowania przez Unię Europejską na dzień publikacji niniejszego sprawozdania. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości finansowej („IFRIC”),
- Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. z 2009 roku, nr 152 poz. 1223, z późniejszymi zmianami), w zakresie nie uregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

W poprzednich okresach Spółka prowadziła swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („UoR”). W związku z tym prezentowane informacje finansowe Vantage Development SA stanowią jej pierwsze jednostkowe sprawozdanie finansowe przygotowywane z zastosowaniem MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”. Datą przejścia na MSSF dla Spółki był 1 stycznia 2010 roku.

Poniżej przedstawiono ujawnienia dotyczące przejścia na MSSF zgodnie z MSSF 1.

3.2. Uzgodnienie pomiędzy MSSF UE i polskimi zasadami rachunkowości (UoR)

Ostatnim sprawozdaniem finansowym przygotowywanym zgodnie z polskimi standardami rachunkowości było sprawozdanie za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku. Wpływ korekt związanych z przejściem na MSSF na kapitał własny na 1 stycznia 2010 roku (data przejścia na MSSF) i 31 grudnia 2010 roku oraz wynik finansowy za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 roku został przedstawiony w tabelach i komentarzach poniżej.

Vantage Development S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego (w tysiącach złotych)

PLN'000	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy i rezerwy	Zyski zatrzymane	Wynik finansowy za rok obrotowy	Razem
UoR wg stanu na 1.01.2010	16 073	-	50 466	(20 615)	-	45 924
Korekta 1a. Wycena wartości niematerialnych inwestycyjnych do wartości godziwej (w późniejszych okresach przekazane częściowo aportem do innych spółek)	-	-	-	118 451	-	118 451
Korekta 1b. Podatek odroczony od przeszacowania wartości niematerialnych inwestycyjnych do wartości godziwej	-	-	-	(5 902)	-	(5 902)
Korekta 2. Odpis aktualizujący wartość udziałów i pożyczek	-	-	-	(22 950)	-	(22 950)
Korekta 3. Korekta podatku odroczonego	-	-	-	(15)	-	(15)
MSSF EU wg stanu na 1.01.2010	16 073	-	50 466	68 969	-	135 508

PLN'000	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy i rezerwy	Zyski zatrzymane	Wynik finansowy za rok obrotowy	Razem
UoR wg stanu na 31.12.2010	16 073	-	29 851	17 555	7 175	70 654
Korekta 1a. Wycena wartości niematerialnych inwestycyjnych do wartości godziwej (w późniejszych okresach przekazane częściowo aportem do innych spółek)	-	-	-	100 895	575	101 470
Korekta 1b. Podatek odroczony od przeszacowania wartości niematerialnych inwestycyjnych do wartości godziwej	-	-	-	(5 902)	(109)	(6 011)
Korekta 2. Odpis aktualizujący wartość udziałów i pożyczek	-	-	-	(22 950)	(1 107)	(24 057)
Korekta 3. Korekta podatku odroczonego	-	-	-	(15)	(686)	(701)
MSSF EU wg stanu na 31.12.2010	16 073	-	29 851	89 583	5 848	141 355

PLN'000	Zysk netto
UoR za okres 01.01.2010-31.12.2010	7 175
Korekta 1a. Wycena wartości niematerialnych inwestycyjnych do wartości godziwej (w późniejszych okresach przekazane częściowo aportem do innych spółek)	575
Korekta 1b. Podatek odroczony od przeszacowania wartości niematerialnych inwestycyjnych do wartości godziwej	(109)
Korekta 2. Zmiana odpisów aktualizujących wartość udziałów i pożyczek (kwota per saldo)	(1 107)
Korekta 3. Korekta podatku odroczonego	(686)
MSSF UE za okres 01.01.2010-31.12.2010	5 848

Opis korekt

Korekta 1a i 1b

Zgodnie z przyjętą dotychczas polityką rachunkowości Spółka wyceniała wartości niematerialne i prawne według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Na dzień przejścia na MSSF Spółka zmieniła zasady wyceny wartości niematerialnych inwestycyjnych na wycenę według wartości godziwej. W związku z tym, że część posiadanych przez Spółkę wartości niematerialnych inwestycyjnych była przedmiotem aportu do innych spółek Grupy, dla celów sprawozdania sporządzonego zgodnie z MSSF dokonano również przeszacowania powstałych w ten sposób udziałów.

Od dokonanej korekty spółka naliczyła podatek odroczonego.

Korekta 2

Spółka dokonała weryfikacji odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości udziałów i pożyczek dotyczących spółek zależnych i współzależnych na dzień przejścia na MSSF oraz na pozostałe prezentowane w niniejszym sprawozdaniu daty bilansowe. Wartości odzyskiwalne udziałów oszacowano przy pomocy metody skorygowanych aktywów netto. W wyniku przeprowadzonego testu na trwałą utratę wartości udziałów i pożyczek, Spółka utworzyła dodatkowy odpis aktualizujący w wysokości (-)22.950 tys. zł na 1 stycznia 2010 roku oraz (-)1.107 tys. zł na 31 grudnia 2010 roku.

Korekta 3

Dla celów sprawozdania sporządzonego zgodnie z MSSF Spółka dokonała weryfikacji szacunków podatku odroczonego. W konsekwencji wprowadzono korektę, która obniżyła kapitały Spółki odpowiednio o 15 tys. zł na 1 stycznia 2010 roku oraz 701 tys. zł na 31 grudnia 2010 roku.

3.3. Nowe standardy, interpretacje i zmiany do istniejących standardów, które obowiązują w 2011 r.

Spółka analizuje zmiany MSSF pod kątem prowadzonej działalności i dokonuje aktualizacji zasad (polityki) rachunkowości zgodnie ze zmianami w MSSF. W 2011 r. zastosowano następujące zmiany do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2011 roku:

- Zmiany do MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych (znowelizowany w listopadzie 2009) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później. Celem tych zmian jest uproszczenie i doprecyzowanie definicji podmiotu powiązanego. Nowelizacja usunęła wymóg ujawniania informacji w odniesieniu do transakcji z podmiotem powiązanym w stosunku do rządu, który sprawuje kontrolę lub współkontrolę nad jednostką sprawozdawczą lub ma na nią znaczący wpływ oraz w stosunku do innej jednostki, która jest podmiotem powiązanym, ponieważ ten sam rząd sprawuje kontrolę lub współkontrolę nad jednostką sprawozdawczą i tą drugą jednostką lub ma na nie znaczący wpływ. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Spółki.
- Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 – Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później. Zmiana ta usuwa niezamierzone skutki KIMSF 14 dotyczące dobrowolnych wpłat na cele emerytalne w sytuacji, gdy istnieją wymogi minimalnego finansowania. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- KIMSF 19 Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później. KIMSF 19 objaśnia zasady rachunkowości stosowane w sytuacji, gdy w wyniku renegocjacji przez jednostkę warunków jej zadłużenia zobowiązanie zostaje uregulowane poprzez emisję instrumentów kapitałowych dla wierzyciela przez dłużnika. Zastosowanie tej interpretacji nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe- prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru. Zmiana precyzuje, w jaki sposób należy ujmować określone prawa poboru w sytuacji, gdy emitowane instrumenty finansowe są denominowane w walucie innej niż waluta funkcjonalna emitenta. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.

3.4. Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka 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 Część 1: Klasyfikacja i wycena”

MSSF 9 opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 roku zastępuje te części MSR 39, które dotyczą klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych. W październiku 2010 r. MSSF 9 został uzupełniony o problematykę klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych. Zgodnie ze zmianami wprowadzonymi w grudniu 2011 roku nowy standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku lub po tej dacie.

Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmienionym kształcie. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Spółka zastosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2015 roku. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sprawozdanie finansowe Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

b) MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”

MSSF 10 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie.

Nowy standard zastępuje wytyczne w sprawie kontroli i konsolidacji zawarte w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz w interpretacji SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia”. MSSF 10 zmienia definicję kontroli w taki sposób, by dla wszystkich jednostek obowiązywały te same kryteria określania kontroli. Zmienionej definicji towarzyszą obszernie wytyczne dotyczące zastosowania.

Spółka zastosuje MSSF 10 od 1 stycznia 2013 roku. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sprawozdanie finansowe Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 10 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

c) MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia”

MSSF 11 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie.

Nowy standard zastępuje MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach” oraz interpretację SKI-13 „Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników”. Zmiany w definicjach ograniczyły liczbę rodzajów wspólnych przedsięwzięć do dwóch: wspólne operacje i wspólne przedsięwzięcia. Jednocześnie wyeliminowano dotychczasową możliwość wyboru konsolidacji proporcjonalnej w odniesieniu do jednostek pod wspólną kontrolą. Wszyscy uczestnicy wspólnych przedsięwzięć mają obecnie obowiązek ich ujęcia metodą praw własności.

Spółka zastosuje MSSF 11 od 1 stycznia 2013 roku. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sprawozdanie finansowe Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 11 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

d) MSSF 12 „Ujawnianie udziałów w innych jednostkach”

MSSF 12 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie.

Nowy standard dotyczy jednostek posiadających udziały w jednostce zależnej, wspólnym przedsięwzięciu, jednostce stowarzyszonej lub w niekonsolidowanej jednostce zarządzanej umową. Standard zastępuje wymogi w zakresie ujawniania informacji zawartych obecnie w MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”. MSSF 12 wymaga, by jednostki ujawniały informacje, które pomogą użytkownikom sprawozdań finansowych ocenić charakter, ryzyko i skutki finansowe inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięciach i niekonsolidowanych jednostkach zarządzanych umową. W tym celu nowy standard nakłada wymóg ujawniania informacji dotyczących wielu obszarów, w tym znaczących osądów i założeń przyjmowanych przy ustalaniu, czy jednostka kontroluje, współkontroluje czy posiada znaczący wpływ na inne jednostki; obszernych informacji o znaczeniu udziałów niekontrolujących w działalności i przepływach pieniężnych grupy; sumarycznych informacji finansowych o spółkach zależnych ze znaczącymi udziałami niekontrolującymi, a także szczegółowych informacji o udziałach w niekonsolidowanych jednostkach zarządzanych umową.

Spółka zastosuje MSSF 12 od 1 stycznia 2013 roku. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sprawozdanie finansowe Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 12 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

e) MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”

MSSF 13 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie.

Nowy standard ma na celu poprawę spójności i zmniejszenie złożoności poprzez sformułowanie precyzyjnej definicji wartości godziwej oraz skupienie w jednym standardzie wymogów dotyczących wyceny w wartości godziwej i ujawniania odnośnych informacji.

Spółka zastosuje MSSF 13 od 1 stycznia 2013 roku. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 13 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

f) Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zmieniony MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie.

MSR 27 został zmieniony w związku z opublikowaniem MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Celem zmienionego MSR 27 jest określenie wymogów ujmowania i prezentacji inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone w sytuacji gdy jednostka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe. Wytyczne na temat kontroli oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych zostały zastąpione przez MSSF 10.

Spółka zastosuje zmieniony MSR 27 od 1 stycznia 2013 roku. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sprawozdanie finansowe Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmieniony MSR 27 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

g) Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmieniony MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie.

Zmiany do MSR 28 wynikały z projektu RMSR na temat wspólnych przedsięwzięć. Rada zdecydowała o włączeniu zasad dotyczących ujmowania wspólnych przedsięwzięć metodą praw własności do MSR 28, ponieważ metoda ta ma zastosowanie

zarówno do wspólnych przedsięwzięć jak też jednostek stowarzyszonych. Poza tym wyjątkiem, pozostałe wytyczne nie uległy zmianie.

Spółka zastosuje zmieniony MSR 28 od 1 stycznia 2013 roku. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmieniony MSR 28 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

h) Przekazanie aktywów finansowych - zmiany do MSSF 7

Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” dotyczące przekazania aktywów finansowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w październiku 2010 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub po tej dacie.

Zmiany wymagają ujawniania dodatkowych informacji o ryzyku wynikającym z przekazania aktywów finansowych. Zawierają wymóg ujawnienia, według klas aktywów, charakteru, wartości bilansowej oraz opisu ryzyka i korzyści dotyczących aktywów finansowych przekazanych innemu podmiotowi, ale pozostających nadal w bilansie jednostki. Wymagane jest również ujawnienie informacji o kwocie ewentualnego powiązanego zobowiązania oraz relacji pomiędzy danym składnikiem aktywów finansowych a odnośnym zobowiązaniem. W przypadku, gdy aktywa finansowe zostały usunięte z bilansu, ale jednostka nadal jest narażona na pewne ryzyko i może uzyskać pewne korzyści związane z przekazanym składnikiem aktywów, wymagane jest dodatkowo ujawnienie informacji umożliwiających zrozumienie skutków takiego ryzyka.

Zmiana nie ma wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.

i) Realizacja wartości aktywów – Zmiany do MSR 12

Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” dotyczące realizacji wartości aktywów zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub po tej dacie.

Zmiany dotyczą wyceny rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” i wprowadzają możliwe do odrzucenia domniemanie, że wartość nieruchomości inwestycyjnej będzie odzyskana całkowicie poprzez sprzedaż. To domniemanie można odrzucić, gdy nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w modelu biznesowym, którego celem jest wykorzystanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych reprezentowanych przez nieruchomość inwestycyjną w czasie użytkowania, a nie w chwili sprzedaży. SKI-21 „Podatek dochodowy – Realizacja wartości przeszacowanych aktywów, które nie podlegają amortyzacji” odnoszący się do podobnych kwestii dotyczących aktywów nie podlegających amortyzacji, które są wyceniane zgodnie z modelem aktualizacji wartości przedstawionym w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” został włączony do MSR 12 po wyłączeniu wytycznych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 12 od 1 stycznia 2012 roku. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 12 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

j) Poważna hiperinflacja i wycofanie ustalonych dat dla podmiotów przyjmujących MSSF po raz pierwszy – Zmiany do MSSF 1

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” dotyczące poważnej hiperinflacji i wycofania ustalonych dat dla podmiotów przyjmujących MSSF po raz pierwszy zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub po tej dacie.

Zmiana dotycząca poważnej hiperinflacji stwarza dodatkowe wyłączenie w wypadku, gdy podmiot, który był pod wpływem poważnej hiperinflacji, ponownie zaczyna lub po raz pierwszy zamierza sporządzać swoje sprawozdania finansowe zgodnie z MSSF. Wyłączenie pozwala podmiotowi na wybór wyceny aktywów i zobowiązań według wartości godziwej i wykorzystania tej

wartości godziwej jako domniemanego kosztu tych aktywów i zobowiązań w bilansie otwarcia w pierwszym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zgodnym z MSSF.

RMSR zmieniła również MSSF 1 w celu wykluczenia odniesień do ustalonych dat dla jednego wyjątku i jednego wyłączenia w odniesieniu do aktywów i zobowiązań finansowych. Pierwsza zmiana wymaga od podmiotów stosujących MSSF po raz pierwszy prospektywnego zastosowania wymogów dotyczących usunięcia z bilansu zgodnie z MSSF od dnia przejścia na MSSF, a nie od 1 stycznia 2004 r. Druga zmiana dotyczy aktywów finansowych lub zobowiązań wykazywanych w wartości godziwej przy początkowym ujęciu, gdy wartość godziwa jest ustalana za pomocą technik wyceny z powodu braku aktywnego rynku, i pozwala na zastosowanie wytycznych prospektywnie od dnia przejścia na MSSF, a nie od 25 października 2002 r. czy od 1 stycznia 2004 r. Oznacza to, że podmioty stosujące MSSF po raz pierwszy nie muszą ustalać wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych przed dniem przejścia na MSSF. Do tych zmian dostosowano również MSSF 9.

Zmiana nie ma wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSSF 1 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

k) Prezentacja składników pozostałych całkowitych dochodów – zmiany do MSR 1

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” dotyczące prezentacji składników pozostałych całkowitych dochodów zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub po tej dacie.

Zmiany wymagają, aby jednostki dzieliły pozycje prezentowane w pozostałych całkowitych dochodach na dwie grupy na podstawie tego, czy w przyszłości będą mogły one zostać ujęte w wyniku finansowym. Dodatkowo zmieniony został tytuł sprawozdania z całkowitych dochodów na „sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów”.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 1 po 1 lipca 2012 r. Powyższe zmiany nie będą miały wpływu na wyniki Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 1 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

l) Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie.

Zmiany wprowadzają nowe wymogi w zakresie ujmowania i wyceny kosztów programów określonych świadczeń oraz świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy, jak również zmieniają wymagane ujawnienia dotyczące wszystkich świadczeń pracowniczych.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 19 od 1 stycznia 2013 roku. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 19 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

m) Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych – zmiany do MSR 32

Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” dotyczące kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2011 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie.

Zmiany wprowadzają dodatkowe objaśnienia stosowania do MSR 32, aby wyjaśnić niespójności napotymane przy stosowaniu niektórych kryteriów dotyczących kompensowania. Obejmują one m.in. wyjaśnienie, co oznacza sformułowanie „posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty”, oraz że niektóre mechanizmy rozliczania brutto mogą być traktowane jako rozliczane netto w przypadku spełnienia odpowiednich warunków.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 32 od 1 stycznia 2014 roku. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 32 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

n) Ujawnianie informacji – kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych – zmiany do MSSF 7

Zmiany do MSSF 7 dotyczące ujawniania informacji – kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2011 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie.

Zmiany wprowadzają obowiązek nowych ujawnień, które umożliwią użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę efektów lub potencjalnych efektów porozumień umożliwiających rozliczanie netto, w tym praw do dokonania kompensaty.

Spółka zastosuje zmiany do MSSF 7 od 1 stycznia 2013 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wpływ zastosowania zmienionego MSSF 7 nie jest jeszcze znany.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 32 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

o) KIMSF 20 „Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych”

Interpretacja KIMSF 20 została opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w październiku 2011 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku po tej dacie.

Interpretacja wyjaśnia, iż koszty usuwania nadkładu są ujmowane jako koszty bieżącej produkcji zgodnie z zasadami MSR 2 „Zapasy”, jeżeli korzyści z tytułu usuwania nadkładu mają formę produkcji zapasów. Jeżeli natomiast usuwanie nadkładu prowadzi do uzyskania korzyści w postaci lepszego dostępu do złóż mineralnych, jednostka powinna rozpoznać te koszty jako „aktywa z tytułu usuwania nadkładu” w ramach aktywów trwałych, pod warunkiem spełnienia określonych w interpretacji warunków.

Powyższe zmiany nie będą miały wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, KIMSF 20 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

3.5. Jednolity opis istotnych zasad rachunkowości

a) Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są ujmowane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki 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 Spółce oraz stawki amortyzacji:

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

b) 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.

c) 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. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

d) Inwestycje

Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości obejmujących inwestycje w grunty oraz budynki i budowle zalicza się takie nieruchomości, których Spółka 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.

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.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Spółka prezentuje nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy jako nieruchomości inwestycyjne. 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. Po zakończeniu realizacji projektów będą one prezentowane jako nieruchomości inwestycyjne.

Inwestycje w wartości niematerialne

Do inwestycji w wartości niematerialne obejmujących inwestycje w prawo wieczystego użytkowania gruntu zalicza się takie prawa, których Spółka nie użytkuje na własne potrzeby, ale które zostały nabyte w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów w formie odsetek lub z wynajmu.

Inwestycyjne wartości niematerialne 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.

e) Udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Jednostki zależne to wszelkie jednostki (w tym jednostki specjalnego przeznaczenia), w odniesieniu do których Spółka ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Spółka kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić.

Jednostką współzależną jest jednostka, w stosunku do której istnieje ustalenie umowne dotyczące podziału kontroli nad działalnością gospodarczą, które występuje tylko wówczas, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne dotyczące tej działalności wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

Jednostką stowarzyszoną jest jednostka, na którą spółka dominująca wywiera znaczący wpływ, niebędąca jednostką zależną ani udziałem we wspólnym przedsięwzięciu spółki dominującej. Znaczący wpływ oznacza zdolność uczestniczenia w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej jednostki stowarzyszonej, bez samodzielnego czy wspólnego sprawowania nad nią kontroli.

Na dzień bilansowy udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych ujmują się według kosztu historycznego z uwzględnieniem odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości.

f) 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.

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.

g) 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.

Spółka jako leasingobiorca

Spółka jest stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmuje ona 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 ujmowane są 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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania leasingu.

h) Zapasy

Zapasy obejmują:

- poniesione koszty usług budowlanych związane z realizacją własnych projektów deweloperskich,
- koszty usług zarządzania projektami świadczonych na rzecz spółek powiązanych, w związku z którymi Spółka nie ujęła jeszcze odpowiadających im przychodów.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Koszt wytworzenia obejmuje koszty bezpośrednie materiałów i robocizny oraz uzasadnioną część 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.

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.

Odpisów z tytułu utraty wartości dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy.

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

Wycena rozchodowanych produktów gotowych następuje według zasady szczegółowej identyfikacji kosztów wytworzenia poszczególnych produktów gotowych.

i) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wykazane w bilansie oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe i krótkoterminowe papiery wartościowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

j) Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje 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.

k) Kapitał własny

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Spółki 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 Spółkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej. W przypadku wykupu własnych akcji, kwota zapłaty za akcje obciąża kapitał własny i jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji akcji własnych. Pozostałe kapitały rezerwowe powstają w wyniku przesunięcia wypracowanych zysków w latach ubiegłych uchwałami zgromadzeń akcjonariuszy.

l) Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce 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.

m) 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 zapasów zgodnie z opisem w pkt. 4.4.h powyżej.

n) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obejmuje: podatek bieżący oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący wyliczany jest zgodnie z aktualnym prawem podatkowym.

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

o) Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów

i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania, a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

p) Uznawanie przychodów

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

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

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

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

Sprzedaż towarów i produktów

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

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

- 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.

Świadczenie usług

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

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

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

Odsetki

Odsetki są ujmowane sukcesywnie w miarę upływu czasu z uwzględnieniem efektywnej rentowności osiągniętej 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.

r) Koszty świadczeń pracowniczych

Spółka uczestniczy w państwowym programie świadczeń po okresie zatrudnienia, płacąc odpowiedni procent płacy brutto jako składkę do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Program ten stanowi program określonych składek. Płacone składki ujmowane są jako koszt w momencie poniesienia.

s) 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.

t) Sprawozdawczość dotycząca segmentów

Spółka nie analizuje działalności w podziale na segmenty operacyjne.

4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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 oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych.

Odpisy na udziały oraz pożyczki udzielone jednostkom zależnym i współzależnym

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na okresy porównywalne (tj. 31 grudnia 2010 roku oraz 01 stycznia 2010 roku) Zarząd Spółki zidentyfikował przesłanki, które wskazywały na możliwość utraty wartości udziałów w spółkach celowych, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę lub współkontrolę, tj. istotny spadek wartości rynkowej nieruchomości stanowiących majątek poszczególnych jednostek. Dla potrzeb testu wartość odzyskiwaną udziałów ustalono za pomocą metody skorygowanych aktywów netto przy wykorzystaniu wycen nieruchomości przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców oraz z uwzględnieniem prognozowanych przepływów z realizowanych przez spółki celowe inwestycji. W wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości stwierdzono konieczność utworzenia odpisu aktualizującego wartość bilansową udziałów i pożyczek w wysokości: 22.950 tys. zł na 01 stycznia 2010 roku, 24.057 tys. zł na 31 grudnia 2010 roku (zwiększenie odpisu o 1.107 tys. zł) oraz 34.367 tys. zł na 31 grudnia 2011 roku (zwiększenie odpisu o 10.310 tys. zł).

Okresy użytkowania oraz stawki amortyzacyjne rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Spółka 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 Spółkę stawki amortyzacji odpowiadają okresom użytkowania składników aktywów.

Odpisy aktualizujące aktywa obrotowe

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. W bieżącym roku obrotowym nie dokonywano istotnych odpisów aktualizujących wartość zapasów i należności (szczegóły – patrz nota 6, 8 i 10 dodatkowych informacji i objaśnień do niniejszego sprawozdania finansowego).

Rezerwy

Szacunki rezerw tworzy się w oparciu o:

- w odniesieniu do rezerw na przewidywane zobowiązania z tytułu działalności gospodarczej - najbardziej właściwy szacunek nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy,
- w przypadku rezerwy na urlopy – kalkulację uwzględniającą liczbę dni urlopu niewykorzystanego proporcjonalnie do okresu zatrudnienia oraz wynagrodzenie pracownika (obejmujące stałe wynagrodzenie pracownika z bieżącego miesiąca plus składniki zmienne z trzech miesięcy poprzedzających miesiąc naliczenia rezerwy) w przeliczeniu na jeden dzień,
- w przypadku rezerwy na premie – szacunek oparty na zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą systemie motywacyjnych obejmującym zasady nagradzania kadry kierowniczej oraz indywidualne karty nagród.

5. Połączenia jednostek gospodarczych

W 2011 oraz 2010 roku Spółka nie połączyła się z inną jednostką. Po dniu bilansowym Spółka przejęła Zorganizowaną Część Przedsiębiorstwa od IMPEL SA. Szczegóły transakcji opisano w punkcie 43 dodatkowych informacji i objaśnień.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000	01.01.2010 PLN'000
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-	-
b) inne w wartości niematerialne	30	51	65
Pozostałe wartości niematerialne razem	30	51	65

Stan na 31.12.2011 r.

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne w wartości	Inne w wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	133	133
b) zwiększenia	-	7	7
- nabycie	-	-	-
- transfery	-	7	7
- związane z nabyciem spółek	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	140	140
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	82	82
f) amortyzacja za okres	-	28	28
- zwiększenia	-	28	28
- amortyzacja okresu bieżącego	-	28	28
- inne	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	110	110
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	51	51
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	30	30

Vantage Development S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
 Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2010 r.

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne w wartości	inne w wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	116	116
b) zwiększenia	-	17	17
- nabycie	-	17	17
- inne	-	-	-
- związane z nabyciem spółek	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	133	133
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	51	51
f) amortyzacja za okres	-	31	31
- zwiększenia	-	31	31
- amortyzacja okresu bieżącego	-	31	31
- inne	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	82	82
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	65	65
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	51	51

Vantage Development S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000	01.01.2010 PLN'000
a) środki trwałe, w tym:	117	169	214
- grunty	-	-	-
- budynki i budowle	-	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	2	3	5
- środki transportu	96	138	179
- inne środki trwałe, w tym: w wyposażenie do pozostałych usług	19	28	30
b) środki trwałe w budowie	365	171	1
Rzeczowe aktywa trwałe razem	482	340	215

Stan na 31.12.2011

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	-	342	14	206	46	608
b) zwiększenia	-	-	8	-	-	8
- nabycie	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
- transfery	-	-	8	-	-	8
c) zmniejszenia	-	-	(9)	-	-	(9)
- zbycie	-	-	(7)	-	-	(7)
- likwidacja	-	-	(2)	-	-	(2)
- inne	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	342	13	206	46	607
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	11	68	18	339
f) amortyzacja za okres:	-	-	-	42	9	51
- zwiększenia	-	-	3	42	9	54
- amortyzacja	-	-	3	42	9	54
- inne	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	(3)	-	-	(3)
- sprzedaż	-	-	(2)	-	-	(2)
- likwidacja	-	-	(1)	-	-	(1)
- inne	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	242	11	110	27	390
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	100	-	-	-	100
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	-	-	-	-	-
- rozwiązanie	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	100	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	-	3	138	28	169
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	-	2	96	19	117

Vantage Development S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2010

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trw ale	Środki trw ale, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	342	15	206	40	603
b) zwiększenia	-	-	-	-	6	6
- nabycie	-	-	-	-	6	6
- inne	-	-	-	-	-	-
- transfery	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	(1)	-	-	(1)
- zbycie	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	(1)	-	-	(1)
- inne	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	342	14	206	46	608
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	10	27	10	289
f) amortyzacja za okres:	-	-	1	41	8	50
- zwiększenia	-	-	2	41	8	51
- amortyzacja	-	-	2	41	8	51
- inne	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	(1)	-	-	(1)
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	(1)	-	-	(1)
- inne	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	242	11	68	18	339
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	100	-	-	-	100
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	-	-	-	-	-
- rozwiązanie	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	100	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	-	5	179	30	214
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	-	3	138	28	169

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000	01.01.2010 PLN'000
a) własne	21	31	35
b) używane na podstawie umów leasingu finansowego	96	138	179
Środki trwałe bilansowe razem	117	169	214

ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000	01.01.2010 PLN'000
a) środki trwałe, w tym:	96	138	179
- grunty	-	-	-
- budynki i budowle	-	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-
- środki transportu	96	138	179
- inne środki trwałe, w tym: w wyposażenie do pozostałych usług	-	-	-
b) środki trwałe w budowie	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	96	138	179

NOTA 3

ZMIANA STANU WARTOŚCI INWESTYCYJNEGO PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTU (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
a) stan na początek okresu	31 915	31 340
b) zwiększenia	52	575
- wycena do wartości godziwej	52	575
- aport	-	-
- transfer	-	-
- inne	-	-
c) zmniejszenia	(2 135)	-
- odpis aktualizujący	-	-
- aport	(2 135)	-
- transfer	-	-
- zbycie	-	-
d) stan na koniec okresu	29 832	31 915

Na podstawie umowy zawartej w dniu 28 kwietnia 2011 roku Vantage Development S.A. dokonała aportu prawa wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Rychtańskiej we Wrocławiu do spółki Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A (dalej: „Promenady Epsilon”), obejmując w zamian 4.307 akcji w podwyższonym kapitale Promenad Epsilon. Spowodowało to zmniejszenie stanu inwestycyjnego prawa wieczystego użytkowania gruntów o 2.153 tys. zł, co odpowiada wartości nominalnej objętych akcji.

NOTA 4A

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
a) wartość brutto na początek okresu	147 651	150 352
b) zwiększenia	2 153	2 357
- objęcie udziałów	2 153	2 357
c) zmniejszenia	-	(5 058)
- zbycie udziałów	-	(5 058)
d) wartość brutto na koniec okresu	149 804	147 651
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	21 458	22 558
- zwiększenia	19 289	3 584
- zmniejszenia	(6 380)	(4 684)
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	34 367	21 458
g) wartość netto na początek okresu	126 193	127 794
i) wartość netto na koniec okresu	115 437	126 193

W 2011 roku Spółka objęła dodatkowe udziały w spółce Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA w zamian za aport prawa wieczystego użytkowania gruntów o wartości godziwej 2 153 tys. zł (por. opis w notcie 3 powyżej).

W 2010 roku miały miejsce następujące zmiany w obrębie udziałów i akcji w spółkach powiązanych:

- w związku z zarejestrowaniem podwyższonego kapitału Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA w Krajowym Rejestrze Sądowym, Spółka rozpoznała dodatkową wartość udziałów w wysokości 350 tys. zł,
- Spółka wniosła wkłady na poczet 50% kapitału podstawowego w spółce Centauris BIS Sp. z o.o. utworzonej na podstawie aktu notarialnego z dnia 22 stycznia 2010 roku oraz wniosła dopłaty do jej kapitału. Wkłady oraz dopłaty pokryte zostały w całości gotówką a ich łączna wartość wyniosła 1.503 tys. zł,
- Spółka objęła udziały w wysokości 503 tys. zł w spółce Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA utworzonej na podstawie aktu notarialnego z dnia 3 marca 2010 roku,
- Nastąpiła sprzedaż udziałów w IPD Zachód Sp. z o.o. oraz IPD Południe Sp. z o.o. (transakcje opisano szczegółowo w notcie 24 niniejszego sprawozdania finansowego).

NOTA 4B

W poniższych tabelach zamieszczono charakterystykę udziałów i akcji w jednostkach zależnych i współzależnych na dzień bilansowy oraz na daty porównywalne (31 grudnia 2010 roku oraz 1 stycznia 2010 roku):

Vantage Development S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2011

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto PLN'000	Odpisy aktualizujące *** PLN'000	Wartość bilansowa PLN'000	Udział w kapitale %	Udział w głosach %
Jednostki zależne	42 259	33 899	8 360		
IPD Centrum Sp. z o.o.	867	600	267	100,00	100,00
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
IRE VD Sp. z o.o. SKA*	38 610	33 287	5 323	100,00	100,00
House VD Sp. z o.o. SKA	50	-	50	1,00	1,00
Office VD Sp. z o.o. SKA	25	12	13	2,50	2,50
Promenady Epsilon Sp. z o.o.**	2 657	-	2 657	37,13	37,13
Jednostki współzależne	107 545	468	107 077		
Centauris IPD Invest Sp. z o.o.SKA	17 676	-	17 676	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	-	25	50,00	50,00
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	88 342	-	88 342	47,60	47,60
Centauris BIS Sp. z o.o.	1 502	468	1 034	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	149 804	34 367	115 437		

* W dniu 30 grudnia 2010 roku spółka Impel Real Estate VD Sp. z o.o. S.K.A. zmieniła nazwę na IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.; zmiana została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 stycznia 2011 roku.

** W dniu 3 marca 2011 roku spółka funkcjonująca pod nazwą Promenady Epsilon Sp. z o.o. zmieniła nazwę oraz formę prawną na Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.

*** Zmiany w obrębie odpisów na udziały i pożyczki opisano w punkcie 4 i 3.2 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

Stan na 31.12.2010

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto PLN'000	Odpisy aktualizujące* PLN'000	Wartość bilansowa PLN'000	Udział w kapitale %	Udział w głosach %
Jednostki zależne	40 105	15 092	25 013		
IPD Centrum Sp. z o.o.	867	45	822	100,00	100,00
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
Impel Real Estate VD Sp z o.o. S.K.A.	38 610	15 022	23 588	100,00	100,00
House VD Sp. z o.o. SKA	50	-	50	1,00	1,00
Office VD Sp. z o.o. SKA	25	25	-	50,00	50,00
Promenady Epsilon Sp. z o.o.	503	-	503	100,00	100,00
Jednostki współzależne	107 546	6 366	101 180		
Centauris IPD Invest Sp. z o.o.SKA	17 676	6 366	11 310	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	-	25	50,00	50,00
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	88 342	-	88 342	47,60	47,60
Centauris BIS Sp. z o.o.	1 503	-	1 503	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	147 651	21 458	126 193		

* Zmiany w obrębie odpisów na udziały i pożyczki opisano w punkcie 4 i 3.2 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

Vantage Development S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 01.01.2010

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto PLN'000	Odpisy aktualizujące* PLN'000	Wartość bilansowa PLN'000	Udział w kapitale %	Udział w głosach %
Jednostki zależne	44 659	14 015	30 644		
IPD Południe Sp. z o.o.	2 507	2 507	-	100,00	100,00
IPD Centrum Sp. z o.o.	867	-	867	100,00	100,00
IPD Zachód Sp. z o.o.	2 550	-	2 550	100,00	100,00
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
Impel Real Estate VD Sp z o.o. S.K.A.	38 610	11 483	27 127	100,00	100,00
House VD Sp. z o.o. SKA	50	-	50	1,00	1,00
Office VD Sp. z o.o. SKA	25	25	-	50,00	50,00
Jednostki współzależne	105 693	8 543	97 150		
Centauris IPD Invest Sp. z o.o.SKA	17 326	8 543	8 783	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	-	25	50,00	50,00
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	88 342	-	88 342	47,60	47,60
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	150 352	22 558	127 794		

* Zmiany w obrębie odpisów na udziały i pożyczki opisano w punkcie 4 i 3.2 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

NOTA 5

POŻYCZKI UDZIELONE DŁUGOTERMINOWE

Zmiany w obrębie udzielonych pożyczek długoterminowych w latach 2010 i 2011 zaprezentowano w tabeli poniżej:

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
a) wartość brutto na początek okresu	263	3 098
b) zwiększenia	628	436
- udzielenie pożyczek	590	250
- naliczone odsetki od pożyczek	38	186
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	-
c) zmniejszenia	(891)	(3 271)
- spłata pożyczek	(250)	-
- spłata odsetek	(18)	-
- zmiana klasyfikacji pożyczek	(623)	(3 271)
d) wartość brutto na koniec okresu	-	263
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	2 600
- zwiększenia	-	-
- zmniejszenia	-	(2 600)
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	263	498
i) wartość netto na koniec okresu	-	263

Charakterystyka udzielonych pożyczek długoterminowych na 31 grudnia 2010 roku oraz 1 stycznia 2010 roku została przedstawiona w tabelach poniżej. Na 31 grudnia 2011 roku Spółka nie posiadała udzielonych pożyczek o charakterze długoterminowym. Wszystkie pożyczki udzielane były spółkom zależnym i współzależnym.

Vantage Development S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2010

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność	Saldo	Odpis	Razem
				głów na	odsetek	aktualizujący	saldo
				PLN'000	PLN'000	PLN'000	pożyczki
				PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA	15.03.2010 r.	31.03.2012 r.	WIBOR 1M + marża	250	13	-	263
Razem				250	13	-	263

Stan na 01.01.2010

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność	Saldo	Odpis	Razem
				głów na	odsetek	aktualizujący	saldo
				PLN'000	PLN'000	PLN'000	pożyczki
				PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Office VD Sp. z o.o. SKA	26.06.2008 r.	31.12.2011 r.	WIBOR 1M + marża	2 600	498	(2 600)	498
Razem				2 600	498	(2 600)	498

NOTA 6

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

W pozycji „Należności długoterminowe” wykazywana jest kaucja zabezpieczająca spłatę kredytu inwestycyjnego w BZ WBK S.A. ustanowiona na podstawie umowy zawartej z bankiem w dniu 5 października 2009 roku. Saldo należności z tego tytułu wynosiło:

- 312 tys. zł na 1 stycznia 2010 roku,
- 401 tys. zł na 31 grudnia 2010 roku (w związku ze zmianą klasyfikacji kredytu, kaucja zaprezentowana została na tę datę w pozycji „Należności krótkoterminowe” – por. nota 10 poniżej),
- 412 tys. zł na 31 grudnia 2011 roku.

Kaucja podlega oprocentowaniu według stopy zmiennej opartej o formułę WIBID 1M * stały współczynnik.

NOTA 7

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	PLN'000	PLN'000	PLN'000
rezerw na koszty w wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, w wynagrodzenia bezosobowe)	107	97	99
pozostałych rezerw	9	3	2
odpisów aktualizujących udziały	-	-	419
odsetek od pożyczek	7	-	-
różnicy między podatkową a bilansową w artości środków trwałych i w artości niematerialnych	17	16	15
strat podatkowych	1 582	984	1 150
Razem	1 722	1 100	1 685
Dokonana kompensata aktyw a z rezerw a z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 722)	(1 100)	(1 685)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-

NOTA 8

ZAPASY	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	PLN'000	PLN'000	PLN'000
a) materiały	-	-	-
b) produkty i produkty w toku	1 372	1 768	608
c) produkty gotowe	-	-	-
d) tow ary	-	-	-
Zapasy razem	1 372	1 768	608

W pozycji produkcja w toku Spółka prezentuje gromadzone koszty zarządzania projektami refakturowane okresowo na spółki celowe.

W 2011 i 2010 Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

NOTA 9

ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
a) wartość brutto na początek okresu	3 270	9 328
b) zwiększenia	815	6 554
- udzielenie pożyczek	-	3 200
- naliczone odsetki od pożyczek	192	84
- zmiana klasyfikacji pożyczek	623	3 270
c) zmniejszenia	-	(12 612)
- spłata pożyczek	-	(11 330)
- spłata odsetek	-	(1 282)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	-
d) wartość brutto na koniec okresu	4 085	3 270
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	2 600	-
- zwiększenia	-	2 600
- zmniejszenia	(2 600)	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	2 600
g) wartość netto na początek okresu	670	9 328
i) wartość netto na koniec okresu	4 085	670

W poniższych tabelach zamieszczono charakterystykę pożyczek krótkoterminowych udzielonych przez Spółkę na poszczególne daty bilansowe.

Stan na 31.12.2011

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność	Saldo	Odpis	Razem saldo
				głów na	odsetek	aktualizujący	pożyczki
				PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Office VD Sp. z o.o. SKA	26.06.2008 r.	31.12.2012 r.	WIBOR 1M + marża	2 600	861	-	3 461
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA	19.01.2011 r.	30.12.2012 r.	WIBOR 1M + marża	300	20	-	320
Centauris BIS Sp. z o.o.	20.04.2011 r.	31.03.2012 r.	WIBOR 1M + marża	250	13	-	263
Centauris BIS Sp. z o.o.	16.09.2011 r.	31.03.2012 r.	WIBOR 1M + marża	40	1	-	41
Razem				3 190	895	-	4 085

Stan na 31.12.2010

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność	Saldo	Odpis	Razem saldo
				głów na	odsetek	aktualizujący	pożyczki
				PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Office VD Sp. z o.o. SKA	26.06.2008 r.	31.12.2011 r.	WIBOR 1M + marża	2 600	670	(2 600)	670
Razem				2 600	670	(2 600)	670

Stan na 01.01.2010

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność	Saldo	Odpis	Razem saldo
				główna	odsetek	aktualizujący	pożyczki
				PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
IPD Zachód Sp. z o.o.	18.12.2007 r.	31.05.2010 r.	WIBOR 1M + marża	500	82	-	582
IPD Zachód Sp. z o.o.	28.02.2008 r.	31.05.2010 r.	WIBOR 1M + marża	7 500	1 101	-	8 601
IPD Zachód Sp. z o.o.	26.06.2008 r.	31.05.2010 r.	WIBOR 1M + marża	130	15	-	145
Razem				8 130	1 198	-	9 328

Wszystkie pożyczki udzielone są w polskich złotych.

NOTA 10

Należności krótkoterminowe obejmują następujące pozycje:

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000	01.01.2010 PLN'000
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	878	1 097	776
- od jednostek powiązanych	615	902	627
- od pozostałych jednostek	263	195	149
b) należności publiczno-prawne, w tym:	41	29	13
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	32	421	455
- od jednostek powiązanych	-	1	350
- od pozostałych jednostek	32	420	105
Należności krótkoterminowe brutto razem	951	1 547	1 244
Odpisy aktualizujące w artosć należności z tytułu dostaw i usług	105	24	24
Odpisy aktualizujące w artosć pozostałych należności	10	10	10
Należności krótkoterminowe netto razem	836	1 513	1 210

Na dzień 31 grudnia 2011 roku należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 270 tys. zł (31 grudnia 2010 roku: 269 tys. zł, 1 stycznia 2010 roku: 292 tys. zł) były przeterminowane, w tym należności w kwocie 184 tys. zł były przeterminowane, lecz nie utraciły wartości (31 grudnia 2010 roku odpowiednio 245 tys. zł, 01 stycznia 2010 roku: 269 tys. zł).

Analiza wiekowa należności przeterminowanych, które nie utraciły wartości przedstawiona została w tabeli poniżej:

ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000	01.01.2010 PLN'000
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	151	239	212
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	5	2	53
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	28	4	4
Razem	184	245	269

W poniższej tabeli przedstawiono zmiany stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

ZMIANY ODPIŚW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na początek okresu	34	34
Zwiększenie	81	-
Wykorzystanie	-	-
Zmniejszenie	-	-
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na koniec okresu	115	34

NOTA 11

Vantage Development S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000	01.01.2010 PLN'000
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	746	2 679	573
b) inne środki pieniężne	-	4	-
c) inne aktywa pieniężne	-	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	746	2 683	573
Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy	-	-	-
Razem środki pieniężne dla potrzeb sprawozdania z przepływów pieniężnych	746	2 683	573

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

NOTA 12

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000	01.01.2010 PLN'000
a) polisy ubezpieczeniowe	10	11	6
b) koszty związane z IPO	940	229	358
c) inne	17	4	3
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem	967	244	367

NOTA 13

KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 16.073.115,60 zł i dzieli się na 25.924.380 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda. Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 9 maja 2011 roku liczba akcji uległa zmianie poprzez obniżenie ich wartości nominalnej z 2,48 zł do 0,62 zł za akcję. W wyniku tych zmian liczba akcji wzrosła z 6.481.095 do 25.924.380 akcji.

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2011, 31.12.2010 i 01.01.2011							
Seria/Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej PLN'000	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	Gotówka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotówka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
Liczba akcji razem			25 924 380				
Kapitał zakładowy razem				16 073			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

STRUKTURA AKCJONARIATU - stan na dzień 31.12.2011

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział
			PLN'000	%
1	Impel S.A.	6 724 380	4 169	25,94%
2	Dzik Grzegorz	2 839 760	1 761	10,96%
3	Biegaj Józef	2 142 271	1 328	8,26%
4	Wordstar Investmensts S.A.R.L	12 764 684	7 914	49,24%
5	Akcje własne Vantage Development SA*	1 453 285	901	5,61%
Razem		25 924 380	16 073	100,00%

* Szczegóły – patrz nota 14 poniżej.

STRUKTURA AKCJONARIATU - stan na dzień 31.12.2010 i 01.01.2011

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji w g stanu faktycznego na dzień bilansowy*	Liczba akcji po uwzględnieniu obniżenia wartości nominalnej akcji*	Wartość akcji	Udział
				PLN'000	%
1	Impel S.A.	1 681 095	6 724 380	4 169	25,94%
2	Dzik Grzegorz	917 033	3 668 132	2 274	14,15%
3	Biegaj Józef	691 796	2 767 184	1 716	10,68%
4	Wordstar Investmensts S.A.R.L	3 191 171	12 764 684	7 914	49,24%
Razem		6 481 095	25 924 380	16 073	100,00%

* Informację dotyczącą obniżenia wartości nominalnej akcji zamieszczono w niniejszym punkcie powyżej.

NOTA 14

AKCJE WŁASNE

Na podstawie umów zawartych w dniu 4 czerwca 2011 roku pomiędzy IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. oraz Panem Józefem Biegajem i Panem Grzegorzem Dzikim, IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. zakupiła 1.453.285 akcji Vantage Development S.A. za łączną kwotę 6.860 tys. zł. Zobowiązania wynikające z umów zostały skompensowane z należnościami z tytułu pożyczek udzielonych Panom Józefowi Biegajowi oraz Grzegorzowi Dzikowi przez IPD Południe Sp. z o.o. oraz IPD Centrum Sp. z o.o. przeniesionymi wcześniej na IRE VD Sp. z o.o. SKA na podstawie umów przelewu wierzytelności z dnia 20 maja 2011 roku. Prawo własności nabytych przez IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. akcji zostało przeniesione na Vantage Development S.A. w wyniku wykonaniu uchwały IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. w przedmiocie wypłaty dywidendy, tym samym Vantage Development S.A. stał się posiadaczem akcji własnych. Akcje własne zostały wydane dotychczasowym akcjonariuszom Impel S.A. w ramach transakcji podziału Impel S.A. (transakcję opisano szczegółowo w nocie 43 dodatkowych informacji i objaśnień do niniejszego sprawozdania finansowego).

NOTA 15

ZYSKI ZATRZYMANE I OGRANICZENIA W WYPŁACIE DYWIDENDY

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty. Do tej kategorii kapitału przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w sprawozdaniu Spółki, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego, tj. w przypadku Spółki 5.358 tys. zł, można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym i nie podlega ona podziałowi na inne cele. Na dzień 31 grudnia 2011 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy. Pozostała część kapitału zapasowego oraz rezerwowego oraz zyski zatrzymane w pełnej kwocie mogą być przekazane na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy.

NOTA 16

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	PLN'000	PLN'000	PLN'000
w ycen nieruchomości do w artości godziw ej	5 675	6 012	5 902
odsetek od pożyczek	170	129	322
rezerw y na przychody	14	-	-
Razem	5 859	6 141	6 224
Dokonana kompensata aktyw a z rezerw ą z tytułu odroczonego podatku dochodow ego	(1 722)	(1 100)	(1 685)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 137	5 041	4 539

NOTA 17

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	PLN'000	PLN'000	PLN'000
a) zobow iązania z tytułu kredytów bankow ych, w tym:	17 300	18 000	23 300
- długoterminow e	17 300	-	18 000
- krótkoterminow e	-	18 000	5 300
b) zobow iązania z tytułu pożyczek bankow ych	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankow ych razem, w tym:	17 300	18 000	23 300
- długoterminow e	17 300	-	18 000
- krótkoterminow e	-	18 000	5 300

ZMIANY POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH	31.12.2011	31.12.2010
	PLN'000	PLN'000
a) pożyczki i kredyty bankowe na początek okresu, w tym:	18 000	23 300
- część kapitałow a	18 000	23 300
- skapitalizow ane odsetki	-	-
b) zwiększenia	1 321	1 567
- zaciągnięcie kredytu/ pożyczki	-	-
- odsetki za okres	1 321	1 567
c) zmniejszenia	(2 021)	(6 867)
- spłata kapitału	(700)	(5 300)
- spłata odsetek	(1 321)	(1 567)
d) pożyczki i kredyty bankowe na koniec okresu, w tym:	17 300	18 000
- część kapitałow a	17 300	18 000
- skapitalizow ane odsetki	-	-

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK BANKOWYCH (struktura wiekow a)	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	PLN'000	PLN'000	PLN'000
od 1 do 3 lat	17 300	-	18 000
od 3 do 5 lat	-	-	-
pow yżej 5 lat	-	-	-
Zobowiązania długoterminow e z tytułu kredytów i pożyczek razem	17 300	-	18 000

Pozycja obejmuje w całości zobowiązanie z tytułu umowy kredytu inwestycyjnego na uwolnienie kapitału z gruntu zawartej z BZ WBK S.A. w dniu 4 października 2007 roku. Zgodnie z aneksem nr 6 z dnia 17 marca 2011 roku termin spłaty kredytu ustalono na 31 maja 2013 roku. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M plus stała marża banku. Zabezpieczenia ustanowione w związku z zaciągniętych kredytem opisano w nocie 37 poniżej.

NOTA 18

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
 Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dla leasingobiorcy)	Wartość nominalna minimalnych rat leasingowych			Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych		
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:						
do 1 roku	47	49	48	40	39	35
od 1 do 3 lat	44	94	99	38	79	79
od 3 do 5 lat	-	-	45	-	-	40
powyżej 5 lat	-	-	-	-	-	-
Razem	91	143	192	78	118	154
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	(13)	(25)	(38)	x	x	x
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych, z tego:	78	118	154	78	118	154
zobowiązania krótkoterminowe				40	39	35
zobowiązania długoterminowe				38	79	119

Spółka przyjęła w użytkowanie na podstawie umów leasingu finansowego samochody osobowe. Średni okres zawartych umów leasingu wynosi 4,5 roku.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku, 31 grudnia 2010 roku oraz 1 grudnia 2010 roku wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu finansowego nie różni się istotnie od wartości bilansowej.

NOTA 19

W ramach pozostałych zobowiązań długoterminowych na 31 grudnia 2011 roku Spółka wykazuje zobowiązanie w kwocie 835 tys. zł (w tym: 800 tys. zł – kwota główna, 35 tys. zł – odsetki) z tytułu weksla inwestycyjnego wyemitowanego na rzecz spółki zależnej House VD Sp. z o.o. SKA na podstawie umowy o emisję weksli inwestycyjnych zawartej w dniu 6 czerwca 2011 roku. Zgodnie z umową, ostateczny termin wykupu weksla ustalono na 31 grudnia 2013 roku. Oprocentowanie wyemitowanego weksla wynosi WIBOR 1M plus stała marża.

NOTA 20

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000
a) stan na początek okresu	497	506
- rezerwa na urlopy	52	46
- rezerwa na premie i inne w wynagrodzenia	429	450
- rezerwa na koszty usług	16	10
- inne	-	-
b) zwiększenia	576	497
- rezerwa na urlopy	73	52
- rezerwa na premie i inne w wynagrodzenia	453	429
- rezerwa na koszty usług	50	16
- inne	-	-
c) wykorzystanie	(445)	(460)
- rezerwa na urlopy	-	-
- rezerwa na premie i inne w wynagrodzenia	(429)	(450)
- rezerwa na koszty usług	(16)	(10)
- inne	-	-
d) rozwiązanie	(52)	(46)
- rezerwa na urlopy	(52)	(46)
- rezerwa na premie i inne w wynagrodzenia	-	-
- rezerwa na koszty usług	-	-
- inne	-	-
- transfer do rezerw długoterminowych	-	-
e) stan na koniec okresu	576	497
- rezerwa na urlopy	73	52
- rezerwa na premie i inne w wynagrodzenia	453	429
- rezerwa na koszty usług	50	16
- inne	-	-

NOTA 21

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000	01.01.2010 PLN'000
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	532	248	128
- w obec jednostek powiązanych	159	51	46
- w obec pozostałych jednostek	373	197	82
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	191	238	218
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	147	123	101
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	12	20	7 855
- otrzymane zaliczki z tytułu sprzedaży udziałów	-	-	7 855
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	882	629	8 302

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

NOTA 22

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	3 476	1 823
w tym: od jednostek powiązanych	3 250	1 728
- usługi zarządzania nieruchomościami	-	110
- usługi zarządzania projektami	2 091	928
- usługi zarządzania sprzedażą i marketingiem	1 031	329
- najem	164	149
- obsługa administracyjna spółek Grupy	-	149
- pozostałe usługi	190	158
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów, w tym:	-	-
- ze sprzedaży materiałów	-	-
- ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów razem	3 476	1 823

Spółka osiąga całość swoich przychodów na terytorium Polski.

NOTA 23

KOSZTY ZATRUDNIENIA

WYNAGRODZENIA, UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE I INNE ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000	
a) w wynagrodzenia	2 895	2 411	
b) składki na ubezpieczenie społeczne	254	229	
c) inne świadczenia pracownicze	82	89	
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze razem	3 231	2 729	
ZATRUDNIENIE /w osobach/	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
Liczba pracowników	18	16	16

NOTA 24

Zysk ze sprzedaży nieruchomości w kwocie 10.148 tys. zł osiągnięty przez Spółkę w 2010 roku wynika ze sprzedaży:

- 100% udziałów w spółce IPD Zachód Sp. z o.o., której majątek stanowiła nieruchomość przy ul. Długosza we Wrocławiu – łączny wynik na tej transakcji wyniósł 10.148 tys. zł,
- 100% udziałów w spółce IPD Południe Sp. z o.o. na rzecz spółki zależnej IRE VD Sp. z o.o. SKA – w związku z dokonaniem w ubiegłych latach odpisów aktualizujących wartość udziałów Spółka rozpoznała na tej transakcji zerowy wynik.

W 2011 roku Spółka nie dokonywała sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

NOTA 25

Przychody z tytułu dywidend osiągnięte w 2011 roku dotyczą dywidend otrzymanych od:

- House VD Sp. z o.o. SKA w kwocie 6 tys. zł,
- IRE VD Sp. z o.o. SKA w kwocie 9.760 tys. zł, z czego 6.860 tys. zł zgodnie z informacją zawartą w nocie 14 niniejszego sprawozdania finansowego wypłacone zostało w formie rzeczowej poprzez przeniesienie pakietu akcji własnych Vantage Development. Pozostała kwota, tj. 2.900 tys. zł wypłacona została w formie pieniężnej.

NOTA 26

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
a) odpisy aktualizujące aktywa, w tym:	81	-
- odpisy aktualizujące wartość należności	81	-
b) pozostałe	2	1
Pozostałe koszty operacyjne razem	83	1

NOTA 27

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
Przychody finansowe z tytułu odsetek	284	486
a) odsetki od środków na rachunkach bieżących i terminowych	55	216
b) odsetki od udzielonych pożyczek, w tym:	229	270
- od jednostek powiązanych	229	270
Inne przychody finansowe	-	-
Przychody finansowe razem	284	486

NOTA 28

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	10 310	1 107
a) zwiększenie odpisów aktualizujących wartość udziałów i pożyczek*	10 310	1 107
Koszty z tytułu odsetek	1 365	1 577
a) od kredytów i pożyczek, w tym:	1 356	1 567
- od jednostek powiązanych	35	-
b) od zobowiązań leasingowych	7	10
c) pozostałe odsetki	2	-
Inne koszty finansowe	216	194
a) koszt wynagrodzenia z tytułu poręczeń	-	22
b) prowizje od kredytu	216	172
c) różnice kursowe	-	-
Inne koszty finansowe razem	11 891	2 878

* Szczegółowe informacje na temat dokonanych odpisów udziałów i pożyczek zamieszczono w punkcie 4 i 3.2 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

NOTA 29

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	-	-
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Podatek bieżący razem	-	-
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	904	(502)
2. Wpływ zmiany stawki podatkowej	-	-
Podatek odroczony razem	904	(502)
Podatek dochodowy razem	904	(502)

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku przedstawia się następująco:

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
Zysk (Strata) brutto	(5 008)	6 350
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	952	(1 207)
Efekt podatkowy dochodów nie zaliczanych do dochodu do opodatkowania	1 856	-
Efekt podatkowy kosztów nie uznawanych za koszty uzyskania przychodu	(35)	(20)
Rozwiązanie rezerwy na odroczony podatek dochodowy dot. wyceny udziałów	347	-
Wpływ podatkowy w wyniku spółek komandytowych-akcyjnych	(257)	934
Efekt podatkowy różnic przejściowych, od których nie utworzono aktywów na odroczony podatek dochodowy	(1 959)	(210)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	904	(502)

NOTA 30

PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY

Strata netto za 2011 rok według propozycji złożonej przez Zarząd Spółki pokryta będzie z niepodzielonych zysków.

NOTA 31

WYPŁATA DYWIDENDY

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku Spółka nie wypłacała dywidend.

NOTA 32

DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W roku objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym oraz w roku porównywalnym Spółka nie zaniechała żadnego z rodzajów prowadzonej działalności.

NOTA 33

WYLICZENIE ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Zysk (strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki (tys. zł)	(4 104)	5 848
Średnia ważona liczba akcji zwykłych *	25 924 380	25 924 380
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	(0,16)	0,23

* W 2011 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji opisane zostały w nocie 13 dodatkowych informacji i objaśnień). Zgodnie z wymogami MSR 33.64, w niniejszym sprawozdaniu finansowym dokonano korekty retrospektywnej wyceny wartości księgowej na jedną akcję za wszystkie prezentowane okresy.

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 SPRAWOZDANIA Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

NOTA 34

ZMIANA STANU ZAPASÓW	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
- bilansow a zmiana stanu zapasów	396	(1 160)
- nakłady na grunty przekazane aportem	(19)	-
Długoterminowe przychody przyszłych okresów razem	377	(1 160)

NOTA 35

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
- bilansow a zmiana stanu należności	265	9
- w płaty na udziały do momentu zarejestrow ania kapitału	-	(350)
- zmiana stanu należności inw estycyjnych	-	(2)
- pozostałe	(1)	-
Razem	264	(343)

NOTA 36

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁYCH	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
- bilansow a zmiana stanu zobow iązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	1 088	(7 673)
- zmiana stanu zobow iązań w ekslow ych	(835)	-
- pozostałe	(1)	-
Razem	252	(7 673)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 37

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka posiadała następujące gwarancje udzielone na rzecz Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA na podstawie umowy z dnia 30 czerwca 2011 r. zawartej z Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA i BZ WBK S.A.:

- gwarancja na poczet przekroczenia kosztów budżetu do kwoty 1.400 tys. zł,
- gwarancja na poczet uzupełniania wkładu własnego do kwoty 4.200 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku zobowiązania warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku należności warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na jej majątku:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2011 ROKU (w tys. zł)						
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 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.	23 500	-	-	26 475	-	412
RAZEM	23 500		-	26 475	-	412

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na jej majątku:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2010 ROKU (w tys. zł)						
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 o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dn. 04.10.2007 r. pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	23 500	-	-	23 300	-	401
RAZEM	23 500	-	-	23 300	-	401

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2011 roku i na dzień 31 grudnia 2010 roku.

Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

NOTA 38

CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą kredyty bankowe, umowy leasingowe, weksle inwestycyjne, pożyczki oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Spółka posiada również należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług powstające bezpośrednio w związku z prowadzoną przez nią działalnością (por. nota 39).

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, pożyczek udzielonych spółkom powiązanim oraz środków zgromadzonych na rachunkach bieżących i terminowych. Efektywne oprocentowanie aktywów i 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 Spółka nie dokonywała zabezpieczenia planowanych transakcji przy zastosowaniu pochodnych instrumentów zabezpieczających.

Wzrost stopy procentowej o 1 % spowodowałby zmianę przychodów odsetkowych oraz kosztów odsetkowych Spółki odpowiednio o kwoty wykazane w poniższej tabeli:

	Wpływ na wynik finansowy brutto
	PLN'000
31 grudnia 2011 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	29
Pasywa zmiennoprocentowe	179
31 grudnia 2010 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	86
Pasywa zmiennoprocentowe	200

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach i instytucjach finansowych oraz zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów (nierozliczone należności).

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Ponadto większość należności dotyczy transakcji z jednostkami powiązanimi – spółkami celowymi. W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły na wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu niewywiązania się kontrahentów ze zobowiązań.

Vantage Development S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, leasing. Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla spółki są na bezpiecznym poziomie.

NOTA 39

INSTRUMENTY FINANSOWE

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

INSRTUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII ZGODNIE Z MSR 39	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000	01.01.2010 PLN'000	31.12.2011 PLN'000	31.12.2010 PLN'000	01.01.2010 PLN'000
Aktywa finansowe						
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:	6 038	5 100	11 908	6 038	5 100	11 908
- środki pieniężne	746	2 683	573	746	2 683	573
- należności z tytułu pożyczek	4 085	933	9 826	4 085	933	9 826
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)*	1 207	1 484	1 509	1 207	1 484	1 509
Aktywa finansowe razem	6 038	5 100	11 908	6 038	5 100	11 908
Zobowiązania finansowe						
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	18 904	18 509	31 538	18 904	18 509	31 538
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez zobowiązań budżetowych)	691	391	8 084	691	391	8 084
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	17 300	18 000	23 300	17 300	18 000	23 300
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	78	118	154	78	118	154
- zobowiązania z tytułu w eksli inwestycyjnych	835	-	-	835	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe razem	18 904	18 509	31 538	18 904	18 509	31 538

* W tym należności z tytułu kaucji prezentowane w pozycji „Pozostałe aktywa trwałe” (por. nota 6)

NOTA 40

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Spółka utrzymuje określony poziom kapitałów własnych w stosunku do zadłużenia oraz posiadanych aktywów trwałych. Wielkość zadłużenia ogółem nie przekracza wartości kapitałów własnych.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku i 31 grudnia 2010 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze. Zgodnie z informacją zawartą w notcie 43 dodatkowych informacji i objaśnień, po dniu bilansowym dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, co istotnie zwiększyło poziom kapitałów własnych w stosunku do zadłużenia.

Vantage Development S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

NOTA 41

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI (W PODZIALE NA GRUPY PODMIOTÓW)

01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	Zakup usług	Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	Zakup środków trwałych	Sprzedaż środków trwałych	Należności z wyjątkiem pożyczek	Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	Pożyczki udzielone (stan na koniec roku)	Zobowiązania w ekslocie	Przychody finansowe - odsetki	Koszty finansowe - odsetki	Dywidendy
Jednostki zależne i współzależne											
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA	-	1 019	-	-	51	-	-	-	5	-	-
IPD Centrum Sp. z o.o.	-	21	-	-	4	-	-	-	-	-	-
IPD Invest Sp. z o.o.	-	12	-	-	12	-	-	-	-	-	-
IPD Południe Sp. z o.o.	-	168	-	-	22	1	-	-	-	-	-
IRE VD Sp. z o.o. SKA (daw niej: Impel Real Estate VD Sp. z o.o. SKA)	-	328	-	-	71	11	-	-	-	-	9 760
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. SKA	-	19	-	6	-	8	-	-	-	-	-
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA	-	1 550	-	-	187	8	320	-	20	-	-
VD Sp. z o.o.	-	13	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Centauris BIS Sp. z o.o.	-	41	-	-	12	-	304	-	14	-	-
House VD Sp. z o.o. SKA	-	48	-	-	11	-	-	835	-	35	6
Office VD Sp. z o.o. SKA	-	24	-	-	12	-	3 461	-	190	-	-
PRW Sp. z o.o. (daw niej: FDW Retail Sp. z o.o.)	-	358	-	-	230	-	-	-	-	-	-
VD Invest Sp. z o.o.	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kluczowe kierownictwo*											
Jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo*											
Parkowa Ostoja Sp. z o.o.	4	153	-	-	100	1	-	-	-	-	-
Impel S.A.	696	-	-	-	-	52	-	-	-	-	-
Impel IT Sp. z o.o.	323	-	-	-	-	33	-	-	-	-	-
Impel Logistics Sp. z o.o.	7	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Impel Volleyball S.A.	6	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-
Impel Cleaning Sp. z o.o.	22	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-
Impel Accounting Sp. z o.o.	192	-	-	-	-	25	-	-	-	-	-
Impel HR Service Sp. z o.o.	31	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
Accounting Audyt Partner Sp. z o.o.	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impel Catering Sp. z o.o.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sanpro Job Service Sp. z o.o. (daw niej: Impel Job Service Sp. z o.o.)	29	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
Impel Monitoring Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	1 319	3 757	-	6	713	158	4 085	835	229	35	9 766

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
 Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000	Zakup usług	Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	Zakup w wartości niematerialnych i prawnych	Sprzedaż w wartości niematerialnych i prawnych	Należności z wyjątkiem pożyczek	Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	Pożyczki udzielone (stan na koniec roku)	Pożyczki otrzymane (sta na koniec roku)	Przychody finansowe - odsetki	Koszty finansowe - odsetki	Dywidendy
Jednostki zależne i współzależne											
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA	-	887	-	-	211	-	264	-	13	-	-
IPD Centrum Sp. z o.o.	-	17	-	-	3	-	-	-	-	-	-
IPD Invest Sp. z o.o.	-	10	-	-	9	-	-	-	-	-	-
IPD Południe Sp. z o.o.	-	68	-	-	11	-	-	-	-	-	-
Impel Real Estate VD Sp. z o.o. SKA	-	641	-	-	491	-	-	-	-	-	-
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. SKA	-	121	-	-	108	-	-	-	-	-	-
Promenady Epsilon Sp. z o.o.	-	51	-	-	24	-	-	-	-	-	-
VD Sp. z o.o.	-	11	-	-	2	-	-	-	-	-	-
Centauris BIS Sp. z o.o.	-	51	-	-	4	-	-	-	26	-	-
House VD Sp. z o.o. SKA	-	75	-	-	7	-	-	-	-	-	-
Office VD Sp. z o.o. SKA	-	101	-	-	32	-	670	-	172	-	-
VD Invest Sp. z o.o.	-	-	2	-	-	2	-	-	-	-	-
IPD Zachód Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-	-	-	59	-	-
Kluczowe kierownictwo*											
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo*											
Parkowa Ostoja Sp. z o.o.	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-
Impel S.A.	149	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-
Impel IT Sp. z o.o.	147	-	-	-	-	22	-	-	-	-	-
Impel Logistics Sp. z o.o.	7	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Open Property Management Sp. z o.o.	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impel Cleaning Sp. z o.o.	24	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-
Impel Job Service Sp. z o.o.	28	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-
Impel Accounting Sp. z o.o.	63	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-
Impel HR Service Sp. z o.o.	26	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-
Accounting Audyt Partner Sp. z o.o. SKA	3	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
Impel Catering Sp. z o.o.	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impel Security Polska Sp. z o.o.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	582	2 034	2	-	952	52	934	-	270	-	-

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

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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 SPÓŁKI

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2010 - 31.12.2010 PLN'000
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	1 299	1 026
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	50	46
Razem	1 349	1 072
WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000	01.01.2011 - 31.12.2011 PLN'000
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 349	1 072
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Razem	1 349	1 072

NOTA 42

ISTOTNE SPRAWY SPORNE PRZECIWKO SPÓŁCE

Na dzień 31 grudnia 2011 roku przeciwko Spółce nie były prowadzone żadne istotne sprawy sporne.

NOTA 43

ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2011 roku, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym:

Zatwierdzenie prospektu emisyjnego

W dniu 31 stycznia 2012 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny spółki Vantage Development S.A., na podstawie którego akcjonariuszom Impel S.A. zaoferowano oraz wprowadzono się do obrotu regulowanego akcje Spółki.

Podział IMPEL SA w zamian za akcje w podwyższonym kapitale Vantage Development S.A.

W dniu 1 marca 2012 roku Sąd Rejestrowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu dokonał wpisu uchwały o podziale Impel S.A. oraz podwyższenia kapitału Vantage Development S.A. z 16.073.115,60 zł do 35.193.583,28 zł. Podział Impel S.A. nastąpił w trybie art. 529 §1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. poprzez przeniesienie na Vantage Development S.A. części jej majątku w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa w zamian za akcje Vantage Development, które objęli akcjonariusze Impel S.A. (podział przez wydzielenie).

Zgodę na podział spółki Impel S.A. Zarząd Vantage Development S.A. wydał na podstawie uchwały podjętej w dniu 7 czerwca 2011 roku. Plan podziału został opublikowany w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 117/2011 z dnia 17 czerwca 2011 roku oraz został zaakceptowany przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. w dniu 19 sierpnia 2011.

W zamian za przenoszone na Vantage Development S.A. składniki majątku akcjonariusze Impel S.A. objęli akcje w stosunku 1:3,2109, tj. z tytułu posiadania jednej akcji Impel S.A. jej akcjonariusz otrzymał 3,2109 akcji podziałowych. W przypadku, gdy

Vantage Development S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku
Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

iloczyn posiadanych przez akcjonariusza Impel S.A. akcji i stosunku wymiany (1:3,2109) stanowił liczbą niecałkowitą, ilość przydzielanych akcji uległa zaokrągleniu w dół do liczby całkowitej a akcjonariusz uzyskał dodatkowo prawo do otrzymania dopłaty pieniężnej.

W wyniku podziału do Vantage Development S.A. przeniesione zostały aktywa Impel S.A. w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Zakładu Ecoimpel.

Sprzedaż akcji House VD Sp. z o.o. SKA

Na podstawie umowy zawartej 23 lutego 2012 roku Spółka zbyła na rzecz IRE VD Sp. z o.o. SKA 5.000 akcji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 10 zł każda spółki House VD Sp. z o.o. SKA. Akcje będące przedmiotem transakcji odpowiadają dotychczasowemu udziałowi Vantage Development S.A. w kapitale House VD Sp. z o.o. SKA wynoszącemu 1% kapitału jednostki. Cena sprzedaży akcji zgodnie z umową wyniosła 103 tys. zł i została w całości zapłacona gotówką w dniu 28 lutego 2012 roku.

Częściowa spłata pożyczek udzielonych przez Spółkę

Po dniu bilansowym miała miejsce całkowita/ częściowa spłata pożyczek udzielonych przez Vantage Development następującym jednostkom powiązanym:

- Centauris BIS: w dniu 17 stycznia 2011 roku nastąpiła całkowita spłata pożyczki z dnia 16 września 2011 roku w kwocie 40 tys zł plus naliczone odsetki oraz częściowa spłata pożyczki z dnia 20 kwietnia 2011 roku w wysokości 150 tys. zł,
- Office VD Sp. z o.o. SKA – w dniu 8 lutego 2012 roku Spółka otrzymała wpłatę w wysokości 500 tys. zł tytułem częściowej spłaty pożyczki udzielonej na podstawie umowy z dnia 26 czerwca 2008 roku.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
30-03-2012	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
30-03-2012	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
30-03-2012	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
30-03-2012	Anna Piątek	Główny Księgowy Spółki	