



Raport roczny
VANTAGE DEVELOPMENT S.A.
za 2015 rok



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 21 marca 2016 roku

SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE.....	3
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	4
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	24
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	44
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	47
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	48

WYBRANE DANE FINANSOWE

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania z całkowitych dochodów z prezentowanego sprawozdania finansowego przeliczone na EUR zamieszczono w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
I.	Przychody ze sprzedaży	13 878	11 591	3 316	2 767
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 742	3 838	655	916
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(2 171)	(884)	(519)	(211)
IV.	Zysk (strata) brutto	(3 232)	2 161	(772)	516
V.	Zysk (strata) netto	2 004	4 770	479	1 139
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	0,03	0,08	0,008	0,018
		Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
VII.	Kapitał własny	318 736	316 732	74 794	74 310
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	158 215	55 836	37 127	13 100
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 493	14 327	1 054	3 361
X.	Aktywa trwałe	458 840	375 876	107 671	88 186
XI.	Aktywa obrotowe	22 604	11 019	5 304	2 585
XII.	Suma aktywów	481 444	386 895	112 975	90 771
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,10	5,07	1,20	1,19

Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

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

	31.12.2015	31.12.2014
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,2615	4,2623
	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
średni kurs EUR w okresie*	4,1848	4,1893

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

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

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2015	31.12.2014
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		458 840	375 876
	1. Wartości niematerialne	1	186	276
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 247	1 364
	3. Należności długoterminowe		121	-
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	3	73 075	259 386
	5. Pożyczki długoterminowe	4	378 842	-
	6. Obligacje długoterminowe	5	-	114 718
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	5 369	132
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		22 604	11 019
	1. Zapasy	7	78	1 862
	2. Pożyczki krótkoterminowe	8	-	-
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	9	31	22
	4. Należności krótkoterminowe	10	6 076	5 485
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11	16 361	3 606
	6. Rozliczenia międzyokresowe	12	58	44
Aktywa razem – suma I+II			481 444	386 895

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2015	31.12.2014
I.	Kapitał własny (suma 1-5)		318 736	316 732
	1. Kapitał podstawowy	13	38 713	38 713
	2. Kapitał zapasowy		191 156	186 386
	3. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 900	6 900
	4. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		79 963	79 963
	5. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		2 004	4 770
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-4)		158 215	55 836
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	-	-
	2. Obligacje długoterminowe	15	158 147	55 738
	3. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe		-	-
	4. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	16	68	98
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)		4 493	14 327
	1. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	16	30	28
	2. Rezerwy krótkoterminowe	17	1 768	1 495
	3. Obligacje krótkoterminowe	15	678	10 257
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18	2 017	2 547
Pasywa razem – suma I+II+III			481 444	386 895

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ		31.12.2015	31.12.2014
Wartość księgowa		318 736	316 732
Liczba akcji		62 440 227	62 440 227
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		5,10	5,07

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
A.	Przychody ze sprzedaży	19	13 878	11 591
B.	Koszt własny sprzedaży	20	(11 136)	(7 753)
C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)		2 742	3 838
	I. Koszty sprzedaży	20	(613)	(243)
	II. Koszty ogólnego zarządu	20	(4 005)	(4 423)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)		(1 876)	(828)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeliczania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej		-	-
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeliczania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)		(1 876)	(828)
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	21	166	333
	III. Pozostałe koszty operacyjne	22	(461)	(389)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)		(2 171)	(884)
	I. Przychody finansowe	23	20 716	9 987
	1. Dywidendy i udziały w zyskach		1 517	-
	2. Odsetki		11 452	7 894
	3. Zysk ze zbycia inwestycji		-	-
	4. Aktualizacja wartości inwestycji		3 476	2 093
	5. Inne		4 271	-
	II. Koszty finansowe	24	(21 777)	(6 942)
	1. Odsetki		(7 524)	(4 420)
	2. Strata ze zbycia inwestycji		(97)	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji		(10 534)	(1 030)
	4. Inne		(3 622)	(1 492)
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)		(3 232)	2 161
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	25	5 236	2 609
	1. Część bieżąca		-	-
	2. Część odroczone		5 236	2 609
H.	Zysk (strata) netto (G+I)		2 004	4 770
Inne całkowite dochody			-	-
Całkowite dochody ogółem			2 004	4 770
Średnia ważona liczba akcji w okresie			62 440 227	62 440 227
Zysk (strata) netto				
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,03	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,03	0,08

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2015 - 31.12.2015	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2015 r.	38 713	-	186 386	6 900	84 733	-	316 732
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	2 004	2 004
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	2 004	2 004
Transakcje z właścicielami:	-	-	4 770	-	(4 770)	-	-
- podział wyniku za 2014 r.	-	-	4 770	-	(4 770)	-	-
Stan na 31 grudnia 2015 r.	38 713	-	191 156	6 900	79 963	2 004	318 736

01.01.2014 - 31.12.2014	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2014 r.	38 713	-	186 386	6 900	79 963	-	311 962
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	4 770	4 770
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	4 770	4 770
Transakcje z właścicielami:	-	-	-	-	-	-	-
- emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-
- rozliczenie kosztów emisji akcji	-	-	-	-	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2014 r.	38 713	-	186 386	6 900	79 963	4 770	316 732

Vantage Development S. A.

 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk (strata) netto		2 004	4 770
	II. Korekty razem		(3 807)	(6 034)
	1. Amortyzacja	30	373	199
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(5 916)	(2 619)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		4 331	(1 054)
	4. Zmiana stanu rezerw		273	(1 305)
	5. Zmiana stanu zapasów		1 784	(507)
	6. Zmiana stanu należności	31	(644)	(823)
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	32	(56)	(3)
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(5 251)	39
	9. Inne korekty	33	1 299	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		(1 803)	(1 303)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy		380 934	13 477
	1. Z aktywów finansowych, w tym:		357 760	13 477
	a) w jednostkach powiązanych		357 652	13 279
	- zbycie aktywów finansowych		144 743	-
	- dywidendy i udziały w zyskach		1 517	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		24 000	5 100
	- odsetki		95	3 379
	- inne wpływy z aktywów finansowych		187 297	4 800
	b) w pozostałych jednostkach		108	198
	- odsetki		108	198
	2. Inne wpływy inwestycyjne		23 174	-
	II. Wydatki		(450 828)	(40 876)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(167)	(1 140)
	2. Na aktywa finansowe		(450 301)	(39 736)
	a) w jednostkach powiązanych		(450 301)	(39 736)
	- nabycie aktywów finansowych	34	(53 301)	(39 736)
	- udzielone pożyczki		(397 000)	-
	b) w pozostałych jednostkach		-	-
	3. Inne wydatki inwestycyjne		(360)	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(69 894)	(27 399)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy		123 530	36 760
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		123 530	36 760
	II. Wydatki		(39 078)	(17 188)
	1. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
	2. Spłaty kredytów i pożyczek		-	-
	3. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(31 900)	(12 016)
	4. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(28)	(81)
	5. Odsetki		(5 851)	(4 356)
	6. Inne wydatki finansowe		(1 299)	(735)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		84 452	19 572
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		12 755	(9 130)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		12 755	(9 130)
F.	Środki pieniężne na początek okresu		3 606	12 736
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:		16 361	3 606
	- 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”, „Emitent”) 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. Dąbrowskiego 44.

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 spółki 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

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

Funkcja w Zarządzie	Skład
Prezes Zarządu	Edward Laufer
Członek Zarządu	Dariusz Pawlukowicz

Do dnia 22 grudnia w skład Zarządu wchodziły następujące osoby:

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

W dniu 22 grudnia 2015 roku Pan Roman M. Meysner złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Emitenta.

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018
Jakub Dzik	Członek Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018
Marek Kowalski	Członek Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018
Marek Pasztetnik	Członek Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018

Do dnia 25 czerwca 2015 roku, tj. do dnia wyboru przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta nowej Rady Nadzorczej, w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Piotr Nowjalis	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Mirosław Greber	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Jerzy Dobrowolski	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015

2. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego

2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

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

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 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2014 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 2014 roku do 31 grudnia 2014 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 końącego 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 S.A. dnia 21 marca 2016 roku.

2.6. Identyfikacja sprawozdania skonsolidowanego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 21 marca 2016 roku.

3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

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

Spółka analizuje zmiany MSR pod kątem działalności Spółki i dokonuje aktualizacji zasad (polityki) rachunkowości zgodnie ze zmianami w MSSF/MSR.

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka przyjęła wszystkie nowe i zaktualizowane standardy oraz interpretacje, wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej (UE), mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2015 roku.

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013 obejmujące:
 - Zmiany do MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć

Zmiany wyjaśniają, że nie tylko wspólne przedsięwzięcia, ale również wspólne ustalenia umowne pozostają poza zakresem MSSF 3. Wyjątek ten stosuje się jedynie do sporządzania sprawozdania finansowego wspólnego ustalenia umownego. Zmiana ta stosowana jest prospektywnie.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
 - Zmiany do MSSF 13 Wycena według wartości godziwej

Zmiany wyjaśniają, że wyjątek dotyczący portfela inwestycyjnego ma zastosowanie nie tylko do aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, ale także do innych umów objętych MSR 39. Zmiany stosuje się prospektywnie.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
 - Zmiany do MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne

Opis dodatkowych usług opisany w MSR 40 rozróżnia nieruchomości inwestycyjne od nieruchomości zajmowanych przez właściciela (to jest od rzeczowych aktywów trwałych). Zmiana stosowana jest prospektywnie i wyjaśnia, że to MSSF 3, a nie definicja dodatkowych usług zawarta w MSR 40, używany jest do określenia czy transakcja jest nabyciem aktywa czy też przedsięwzięcia.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.
- KIMSF 21 Opłaty publiczne

Interpretacja wyjaśnia, że jednostka ujmuje zobowiązanie z tytułu opłaty publicznej w momencie, gdy nastąpi zdarzenie obligujące, czyli działanie, które wywołuje konieczność uiszczenia opłaty zgodnie z przepisami. W przypadku opłat należnych po przekroczeniu minimalnego progu, jednostka nie rozpoznaje zobowiązania do momentu, gdy zostanie osiągnięty ten próg. KIMSF 21 stosowany jest retrospektywnie.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Spółki.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

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

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze (opublikowano dnia 21 listopada 2013 roku) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013 roku) – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności (opublikowano dnia 6 maja 2014 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji (opublikowano dnia 12 maja 2014 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 Data wejścia w życie MSSF 15 (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne (opublikowano dnia 30 czerwca 2014 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 (opublikowano dnia 25 września 2014 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 Ujawnienia (opublikowano dnia 18 grudnia 2014 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszych zmian do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,

- Zmiany do MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Zmiany do MSR 7 Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia powyższych standardów oraz interpretacji na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Spółki lub jej wyników finansowych.

Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji w bieżącym okresie sprawozdawczym:

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku.

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% – 34%
Oprogramowanie	20% – 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 użytkowania, 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) Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie

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.

W ramach nieruchomości inwestycyjnych wyróżnia się:

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

e) Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Jednostkami zależnymi są takie podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce, wtedy gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Spółka weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosów w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny, czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Spółka analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców;
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Spółkę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Spółka posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich Walnych Zgromadzeniach Akcjonariuszy lub Zgromadzeniach Wspólników.

Jednostkami stowarzyszonymi są takie jednostki, na które Spółka wywiera znaczący wpływ, niebędące jednostkami zależnymi ani udziałami we wspólnych przedsięwzięciach Spółki. Znaczący wpływ jest to zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji z zakresu polityki finansowej i operacyjnej prowadzonej działalności gospodarczej; nie oznacza ona jednak sprawowania kontroli bądź współkontroli nad tą polityką.

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Współkontrola jest to określony w umowie podział kontroli nad działalnością gospodarczą, który występuje tylko wówczas, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne dotyczące tej działalności wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

f) Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczoną 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 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 tożsamych 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. „h” powyżej.

n) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obejmuje: podatek bieżący oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący wyliczony 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.

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 w spółkach zależnych i współkontrolowanych

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku, jak również w trakcie roku objętego niniejszym sprawozdaniem finansowym, Zarząd Spółki zidentyfikował przesłanki, które wskazywały na możliwość utraty wartości udziałów w spółkach celowych, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę lub współkontrolę, tj. istotną zmianę wartości rynkowej nieruchomości stanowiących majątek poszczególnych jednostek lub wyników poszczególnych spółek. 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 odpisów aktualizujących wartość udziałów w kwocie 2.777 tys. zł na 31 grudnia 2015 roku oraz 64.303 tys. zł na 31 grudnia 2014 roku. Zmiana wartości odpisów na koniec 2015 roku w stosunku do stanu na 31 grudnia 2014 roku wynika ze zwiększenia odpisów o łączną kwotę 10.544 tys. zł oraz jednoczesnego zmniejszenia części odpisów w łącznej kwocie 72.070 tys. zł w stosunku do stanu na koniec okresu porównywalnego. Szczegóły dotyczące utworzonych odpisów oraz wartości bilansowej poszczególnych udziałów zamieszczono w nocie 3 dodatkowych informacji i objaśnień do niniejszego sprawozdania finansowego).

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 (p. nota 7 dodatkowych informacji i objaśnień do niniejszego sprawozdania finansowego). Informację na temat odpisów na należności zamieszczono w nocie 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 2015 i 2014 roku Spółka nie połączyła się z inną jednostką.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ
NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2015	31.12.2014
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	186	276
Pozostałe wartości niematerialne razem	186	276

Stan na 31.12.2015

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	640	640
b) zwiększenia	-	24	24
- transfery	-	24	24
c) zmniejszenia	-	-	-
- zbycie	-	-	-
- likwidacja	-	-	-
- inne	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	664	664
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	364	364
f) amortyzacja za okres	-	114	114
- zwiększenia	-	114	114
- amortyzacja okresu bieżącego	-	114	114
- zmniejszenia	-	-	-
- likwidacja	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	478	478
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	276	276
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	186	186

Stan na 31.12.2014

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	558	558
b) zwiększenia	-	82	82
- transfery	-	82	82
c) zmniejszenia	-	-	-
- likwidacja	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	640	640
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	264	264
f) amortyzacja za okres	-	100	100
- zwiększenia	-	100	100
- amortyzacja okresu bieżącego	-	100	100
- zmniejszenia	-	-	-
- likwidacja	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	364	364
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	294	294
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	276	276

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2015	31.12.2014
a) środki trwałe, w tym:	1 130	1 364
- grunty	-	-
- budynki i budowle	828	996
- urządzenia techniczne i maszyny	23	31
- środki transportu	103	137
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	176	200
b) środki trwałe w budowie	117	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	1 247	1 364

Stan na 31.12.2015

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	-	1 284	55	168	236	1 743
b) zwiększenia	-	-	4	-	22	26
- nabycie	-	-	-	-	-	-
- transfery	-	-	4	-	22	26
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 284	59	168	258	1 769
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	188	24	31	36	279
f) amortyzacja za okres:	-	168	12	34	46	260
- zwiększenia	-	168	12	34	46	260
- amortyzacja	-	168	12	34	46	260
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	356	36	65	82	539
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	100	-	-	-	100
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	100	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	996	31	137	200	1 364
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	828	23	103	176	1 130

Stan na 31.12.2014

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	-	246	51	206	30	533
b) zwiększenia	-	1 038	4	168	206	1 416
- nabycie	-	-	-	168	-	168
- transfery	-	1 038	4	-	206	1 248
c) zmniejszenia	-	-	-	(206)	-	(206)
- likwidacja	-	-	-	(206)	-	(206)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 284	55	168	236	1 743
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	146	14	190	27	377
f) amortyzacja za okres:	-	42	10	(159)	9	(98)
- zwiększenia	-	42	10	38	9	99
- amortyzacja	-	42	10	38	9	99
- zmniejszenia	-	-	-	(197)	-	(197)
- likwidacja	-	-	-	(197)	-	(197)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	188	24	31	36	279
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	100	-	-	-	100
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	100	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	-	37	16	3	56
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	996	31	137	200	1 364

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2015	31.12.2014
a) własne	1 027	1 227
b) używane na podstawie umowy leasingu finansowego	103	137
Środki trwałe bilansowe razem	1 130	1 364

ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO	31.12.2015	31.12.2014
a) środki trwałe, w tym:	103	137
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	-	-
- środki transportu	103	137
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	-	-
b) środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	103	137

NOTA 3

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	31.12.2015	31.12.2014
a) wartość brutto na początek okresu	323 689	307 192
b) zwiększenia	229 780	35 425
- objęcie udziałów	28 424	35 425
- dopłaty do kapitałów spółek zależnych	4 620	-
- objęcie udziałów w wyniku likwidacji spółek zależnych	196 736	-
c) zmniejszenia	(477 617)	(18 928)
- obniżenie wartości udziałów	(187 326)	(250)
- sprzedaż udziałów	(3 220)	(1)
- wniesienie aportem	(8 634)	(18 677)
- likwidacja spółek zależnych	(278 437)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	75 852	323 689
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	64 303	65 372
- zwiększenia	10 544	1 024
- zmniejszenia	(72 070)	(2 093)
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	2 777	64 303
g) wartość netto na początek okresu	259 386	241 820
i) wartość netto na koniec okresu	73 075	259 386

W 2015 roku miały miejsce następujące zmiany w obrębie udziałów i akcji w spółkach powiązanych:

- Zakończono czynności likwidacyjne spółki IRE VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – w wyniku likwidacji Spółka rozpoznała koszt w wysokości wartości bilansowej udziałów likwidowanej spółki wynoszący 26.887 tys. zł. Jednocześnie zgodnie z uchwałą wspólników likwidowanej spółki podjętej w dniu 3 czerwca 2015 roku Vantage otrzymał majątek likwidacyjny o łącznej wartości 25.803 tys. zł, w skład którego wchodziło między innymi 5.460 akcji serii B spółki Finanse II VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. o wartości 1.081 tys. zł.
- Zakończono czynności likwidacyjne spółki Promenady Wrocławskie VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – w wyniku likwidacji Spółka rozpoznała koszt w wysokości wartości bilansowej udziałów likwidowanej spółki wynoszący 190.388 tys. zł. Jednocześnie zgodnie z uchwałą wspólników likwidowanej spółki podjętej w dniu 29 maja 2015 roku Spółka otrzymała majątek likwidacyjny o łącznej wartości 193.546 tys. zł, w skład którego wchodziło między innymi 377.610 udziałów spółki PRW Sp. z o.o. o wartości 193.521 tys. zł.
- Zakończono czynności likwidacyjne spółki Promenady III VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – w wyniku likwidacji Spółka rozpoznała koszt w wysokości bilansowej udziałów likwidowanej spółki w wysokości 1.050 tys. zł. Jednocześnie zgodnie z uchwałą wspólników likwidowanej spółki podjętej w dniu 29 maja 2015 roku Spółka otrzymała między innymi udziały w spółce Promenady VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o wartości 2.133 tys. zł.
- W dniu 28 maja 2015 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem dokonał połączenia spółek VD ER sp. z o.o. ze spółką IPD Centrum sp. z o.o. Połączenie nastąpiło w sposób określony w art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu Spółek Handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku IPD Centrum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka przejmowana) na VD ER sp. z o.o. (spółka przejmująca), poprzez podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej (łącznie przez przejęcie).
- W dniu 25 czerwca 2015 roku NZW spółki Moonstone Company sp. z o.o. (obecnie VD IV PRW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.) uchwałą podwyższyło kapitał zakładowy spółki Moonstone Company sp. z o.o. z kwoty 5 tys. zł do kwoty 19.123 tys. zł. Nowo wyemitowane udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Moonstone Company sp. z o.o. zostały objęte przez spółkę PRW sp. z o.o. oraz spółkę Vantage Development S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci 100% udziałów w spółce Promenady Epsilon VD sp. z o.o. Tym samym spółka Vantage Development S.A. wniosła wszystkie posiadane udziały w spółce Promenady Epsilon VD sp. z o.o. do spółki Moonstone Company sp. z o.o.
- W dniu 31 lipca 2015 roku NZW spółki VD III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością uchwałą podwyższyło kapitał zakładowy spółki VD III sp. z o.o. z kwoty 5 tys. zł do kwoty 187.800 tys. zł. Nowo wyemitowane udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki VD III sp. z o.o. zostały objęte przez spółkę Vantage Development S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci wszystkich udziałów posiadanych w spółce PRW sp. z o.o. W dniu

Vantage Development S. A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

- 27 sierpnia 2015 roku, sąd dokonał podwyższenia kapitału zakładowego spółki VD III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
- Wniesiono dopłaty do kapitału spółek zależnych (Promenady II VD Sp. z o.o., VD ER Sp. z o.o., IPD Centrum Sp. z o.o., VD Retail II Sp. z o.o.) o łącznej wartości 4.620 tys. zł.
 - Na podstawie umowy zawartej w dniu 13 sierpnia 2015 roku Spółka wniosła do Finanse II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. wierzytelności odsetkowe z tytułu obligacji o łącznej wartości 19.356 tys. zł (por. nota 5 poniżej).
 - W dniu 1 października 2015 roku spółka Vantage Development S.A. przeniosła na spółkę IPD Południe sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. za cenę 500 tys. zł.
 - W dniu 9 października 2015 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem dokonał połączenia spółki IPD Południe sp. z o.o. ze spółką Office VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Połączenie nastąpiło w sposób określony w art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu Spółek Handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Office VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (spółka przejmowana) na IPD Południe sp. z o.o. (spółka przejmująca), poprzez podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej (łącznie przez przejęcie).
 - Rozpoznano udziały komandytariusza w nowo utworzonych spółkach:
 - VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI Sp. k.,
 - VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.,
 - Promenady IV VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.,
 - Promenady V VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.,
 - Promenady VII VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.,
 - VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV Sp. k.
 - VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV Sp. k.,
 - VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI Sp. k.,
 - VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII Sp. k.,
 - VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII Sp. k.
 Wkład wniesiony przez Emitenta do każdej ze spółek wyniósł po 500 tys. zł.
 - Utworzono dodatkowe odpisy aktualizujące wartość udziałów w:
 - VD Retail II Sp. z o.o. (2.394 tys. zł),
 - Office VD Sp. z o.o. S.K.A. (26 tys. zł),
 - VD ER Sp. z o.o. (1.000 tys. zł),
 - IPD Centrum Sp. z o.o. (700 tys. zł),
 - IPD Invest Sp. z o.o. (22 tys. zł),
 - VD Retail Sp. z o.o. (425 tys. zł),
 - PRW Sp. z o.o. (5.976 tys. zł),
 - VD II Sp. z o.o. (1 tys. zł).
 - Rozwiązano odpisy aktualizujące wartość udziałów w: VD ER Sp. z o.o. (3.384 tys. zł), IPD Południe Sp. z o.o. (26 tys. zł – po połączeniu spółki z Office VD Sp. z o.o. S.K.A.) oraz VD Retail II Sp. z o.o. (64 tys. zł), jak również w związku ze zmianami w grupie w Centauris BIS Sp. z o.o. (682 tys. zł), IRE VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (39.848 tys. zł), Promenady Wrocławskie VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (22.090 tys. zł) oraz PRW Sp. z o.o. (5.976 tys. zł).
 - Na podstawie umowy zawartej w dniu 1 października 2015 roku Spółka przeniosła na rzecz IPD Południe Sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X spółka komandytowa za kwotę 500 tys. zł.
 - Na podstawie umów zawartych w dniu 21 grudnia 2015 roku Spółka przeniosła na rzecz VD ER Sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółek:
 - VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.
 - VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV Sp. k.,
 - VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI Sp. k.,

- VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII Sp. k. łączna cena sprzedaży w/w udziałów wyniosła 1.942 tys. zł.
- Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników VD ER Sp. z o.o. podjętej w dniu 28 grudnia 2015 roku nastąpiło podwyższenie kapitału spółki o 32 tys. zł w związku z emisją 320 nowych udziałów o łącznej wartości nominalnej 32 tys. zł i łącznej wartości emisyjnej 3.200 tys. zł. Wszystkie nowo wyemitowane udziały zostały objęte przez Vantage Development S.A. w zamian za wkład pieniężny.
- W dniu 29 grudnia 2015 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 18 grudnia 2015 roku, dokonano obniżenia kapitału zakładowego spółki VD III sp. z o.o. z siedzibą we Warszawie, z kwoty 187.800 tys. zł do kwoty 500 tys. zł, poprzez automatyczne umorzenie 3.746.000 udziałów, o łącznej wartości nominalnej 187.300 tys. zł, należących do Vantage Development S.A. Wynagrodzenie za umorzone udziały wyniosło 187.297 tys. zł i zostało w całości opłacone gotówką.
- W dniu 31 grudnia 2015 roku likwidatorzy zakończyli działania likwidacyjne spółki Centauris BIS sp. z o.o. Spółka do dnia przekazania sprawozdania nie została wykreślona z rejestru.

W 2014 roku miały miejsce następujące zmiany w obrębie udziałów i akcji w spółkach powiązanych:

- w dniu 10 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. nabyła 1 000 akcji spółki Cinco Sp. z o.o. – IX – S.K.A. (obecnie Promenady III VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.) z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 50 zł każda, co stanowi 100% kapitału zakładowego spółki. Cena zakupu akcji wyniosła 50 tys. zł i została opłacona gotówką w dniu 7 lutego 2014 roku. Cena zakupu akcji była równa wartości godziwej aktywów netto spółki.
- Ponadto, w dniu 16 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. wniosła aportem do spółki Cinco Sp. z o.o. – IX – S.K.A. przysługujących jej 100% akcji spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu o wartości bilansowej odpowiadającej cenie nabycia i wynoszącej 1.000 tys. zł,
- w dniu 10 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. nabył 500 akcji spółki Cinco Sp. z o.o. – VIII – S.K.A. (obecnie Centauris II IPD Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.) z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 50 zł każda, co stanowi 50% kapitału zakładowego spółki. Cena zakupu akcji wyniosła 25 tys. zł i została opłacona gotówką w dniu 7 lutego 2014 roku. Cena zakupu akcji była równa wartości godziwej aktywów netto spółki. Następnie w dniu 16 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. wniosła aportem do spółki Cinco Sp. z o.o. – VIII – S.K.A. przysługujących jej 50% akcji spółki CENTAURIS IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu o wartości bilansowej odpowiadającej cenie nabycia w wysokości 17.676 tys. zł,
- zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 14 stycznia 2014 roku zawiązana została spółka VD RETAIL III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o kapitale zakładowym 500 tys. zł. 100% udziałów w nowoutworzonej spółce o wartości 500 tys. zł zostało objętych przez Vantage Development S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 11 lutego 2014 roku,
- zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 10 czerwca 2014 roku zawiązana została spółka VD Mieszkania VIII Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 tys. zł. 100% udziałów w nowoutworzonej spółce zostało objętych przez Vantage Development S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 8 lipca 2014 roku,
- W dniu 1 sierpnia 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania IX sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 18 sierpnia 2014 roku. Vantage Development S.A. objęła funkcję jedyne go komandytariusza spółki, wnosząc wkład w postaci gotówki w wysokości 100 tys. zł. Suma komandytowa wynosi 500 tys. zł,
- W dniu 1 października 2014 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia po jednym udziale w spółkach VD Mieszkania VIII sp. z o.o., VD Retail III sp. z o.o. do spółki VD sp. z o.o. Umowa sprzedaży jednego udziału spółki VD Retail II sp. z o.o. do spółki VD sp. z o.o. nie została wykonana. Tym samym spółka VD Retail II sp. z o.o. jest spółką jednoosobową, w której wszystkie udziały posiada Emitent,
- w dniu 23 października 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania X sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 23 października

2014 roku. Jedyńy komandytariusz spółki, Vantage Development, wniósł wkład gotówkowy w wysokości 500 tys. zł. Suma komandytowa wynosi 500 tys. zł,

- w dniu 22 grudnia 2014 roku Spółka wniosła do Tadwal Invest I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. aport w postaci wierzytelności pieniężnych z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom zależnym o łącznej wartości 15.072 tys. zł, obejmując w zamian 76.120 akcji serii B o wartości nominalnej 1 zł za jedną akcję. W dniu 22 grudnia 2014 roku spółka zmieniła nazwę na FINANSE VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Zmiany zostały zarejestrowane w rejestrze w dniu 16 lutego 2015 roku.

W poniższych tabelach zamieszczono charakterystykę udziałów i akcji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych na dzień bilansowy oraz na koniec porównywalnego okresu:

Stan na 31.12.2015

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %	Udział w głosach (bezpośredni) %
Jednostki zależne	58 125	2 754	55 371		
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
VD IV Sp. z o.o.	835	-	835	37,12	37,12
VD ER Sp. z o.o.	6 767	-	6 767	100,00	100,00
Promenady Zita Sp. z o.o.	500	-	500	99,98	99,98
Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	1 300	-	1 300	nd	nd
Promenady Epsilon Sp. z o.o.	500	-	500	99,99	99,99
IPD Południe Sp. z o.o.	3 136	-	3 136	99,98	99,98
VD Retail Sp. z o.o.	425	425	-	100,00	100,00
VD Retail II Sp. z o.o.	2 620	2 329	291	100,00	100,00
VD Mieszkania VIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	99,99	99,99
VD Mieszkania IX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	100	-	100	nd	nd
VD Mieszkania XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd	nd
VD Mieszkania XIV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd	nd
VD Mieszkania XIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	35 509	-	35 509	nd	nd
VD II Sp. z o.o.*	-	-	-	100,00	100,00
VD III Sp. z o.o.	250	-	250	50,00	50,00
Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	2 133	-	2 133	nd.	nd.
Jednostki współzależne	17 726	22	17 704		
Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	17 701	-	17 701	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	22	3	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	75 851	2 776	73 075		

* Wartość nabycia udziałów wynosi 1 zł. Wartość ta została w całości objęta odpisem aktualizującym na 31 grudnia 2015 roku.

Stan na 31.12.2014

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %	Udział w głosach (bezpośredni) %
Jednostki zależne	305 263	63 621	241 642		
IPD Centrum Sp. z o.o.	867	867	-	100,00	100,00
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	66 733	39 846	26 887	100,00	100,00
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	26	-	26	100,00	100,00
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	2 657	-	2 657	37,13	37,13
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	210 653	22 090	188 563	100,00	100,00
Finanse VD Sp. z o.o.	20	-	20	20,00	20,00
VD ER Sp. z o.o.	1 000	818	182	100,00	100,00
Promenady Zita Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
Promenady II VD Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
Promenady Epsilon Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
IPD Południe Sp. z o.o.	3 110	-	3 110	100,00	100,00
VD Retail Sp. z o.o.	425	-	425	100,00	100,00
VD Retail II Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
VD Retail III Sp. z o.o.	500	-	500	99,99	99,99
VD Mieszkania VIII Sp. z o.o.	500	-	500	99,99	99,99
Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A.	1 050	-	1 050	100,00	100,00
VD Sp. z o.o. Mieszkania IX Sp. k.	100	-	100	nd.	nd.
VD Sp. z o.o. Mieszkania X Sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Tadwil Invest I Sp. z o.o. S.K.A.	15 072	-	15 072	51,00	51,00
Jednostki współzależne	18 426	682	17 744		
Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	17 701	-	17 701	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	-	25	50,00	50,00
Centauris BIS Sp. z o.o.	700	682	18	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	323 689	64 303	259 386		

NOTA 4
POŻYCZKI UDZIELONE DŁUGOTERMINOWE

Zmiany w obrębie udzielonych pożyczek długoterminowych w latach 2015 i 2014 zaprezentowano w tabeli poniżej:

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.12.2015	31.12.2014
a) wartość brutto na początek okresu	-	6 190
b) zwiększenia	402 842	9
- udzielenie pożyczek	397 000	-
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	-
- naliczone odsetki od pożyczek	5 842	9
c) zmniejszenia	(24 000)	(6 199)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	-
- spłata pożyczek	(24 000)	(5 000)
- spłata odsetek	-	(1 199)
d) wartość brutto na koniec okresu	378 842	-
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	-	6 190
i) wartość netto na koniec okresu	378 842	-

Na koniec 2015 roku Spółka była stroną następujących pożyczek:

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna pozostała do spłaty	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.	23.07.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	186 000	5 751	-	191 751
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.	28.12.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	187 000	91	-	187 091
Razem				373 000	5 842	-	378 842

Łączna wartość otrzymanych środków z w/w pożyczek w trakcie 2015 roku wyniosła 397.000 tys. zł, z czego do końca 2015 roku Spółka spłaciła zobowiązanie w łącznej kwocie 24.000 tys. zł.

NOTA 5

ZMIANY OBLIGACJI DŁUGOTERMINOWYCH	31.12.2015	31.12.2014
a) wartość brutto na początek okresu	114 718	77 380
b) zwiększenia	47 033	42 680
- objęcie obligacji długoterminowych	40 000	35 000
- naliczone odsetki od obligacji długoterminowych	7 033	7 680
c) zmniejszenia	(161 751)	(5 342)
- wykup obligacji długoterminowych	(142 300)	(4 800)
- spłata odsetek	(95)	(542)
- wniesienie aportem	(19 356)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	-	114 718
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	114 718	77 380
i) wartość netto na koniec okresu	-	114 718

W 2015 roku Spółka objęła 97.760 akcji serii C w podwyższonym kapitale spółki Finanse VD II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., pokrywając je w całości aportem w postaci wierzytelności odsetkowych z tytułu obligacji o wartości 19.356 tys. zł. Cena nominalna 1 akcji wyniosła 1 zł, natomiast cena emisyjna 198 zł. Pozostała część obligacji została wykupiona i na 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiadała obligacji długoterminowych.

Charakterystykę obligacji posiadanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawia poniższa tabela:

Stan na 31.12.2014

Emitent	Data nabycia	Data wykupu	Oprocentowanie	Seria			Cena nabycia	Odsetki	Cena wykupu na 31.12.2014
				Numer	od	do			
Finanse VD Sp. z o.o.	10.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	F	1	22	4 800	957	5 757
Finanse VD Sp. z o.o.	11.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	G	1	7	7 000	1 392	8 392
Finanse VD Sp. z o.o.	22.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	H	1	10	5 000	979	5 979
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	I	1	10	5 000	978	5 978
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	J	1	10	5 000	978	5 978
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	K	1	10	5 000	975	5 975
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	L	1	10	5 000	975	5 975
Finanse VD Sp. z o.o.	25.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	M	1	5	2 500	487	2 987
Finanse VD Sp. z o.o.	08.04.2013 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	N	1	20	5 000	747	5 747
Finanse VD Sp. z o.o.	02.09.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	R	1	5	5 000	569	5 569
Finanse VD Sp. z o.o.	31.10.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	T	1	8	8 000	798	8 798
Finanse VD Sp. z o.o.	18.12.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	X	1	10	10 000	893	10 893
Finanse VD Sp. z o.o.	10.01.2014 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	Y	1	10	10 000	830	10 830
Finanse VD Sp. z o.o.	24.07.2014 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	AD	1	5	5 000	230	5 230
Finanse VD Sp. z o.o.	05.08.2014 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	AE	1	10	10 000	407	10 407
Finanse VD Sp. z o.o.	19.09.2014 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	AF	1	5	5 000	140	5 140
Finanse VD Sp. z o.o.	31.10.2014 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	AJ	1	5	5 000	83	5 083
Razem							102 300	12 418	114 718

NOTA 6

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2015	31.12.2014
rezerwa na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	337	298
pozostałych rezerw	7	5
odsetek od pożyczek i obligacji	102	76
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	24	-
strat podatkowych	6 009	2 117
Razem	6 479	2 496
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 110)	(2 364)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 369	132

NOTA 7

ZAPASY	31.12.2015	31.12.2014
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	78	1 862
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
Zapasy razem	78	1 862

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

Dodatkowo, na koniec 2014 roku w pozycji tej wykazywana była nieruchomość gruntowa o wartości 1.151 tys. zł położona we Wrocławiu w dzielnicy Żerniki zakupiona od Gminy Wrocław na podstawie umowy z dnia 2 grudnia 2013 roku. Nieruchomość ta nabyta została przez Spółkę w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej WUWA2. Na podstawie umowy zawartej w dniu 17 czerwca 2015 roku nastąpiło przeniesienie nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu w dzielnicy Żerniki objętych księgami wieczystymi WR1K/00306954/7 oraz WR1K/00306955/4 do spółki celowej VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI Sp. k. za kwotę 1.300 tys. zł.

W 2014 i 2013 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

NOTA 8

ZMIANY POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2015	31.12.2014
a) wartość brutto na początek okresu	-	16 805
b) zwiększenia	-	4
- na liczone odsetki od pożyczek	-	4
c) zmniejszenia	-	(16 809)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	-
- spłata pożyczek	-	(100)
- spłata odsetek	-	(1 637)
- aport wierzytelności z tytułu odsetek od pożyczek do Tadwil Invest I Sp. z o.o. S.K.A.	-	(15 072)
d) wartość brutto na koniec okresu	-	-
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	-	16 805
i) wartość netto na koniec okresu	-	-

Na koniec 2015 roku Spółka nie udzielała pożyczek o charakterze krótkoterminowym.

W dniu 22 grudnia 2014 roku, tj. w okresie porównywalnym, Spółka wniosła do Tadwil Invest I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. aport w postaci wierzytelności pieniężnych z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom zależnym o łącznej wartości 15.072 tys. zł, obejmując w zamian 76.120 akcji serii B o wartości nominalnej 1 zł za jedną akcję, co stanowi 51% kapitału podstawowego tej spółki.

NOTA 9

ZMIANY AKTYWÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	31.12.2015	31.12.2014
a) wartość na początek okresu	22	28
b) zwiększenia	10	-
- wycena akcji do wartości godziwej	10	-
c) zmniejszenia	(1)	(6)
- wycena akcji do wartości godziwej	(1)	(6)
d) wartość na koniec okresu	31	22

W aktywach finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zaprezentowano wartość akcji spółek notowanych na GPW będących w posiadaniu Spółki. Wycena ustalona została w oparciu o kurs akcji na dzień bilansowy.

NOTA 10
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Należności krótkoterminowe obejmują następujące pozycje:

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2015	31.12.2014
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	6 060	5 329
- od jednostek powiązanych	5 875	5 204
- od pozostałych jednostek	185	125
b) należności publiczno-prawne, w tym:	70	116
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	43	126
- od jednostek powiązanych	-	107
- od pozostałych jednostek	43	19
Należności krótkoterminowe brutto razem	6 173	5 571
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	97	86
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	-	-
Należności krótkoterminowe netto razem	6 076	5 485

Na dzień 31 grudnia 2015 roku należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 391 tys. zł (31 grudnia 2014 roku: 790 tys. zł) były przeterminowane, w tym należności w kwocie 294 tys. zł były przeterminowane, lecz nie utraciły wartości (31 grudnia 2014 roku odpowiednio 704 tys. zł).

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

ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI	31.12.2015	31.12.2014
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	178	632
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	29	6
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	87	66
Razem	294	704

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

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2015	31.12.2014
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na początek okresu	86	117
Zwiększenie	366	289
Wykorzystanie	-	-
Zmniejszenie	(355)	(320)
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na koniec okresu	97	86

NOTA 11

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	31.12.2015	31.12.2014
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	16 361	3 606
b) inne środki pieniężne	-	-
c) inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16 361	3 606
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	16 361	3 606

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	31.12.2015	31.12.2014
a) polisy ubezpieczeniowe	14	20
b) inne	44	24
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem	58	44

NOTA 13
KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2015 roku wynosił 38 712 940,74 zł i dzielił się na 62 440 227 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2015 i 31.12.2014							
Seria/ Emisja	Rodzaj uprzywilejow ania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	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
E	Brak	Brak	30 839 464	19 121	Aport	01-03-2012	01-03-2012
F	Brak	Brak	5 676 383	3 519	Gotówka	04-12-2013	01-01-2012
Liczba akcji razem			62 440 227				
Kapitał zakładowy razem				38 713			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w zakresie kapitału zakładowego i akcyjnego Emitenta.

W 2015 roku nastąpiło kilkanaście zmian w strukturze akcjonariatu Emitenta:

- w dniu 7 stycznia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 300 000 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 24,48%,
- w dniu 18 marca 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 754 716 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 23,27%. Akcje zbywane przez Pana Józefa Biegaja nabyła spółka Asset Rent Management Sp. z o.o. - podmiot pośrednio kontrolowany przez Pana Grzegorza Dzika. Po dokonaniu wskazanej transakcji Pan Grzegorz Dzik posiada łącznie 30 262 439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, w tym: akcje posiadane bezpośrednio: 29 507 723, które stanowią 47,26%; akcje posiadane w ramach kontroli sprawowanej, zgodnie z art. 87 ust.4 pkt.4 Ustawy o ofercie i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, nad spółką Asset Rent Management sp. z o.o.: 754 716 akcji Emitenta, które stanowią 1,21% udziału w kapitale zakładowym Emitenta,
- w dniu 10 kwietnia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 1 000 000 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 21,67%,
- w dniu 23 czerwca 2015 roku Pan Józef Biegaj w wyniku realizacji zapisów umowy aportu rzeczowego papierów wartościowych zawartej pomiędzy Panem Józefem Biegajem a Trade Bridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze (działającej zgodnie z prawem Republiki Czeskiej) na rachunku papierów wartościowych Trade Bridge Czechy A.S. zapisanych zostało 13.527.991 akcji Emitenta. Ponadto w wyniku realizacji wskazanej umowy na rachunku papierów wartościowych spółki Trade Bridge Czechy A.S. zapisanych zostało dodatkowo 435.701 akcji Emitenta. Po przeprowadzeniu wskazanej transakcji Pan Józef Biegaj nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta. Natomiast w związku z faktem, że Pan Józef Biegaj jest podmiotem dominującym wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym

Vantage Development S. A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

- akcjonariuszem oraz sprawuje w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu, po wniesieniu wszystkich w/w akcji do Trade Bridge Czechy A.S. Pan Józef Biegaj posiada pośrednio łącznie 13.963.692 akcji Emitenta, które stanowią 22,36% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 13.963.692 głosów na WZ Spółki i 22,36% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki,
- w dniu 24 czerwca 2015 roku Pan Grzegorz Dzik w wyniku realizacji zapisów umowy aportu rzeczowego papierów wartościowych zawartej pomiędzy Panem Grzegorzem Dzikim a Nutit A.S. z siedzibą w Pradze (działającej zgodnie z prawem Republiki Czeskiej) na rachunku papierów wartościowych Nutit A.S. zapisanych zostało 29.507.723 akcji Emitenta. Po przeprowadzeniu wskazanej transakcji Pan Grzegorz Dzik nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta. Natomiast w związku z faktem, że Pan Grzegorz Dzik, jest podmiotem dominującym wobec Nutit A.S., tj. jest jej większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w niej funkcję Członka Zarządu, a jednocześnie w ramach kontroli sprawowanej pośrednio nad spółką Asset Rent Management sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta, to Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 30.262.439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 30.262.439 głosów na WZ Spółki i 48,47% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ,
 - w dniu 23 października 2015 roku akcjonariusz Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty zarządzany przez Noble Funds Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. dokonał zbycia akcji Emitenta. Aktualnie Fundusz posiada 3.088.757 akcji Emitenta, stanowiących 4,95% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, co stanowi 3.088.757 głosów i stanowi 4,95% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta,
 - w dniu 30 listopada 2015 roku spółka Asset Rent Management sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu - podmiot pośrednio kontrolowany przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, dokonał zbycia 754.716 akcji Emitenta na rzecz spółki ARM Finanse sp. z o.o., podmiot pośrednio kontrolowanym przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta, na zasadach analogicznych jak w przypadku spółki Asset Rent Management sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień 31 grudnia 2015 roku i na dzień przekazania sprawozdania byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Nutit A.S.	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Trade Bridge Czechy A.S.	13 963 692	22,36%	13 963 692	22,36%
ING OFE	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%

Pan Grzegorz Dzik jest osobą dominującą wobec Nutit A.S., tj. Pan Dzik jest jej większościowym akcjonariuszem oraz pełni w niej funkcję Członka Zarządu. Jednocześnie Pan Grzegorz Dzik jest osobą pośrednio kontrolującą spółkę ARM Finanse sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta. Tym samym Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 30.262.439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 30.262.439 głosów na WZ Spółki i 48,47% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.

Pan Józef Biegaj jest osobą dominującą wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz pełni w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu. Tym samym Pan Józef Biegaj posiada pośrednio łącznie 13.963.692 akcje Emitenta, które stanowią 22,36% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 13.963.692 głosów na WZ Spółki i 22,36% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki.

NOTA 14

REZERWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2015	31.12.2014
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	5
odsetek od pożyczek i objętych obligacji	1 110	2 359
Razem	1 110	2 364
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 110)	(2 364)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-

NOTA 15
Stan na 31.12.2015

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty		
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2015 r. (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii E	13 117	36	0	13 081
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii F	23 258	57	23 201	0
03.02.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii G	10 108	111		9 997
16.04.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii H	24 530	343	0	24 187
12.05.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii I	9 891	71	0	9 820
10.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii K	9 784	38	0	9 746
23.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii L	14 698	22	0	14 676
27.07.2015 r.	Obligacje imienne serii J	53 439	0	0	53 439
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		158 825	678	23 201	134 946
zobowiązania długoterminowe		158 147			
zobowiązania krótkoterminowe		678			

Stan na 31.12.2014

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty		
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2014 r. (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat
18.05.2012 r.	Obligacje na okaziciela serii A	9 945	9 945	-	-
09.08.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii D	19 795	212	-	19 583
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii E	13 068	38	-	13 030
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii F	23 187	62	-	23 125
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		65 995	10 257	-	55 738
zobowiązania długoterminowe		55 738			
zobowiązania krótkoterminowe		10 257			

W dniu 3 lutego 2015 roku Spółka wyemitowała 10.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą G, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy licząc od dnia ich

przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 3 lutego 2015 r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych).

W dniu 27 marca 2015 roku Spółka wyemitowała 24.530 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą H, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 24 530 000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony pięćset trzydzieści tysięcy złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3 powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 2 kwietnia 2015 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 24 530 000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony pięćset trzydzieści tysięcy złotych).

W dniu 28 kwietnia 2015 roku Spółka wyemitowała 100.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą I, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 100,00 (sto złotych) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 18 maja 2015 r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych).

W dniu 24 sierpnia 2015 roku Spółka wyemitowała 10.000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą K, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc złotych) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 48 (czterdzieści osiem) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 10 września 2015 r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych).

W dniu 24 sierpnia 2015 roku Spółka wyemitowała 15.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą L, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1000,00 (jeden tysiąc złotych) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 15 000 000,00 zł (piętnaście milionów złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 48 (czterdzieści osiem) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 22 września 2015 r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 15 000 000,00 zł (piętnaście milionów złotych).

W dniu 18 maja 2015 roku Spółka za pośrednictwem Domu Maklerskiego Banku BPS S.A. dokonała wykupu 9.900 (dziewięć tysięcy dziewięćset) sztuk Obligacji zwykłych na okaziciela, nie mających formy dokumentu, zabezpieczonych serii A, wyemitowanych w dniu 18 maja 2012 roku po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej wynoszącej 1 000,00 (jeden tysiąc złotych) i łącznej wartości nominalnej Obligacji 9 900 000,00 (dziewięć milionów dziewięćset tysięcy złotych). Wykup dotyczył wszystkich Obligacji serii A.

W dniu 10 sierpnia 2015 roku Spółka za pośrednictwem KDPW SA dokonała wykupu 200 000 (dwustu tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela, nie mających formy dokumentu, zabezpieczonych serii D, wyemitowanych w dniu 02 sierpnia 2013 roku po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej wynoszącej 100,00 (sto złotych) i łącznej wartości nominalnej Obligacji 20 000 000,00 (dwadzieścia milionów złotych). Wykup dotyczył wszystkich Obligacji serii D.

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

Poza wskazanymi powyżej w 2015 roku Spółka wyemitowała obligacje serii J, które zostały objęte przez spółki z Grupy Vantage Development. Dane szczegółowe dotyczące wyemitowanych obligacji zamieszczono w poniższej tabeli.

EMISJA OBLIGACJI VANTAGE DEVELOPMENT S. A. - wewnątrzgrupowa													
Obligatariusz	Data nabycia	Data wykupu	Oprocentowanie	Cena nabycia	Wartość nominalna 1 obligacji	Cena emisyjna 1 obligacji	Seria, nr obligacji			Stan na koniec 31.12.2015			
							seria	od	do	nr	wartość nominalna	naliczone odsetki	razem
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o.	27.07.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	18 000	2 000	2 000	J	1	9	od 1 do 9	18 000	498	18 498
PRW Sp. z o.o.	27.07.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	36 000	2 000	2 000	J	10	27	od 11 do 27	34 000	941	34 941
Razem				54 000							52 000	1 439	53 439

NOTA 16

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dla leasingobiorcy)	Wartość nominalna minimalnych rat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:				
do 1 roku	33	33	30	28
od 1 do 3 lat	67	101	64	95
od 3 do 5 lat	4	4	4	3
powyżej 5 lat	-	-	-	-
Razem	104	138	98	126
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	(6)	(12)	x	x
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych, z tego:	98	126	98	126
zobowiązania krótkoterminowe			30	28
zobowiązania długoterminowe			68	98

NOTA 17

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	31.12.2015	31.12.2014
a) stan na początek okresu	1 495	844
- rezerwa na urlopy	188	135
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	1 307	709
- rezerwa na koszty usług	-	-
- rezerwa na podatki	-	-
b) zwiększenia	4 037	3 511
- rezerwa na urlopy	2 191	2 204
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	1 585	1 307
- rezerwa na koszty usług	254	-
- rezerwa na podatki	7	-
c) wykorzystanie	-	-
- rezerwa na urlopy	-	-
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	-	-
- rezerwa na koszty usług	-	-
- rezerwa na podatki	-	-
d) rozwiązanie	(3 764)	(2 860)
- rezerwa na urlopy	(2 222)	(2 151)
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	(1 290)	(709)
- rezerwa na koszty usług	(252)	-
- rezerwa na podatki	-	-
e) stan na koniec okresu	1 768	1 495
- rezerwa na urlopy	157	188
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	1 602	1 307
- rezerwa na koszty usług	2	-
- rezerwa na podatki	7	-

NOTA 18

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2015	31.12.2014
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 532	1 422
- wobec jednostek powiązanych	284	559
- wobec pozostałych jednostek	1 248	863
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	248	478
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	231	170
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	6	477
- z tytułu zakupu udziałów	-	475
- pozostałe	6	2
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	2 017	2 547

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
NOTA 19

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	13 878	11 591
- w tym: od jednostek powiązanych	9 725	11 433
- usługi zarządzania projektami i nieruchomościami	13 319	10 745
- najem	160	132
- pozostałe usługi	399	714
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów razem	13 878	11 591

Spółka osiąga całość swoich przychodów na terytorium Polski.

NOTA 20

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
1. Amortyzacja	(310)	(199)
2. Zużycie materiałów i energii	(236)	(214)
3. Usługi obce	(8 669)	(7 430)
4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(5 177)	(4 666)
5. Pozostałe koszty rodzajowe	(744)	(477)
I. Koszty według rodzaju, razem	(15 136)	(12 986)
II. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	(618)	567
III. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	-	-
IV. Koszty sprzedaży	613	243
V. Koszty ogólnego zarządu	4 005	4 423
Koszty własny sprzedaży (I+II+III-IV-V)	(11 136)	(7 753)
WYNAGRODZENIA, UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE I INNE ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
a) wynagrodzenia	4 482	4 091
b) składki na ubezpieczenie społeczne	429	366
c) inne świadczenia pracownicze	266	209
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze razem	5 177	4 666
ZATRUDNIENIE /w osobach/	31.12.2015	31.12.2014
Liczba pracowników	19	19

NOTA 21

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
a) rozwiązane odpisów na należności	-	320
b) spisane zobowiązania	-	2
c) sprzedaż nieruchomości	148	-
c) pozostałe	18	11
Pozostałe przychody operacyjne razem	166	333

NOTA 22

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
a) spisanie nakładów na inwestycję	-	-
b) spisanie należności	-	12
c) odpisy aktualizujące pozostałe aktywa, w tym:	398	289
- odpisy aktualizujące wartość należności	11	289
- spisanie zapasów	387	-
d) sprzedaż niefinansowych aktywów trwałych	-	-
e) likwidacja środków trwałych	-	9
f) koszty dotyczące poprzedniego okresu	40	
g) pozostałe	23	79
Pozostałe koszty operacyjne razem	461	389

NOTA 23

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody z tytułu dywidend	1 517	-
Przychody finansowe z tytułu odsetek	11 452	7 894
a) odsetki od środków na rachunkach bieżących i terminowych	109	199
b) odsetki od udzielonych pożyczek i objętych obligacji, w tym:	11 343	7 695
- od jednostek powiązanych	11 343	7 695
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	3 476	2 093
a) zmniejszenie odpisów aktualizujących wartość udziałów	3 476	2 093
Inne przychody finansowe	4 271	-
a) wynik na likwidacji spółek zależnych	4 271	
Przychody finansowe razem	20 716	9 987

NOTA 24

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Koszty z tytułu odsetek	7 524	4 420
a) od obligacji, w tym:	7 513	4 403
- od jednostek powiązanych	1 445	-
b) od zobowiązań leasingowych	4	6
c) pozostałe odsetki	7	11
Strata ze zbycia inwestycji	97	-
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	10 534	1 030
a) zwiększenie odpisów aktualizujących wartość udziałów	10 534	1 024
Inne koszty finansowe	3 622	1 492
a) koszty dotyczące emisji obligacji (w tym koszty otrzymanych poręczeń)	2 173	1 492
b) wynik na likwidacji spółek zależnych	1 443	-
c) pozostałe o	6	-
Koszty finansowe razem	21 777	6 942

NOTA 25

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	-	-
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Podatek bieżący razem	-	-
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	5 236	2 609
2. Wpływ zmiany stawki podatkowej	-	-
Podatek odroczony razem	5 236	2 609
Podatek dochodowy razem	5 236	2 609

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 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku przedstawia się następująco:

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Zysk (Strata) brutto	(3 232)	2 161
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	614	(411)
Efekt podatkowy dochodów nie zaliczanych do dochodu do opodatkowania	1 022	-
Efekt podatkowy kosztów nie uznawanych za koszty uzyskania przychodu	(467)	(69)
Nieutworzone aktywo/ rezerwa na odroczony podatek dochodowy dot. wyceny udziałów	(1 341)	202
Wpływ podatkowy wyników spółek komandytowych	3 749	23
Rozwiązana rezerwa z tytułu aportowanych odsetek	3 678	2 864
Nieutworzone aktywo od strat podatkowych	(1 848)	-
Pozostałe różnice	(171)	-
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	5 236	2 609

NOTA 26
PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY

Zarząd Spółki rekomenduje pozostawienie środków wypracowanych z zysku netto za 2015 roku w Spółce z przeznaczeniem na dalszy rozwój.

NOTA 27
WYPŁATA DYWIDENDY

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku Spółka nie wypłacała dywidend.

NOTA 28
DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

NOTA 29

WYLICZENIE ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Zysk (strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki (tys. zł)	2 004	4 770
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	62 440 227	62 440 227
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,03	0,08

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 PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
NOTA 30

AMORTYZACJA	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
- koszty amortyzacji ujęte w kosztach podstawowej działalności	310	199
- koszty amortyzacji podlegające refakturowaniu	63	-
Razem	373	199

NOTA 31

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
- bilansowa zmiana stanu należności długo- i krótkoterminowych	(712)	(823)
- otrzymanie majątku w wyniku likwidacji spółek zależnych	68	-
Razem	(644)	(823)

NOTA 32

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ, Z WYJĄTKIEM KREDYTÓW I POŻYCZEK	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań	92 273	21 737
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(92 830)	(24 926)
- zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	501	3 186
Razem	(56)	(3)

NOTA 33

INNE KOREKTY	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
- poniesione koszty emisji obligacji	1 299	-
Razem	1 299	-

NOTA 34

NABYCIE AKTYWÓW FINANSOWYCH	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
- objęcie obligacji długoterminowych	(40 000)	(35 000)
- objęcie udziałów/ akcji w spółkach zależnych	(13 301)	(4 736)
Razem	(53 301)	(39 736)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
NOTA 35
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe na rzecz spółek zależnych:

Stan na 31.12.2015

Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	20.11.2013	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage Development zobowiązał się m.in. do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy
2	05.08.2014	Umowa wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym SA jako Bankiem, Vantage Development SA jako Udziałowcem oraz VD Retail II Sp.Zo.o. jako Kredytobiorcą.	Vantage Development zobowiązał się m.in. do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy.
3	22.04.2015	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest spółka komandytowa (dawniej: VD Invest Sp. z o.o.) jako Kredytobiorcą	Vantage Development S.A. zobowiązał się do: a) Wspierania Kredytobiorcy w realizacji Umowy Kredytu i Projektu w zakresie, w jakim realizacja Umowy Kredytu i Projektu jest uzależniona od woli Sponsora, a których nie wykonanie będzie jednoznaczne z wystąpieniem Przypadku Naruszenia. b) W przypadku wystąpienia Przekroczenia Kosztów Budowy, Vantage Development S.A. lub inna spółka z Grupy Kapitałowej zawrze z Kredytobiorcą odpowiednie umowy pożyczki („Umowy Pożyczki”) i udzieli pożyczek w celu pokrycia przez Kredytobiorcę wszelkich kosztów wynikłych w związku z Przekroczeniem Kosztów Budowy, ujętych w Budżecie Projektu.
4	09.10.2015	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development SA oraz VD sp.zo.o. jako Poręczyciel I i Poręczyciel II a FSMnW Wrocław sp. z o.o. jako Wierzyciel	Vantage Development SA zobowiązał się solidarnie do: a) Poręczenia zobowiązania wynikającego z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży co do zwrotu Wierzycielowi zaliczek na poczet łącznej Ceny Brutto zdefiniowanej w w/w umowie. b) Poręczenia zobowiązania wynikającego z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej

Stan na 31.12.2014

Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	17.08.2012	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD INVEST Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage Development zobowiązał się do wsparcia VD Invest Sp. z o.o. w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w przypadku przekroczenia kosztów budowy ujętych w budżecie projektu
2	20.11.2013	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage Development zobowiązał się do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków
3	05.08.2014	Umowa wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym SA jako Bankiem, Vantage Development SA jako Udziałowcem oraz VD Retail II Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą.	Vantage Development S.A. zobowiązał się do: <ul style="list-style-type: none"> a) dokonywania w trakcie Fazy Deweloperskiej dopłat do Inwestycji do wysokości 5% kontraktu z Generalnym Wykonawcą w przypadku gdy zabraknie środków na realizację Inwestycji przewidzianych w Budżecie Projektu, b) zapewnienia w trakcie Fazy Deweloperskiej środków finansowych do wysokości raty odsetkowej w danym miesiącu, w sytuacji gdy kwota środków przeznaczonych na kapitalizację określona w Umowie Kredytu okaże się niewystarczająca, c) utrzymania dodatknych kapitałów własnych w spółce Kredytobiorcy w Fazie Inwestycyjnej, d) nieprzenoszenia bez zgody Banku praw i obowiązków przysługujących mu w spółce Kredytobiorcy oraz niedokonywania bez zgody Banku zmian w Zarządzie spółki, e) podporządkowania wszelkich płatności i zobowiązań Kredytobiorcy na rzecz Wspólnika w stosunku do płatności wynikających z Kredytu (o ile takie płatności wystąpią), f) uzupełniania Rezerwy Obsługi Długu w przypadku gdy spłata Kredytu nastąpi ze środków zgromadzonych na Rachunku Rezerwy Obsługi Długu, a Kredytobiorca nie uzupełni Rezerwy Obsługi Długu do kwoty pierwotnie ustalonej.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych weksłami lub na jej majątku.

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 2015 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

NOTA 36

CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą kredyty bankowe, umowy leasingowe, weksle inwestycyjne, obligacje, 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.

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, objętych obligacji wyemitowanych przez spółki zależne 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
31 grudnia 2015 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	3 159
Pasywa zmiennoprocentowe	(943)
31 grudnia 2014 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 004
Pasywa zmiennoprocentowe	(570)

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko 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, obligacje, pożyczki, leasing. Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla Spółki są na bezpiecznym poziomie.

NOTA 37

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.

INSTRUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII ZGODNIE Z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	31	22	31	22
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:	401 330	123 693	401 330	123 693
- środki pieniężne	16 361	3 606	16 361	3 606
- należności z tytułu pożyczek	378 842	-	378 842	-
- obligacje	-	114 718	-	114 718
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	6 127	5 369	6 127	5 369
Aktywa finansowe razem	401 361	123 715	401 361	123 715
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	160 692	68 190	160 692	68 190
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	158 825	65 995	158 825	65 995
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	1 769	2 069	1 769	2 069
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	-	-	-	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego*	98	126	98	126
- zobowiązania z tytułu weksli inwestycyjnych	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe razem	160 692	68 190	160 692	68 190

* Zmiana danych porównywalnych wynika z omyłkowego nieujęcia części długoterminowej zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

01.01.2015– 31.12.2015	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartości godziwej	(1)	-	-	-	-	-	(1)
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartości godziwej	10	-	-	-	-	-	10
Przychody (koszty) z tytułu odsetek	-	-	-	11 451	-	(7 517)	3 934
Utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	-	366	-	-	366
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	-	-	(355)	-	-	(355)
Zyski (straty) ze zbycia instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-	-
Razem zysk strata	9	-	-	11 462	-	(7 517)	3 954

01.01.2014– 31.12.2014	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartości godziwej	(6)	-	-	-	-	-	(6)
Przychody (koszty) z tytułu odsetek	-	-	-	7 894	-	(4 409)	3 485
Utworzenie odpisów aktualizujących*	-	-	-	289	-	-	289
Rozwiązanie odpisów aktualizujących*	-	-	-	(320)	-	-	(320)
Zyski (straty) ze zbycia instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-	-
Razem zysk strata	(6)	-	-	7 863	-	(4 409)	3 448

* Zmiana w stosunku do wersji opublikowanej wynika z omyłkowego nieuwjęcia w tabeli zmian dotyczących odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych.

NOTA 38**ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM**

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

Spółka utrzymuje określony poziom kapitałów własnych w stosunku do zadłużenia oraz posiadanych aktywów trwałych co jest związane z wymogami umów kredytowych oraz warunkami wyemitowanych obligacji.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego uległ zwiększeniu z 0,22 za 2014 rok do poziomu 0,51 za 2015 rok, podobnie nastąpił wzrost dla wskaźnika ogólnego zadłużenia z 0,18 za 2014 rok do poziomu 0,34 dla 2015 roku.

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 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

NOTA 39
TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI (W PODZIALE NA GRUPY PODMIOTÓW)

01.01.2015-31.12.2015	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Jednostki powiązane przez kluczowe kierownictwo*	Razem
Zakup usług	1 341	-	1 017	2 358
Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	14 380	-	1	14 381
Zakup aktywów trwałych	-	-	11	11
Sprzedaż nieruchomości	1 300	-	-	1 300
Należności, z wyjątkiem pożyczek	5 875	-	-	5 875
Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek i obligacji	177	-	107	284
Pożyczki udzielone (stan na koniec roku)	378 842	-	-	378 842
Objęte obligacje (stan na koniec roku)	-	-	-	-
Wyemitowane obligacje (stan na koniec roku)	53 439	-	-	53 439
Przychody finansowe - odsetki	11 343	-	-	11 343
Przychody finansowe- dywidendy	1 517	-	-	1 517
Koszty finansowe - odsetki	1 445	-	-	1 445
Otrzymane poręczenia – koszty finansowe	934	-	-	934
Otrzymany majątek zlikwidowanych spółek zależnych	221 511	-	-	221 511
Wypłaty tytułem obniżenia kapitału spółek zależnych	187 321	-	-	187 321
Przychód ze sprzedaży udziałów	2 442	-	-	2 442

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

01.01.2014-31.12.2014	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Jednostki powiązane przez kluczowe kierownictwo*	Razem
Zakup usług	836	-	210	1 046
Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	13 263	-	244	13 507
Zakup aktywów trwałych	-	-	63	63
Sprzedaż aktywów trwałych	-	-	-	-
Należności, z wyjątkiem pożyczek	5 297	-	14	5 311
Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek	894	-	140	1 034
Pożyczki udzielone (stan na koniec roku)	-	-	-	-
Objęte obligacje (stan na koniec roku)	114 718	-	-	114 718
Przychody finansowe - odsetki	7 695	-	-	7 695
Koszty finansowe - odsetki	-	-	-	-
Otrzymane poręczenia – koszty finansowe	341	-	-	341

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

Warunki transakcji z podmiotami powiązanyimi

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.	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	2 423	1 770
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	92	62
Razem	2 515	1 832

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 515	1 832
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Razem	2 515	1 832

NOTA 40
ISTOTNE SPRAWY SPORNE

Na dzień 31 grudnia 2015 oraz 31 grudnia 2014 roku Spółka nie była stroną innych istotnych spraw spornych.

NOTA 41
ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2015 roku, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
21-03-2016	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
21-03-2016	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
21-03-2016	Anna Piątek	Główna Księgowa	

Vantage Development S. A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)