

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

ZA OKRES 01.01.2014 – 31.12.2014

01.01.2014
-31.12.2014



Wrocław, 06.03.2015

SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE.....	4
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	5
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	6
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH	8
INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	23
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	42
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH.....	45
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	46

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	
		01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
I.	Przychody ze sprzedaży	11 591	6 747	2 767	1 602
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 838	1 253	916	298
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(884)	(2 857)	(211)	(678)
IV.	Zysk (strata) brutto	2 161	(5 850)	516	(1 389)
V.	Zysk (strata) netto	4 770	(699)	1 139	(166)
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	0,08	(0,01)	0,018	(0,003)
		Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
VII.	Kapitał własny	316 732	311 962	74 310	75 222
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	55 836	35 452	13 100	8 549
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	14 327	14 799	3 361	3 568
X.	Aktywa trwałe	375 876	326 545	88 186	78 739
XI.	Aktywa obrotowe	11 019	35 668	2 585	8 601
XII.	Suma aktywów	386 895	362 213	90 771	87 340
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,07	5,00	1,19	1,20

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:

	31.12.2014	31.12.2013
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,2623	4,1472
	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
średni kurs EUR w okresie*	4,1893	4,2110

* 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	31.12.2014	31.12.2013
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		375 876	326 545
	1. Wartości niematerialne	1	276	294
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 364	861
	3. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	3	-	-
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	4	259 386	241 820
	5. Pożyczki długoterminowe	5	-	6 190
	6. Obligacje długoterminowe	6	114 718	77 380
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	132	-
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		11 019	35 668
	1. Zapasy	8	1 862	1 355
	2. Pożyczki krótkoterminowe	9	-	16 805
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	10	22	28
	4. Należności krótkoterminowe	11	5 485	4 662
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12	3 606	12 736
	6. Rozliczenia międzyokresowe	13	44	82
Aktywa razem – suma I+II			386 895	362 213
KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2014	31.12.2013
I.	Kapitał własny (suma 1-5)		316 732	311 962
	1. Kapitał podstawowy	14	38 713	38 713
	2. Kapitał zapasowy		186 386	186 386
	3. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 900	6 900
	4. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		79 963	80 662
	5. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		4 770	(699)
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-3)		55 836	35 452
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	-	2 476
	2. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	17	98	-
	3. Obligacje długoterminowe	16	55 738	32 976
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)		14 327	14 799
	1. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	17	28	-
	2. Rezerwy krótkoterminowe	18	1 495	844
	3. Obligacje krótkoterminowe	16	10 257	8 093
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	2 547	5 862
Pasywa razem – suma I+II+III			386 895	362 213
WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ			31.12.2014	31.12.2013
Wartość księgową			316 732	311 962
Liczba akcji			62 440 227	62 440 227
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)			5,07	5,00

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
A.	Przychody ze sprzedaży	20	11 591	6 747
B.	Koszt własny sprzedaży	21	(7 753)	(5 494)
C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)		3 838	1 253
	I. Koszty sprzedaży	21	(243)	(250)
	II. Koszty ogólnego zarządu	21	(4 423)	(3 451)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)		(828)	(2 448)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej		-	-
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)		(828)	(2 448)
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	22	333	149
	III. Pozostałe koszty operacyjne	23	(389)	(558)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)		(884)	(2 857)
	I. Przychody finansowe	24	9 987	10 077
	1. Odsetki		7 894	6 928
	2. Zysk ze zbycia inwestycji		-	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji		2 093	3 141
	4. Inne		-	8
	II. Koszty finansowe	25	(6 942)	(13 070)
	1. Odsetki		(4 420)	(3 391)
	2. Strata ze zbycia inwestycji		-	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji		(1 030)	(8 612)
	4. Inne		(1 492)	(1 067)
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II)		2 161	(5 850)
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	26	2 609	5 151
	1. Część bieżąca		-	-
	2. Część odroczone		2 609	5 151
H.	Zysk (strata) netto (G+I)		4 770	(699)
Inne całkowite dochody			-	-
Całkowite dochody ogółem			4 770	(699)
Zysk (strata) netto				
Całkowite dochody ogółem				
Średnia ważona liczba akcji w okresie			62 440 227	57 183 741
Zysk (strata) netto				
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,08	(0,01)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,08	(0,01)

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (w tysiącach złotych)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

01.01.2013 - 31.12.2013	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2014 r.	35 194	-	173 817	6 900	80 662	-	296 573
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	(699)	(699)
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	(699)	(699)
Transakcje z właścicielami:	3 519	-	12 569	-	-	-	16 088
- emisja akcji	3 519	-	12 942	-	-	-	16 461
- rozliczenie kosztów emisji akcji	-	-	(373)	-	-	-	(373)
Stan na 31 grudnia 2014 r.	38 713	-	186 386	6 900	80 662	(699)	311 962

Vantage Development S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tysiącach złotych)

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk (strata) netto		4 770	(699)
	II. Korekty razem		(6 073)	(6 034)
	1. Amortyzacja		199	175
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(2 619)	(3 544)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(1 054)	5 505
	4. Zmiana stanu rezerw		(1 305)	(5 904)
	5. Zmiana stanu zapasów		(507)	(689)
	6. Zmiana stanu należności	31	(823)	(1 826)
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	32	(3)	309
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		39	(60)
	9. Inne korekty		-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		(1 303)	(6 733)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy		13 477	24 715
	1. Z aktywów finansowych, w tym:		13 477	24 715
	a) w jednostkach powiązanych		13 279	24 564
	- zbycie aktywów finansowych		-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		5 100	11 109
	- odsetki		3 379	1 355
	- inne wpływy z aktywów finansowych		4 800	12 100
	b) w pozostałych jednostkach		198	151
	- odsetki		198	151
	2. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
	II. Wydatki		(40 876)	(34 207)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 140)	(207)
	2. Na aktywa finansowe		(39 736)	(34 000)
	a) w jednostkach powiązanych		(39 736)	(34 000)
	- nabycie aktywów finansowych	33	(39 736)	(34 000)
	- udzielone pożyczki		-	-
	b) w pozostałych jednostkach		-	-
	3. Inne wydatki inwestycyjne		-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(27 399)	(9 492)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy		36 760	48 478
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	16 462
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		36 760	32 016
	II. Wydatki		(17 188)	(22 579)
	1. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
	2. Spłaty kredytów i pożyczek		-	(17 300)
	3. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(12 016)	(800)
	4. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(81)	(37)
	5. Odsetki		(4 356)	(3 246)
	6. Inne wydatki finansowe		(735)	(1 196)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		19 572	25 899
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		(9 130)	9 674
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(9 130)	9 674
F.	Środki pieniężne na początek okresu		12 736	3 062
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:		3 606	12 736
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne dotyczące Spółki

1.1. Przedmiot działalności Spółki

Vantage Development SA („Spółka”, „Vantage Development”) jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000030117. Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. 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 2014 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

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

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

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

W roku objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym oraz od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

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 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2013 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 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

2.4. Założenie kontynuacji działalności

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

2.5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Vantage Development S.A. dnia 6 marca 2015 roku.

2.6. Identyfikacja sprawozdania skonsolidowanego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 6 marca 2015 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 skonsolidowanym 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 2014 roku.

- a) **MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”**, zatwierdzony przez Komisję Europejską (KE) w dniu 11 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- b) **MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”**, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- c) **MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”**, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- d) **MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”**, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- e) **MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”**, zatwierdzony przez KE w dniu 11 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- f) **Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja”** – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone przez KE w dniu 13 grudnia 2012 roku

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- g) **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”** – jednostki inwestycyjne, zatwierdzone przez KE w dniu 20 listopada 2013 roku

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- h) **Zmiany do MSR 36 „Utrata wartości aktywów”** - ujawnianie wartości odzyskiwalnej w odniesieniu do aktywów niefinansowych, zatwierdzone przez KE w dniu 19 grudnia 2013 roku

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- i) **Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”** – nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń, zatwierdzone przez KE w dniu 19 grudnia 2013 roku

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

- j) **KIMSF 21 „Opłaty publiczne”** - zatwierdzone przez KE w dniu 13 czerwca 2014 roku

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

Standardy i interpretacje opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale niemające jeszcze zastosowania.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale nie weszły jeszcze w życie:

- a) **Poprawki do MSSF (2011-2013)** – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku
- b) **Poprawki do MSSF (2010-2012)** – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku
- c) **Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: składki pracownicze”** – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 lipca 2014 roku,

Wpływ nowych standardów i interpretacji na sprawozdanie finansowe Grupy

Standardy i interpretacje przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku nie zostały zatwierdzone przez KE do stosowania i w związku z tym nie zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu:

- a) **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie,
- b) **Poprawki do MSSF (2012-2014)** – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – planowane obowiązywanie w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2016 roku lub po tej dacie,
- c) **Zmiany do MSSF 10 i MSR 28** – Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem, obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- d) **MSSF 14 „Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonej”** – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- e) **MSSF 15 „Przychody z umów z kontrahentami”** - obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,
- f) **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 41 „Rolnictwo”;** Rośliny produkcyjne - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- g) **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Wartości niematerialne”**- wyjaśnienia odnośnie dozwolonych do stosowania metod amortyzacji - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- h) **Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”** - ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- i) **Zmiany do MSR 1 „Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji”** - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,
- j) **Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 „Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku od konsolidacji”** - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku
- k) **Zmiany do MSR 27 „Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym”** - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku
- l) **Zmiany do MSR 27 „Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym”** - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

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.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości.

Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji w bieżącym okresie sprawozdawczym:

Zmiany w zakresie sposobu prezentacji kosztów

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka zmieniła zasady prezentacji wartości gruntów dotyczących aktywnych projektów inwestycyjnych. Do końca 2013 roku grunty, na których realizowano przedsięwzięcie deweloperskie, prezentowane były w pozycji towary do czasu sprzedaży wybudowanych na nich lokali. Począwszy od 1 stycznia 2014 roku przyjęto politykę rachunkowości, zgodnie z którą w dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu (lub wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu), na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane, odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku projektu. W związku z powyższym na 1 stycznia 2014 roku Spółka dokonała przeklasyfikowania kosztów z pozycji towary do pozycji produkcja w toku dla wszystkich aktywnych projektów deweloperskich. Dla zachowania porównywalności, dokonano również odpowiedniego przekształcenia danych na 31 grudnia 2013 roku (por. nota 8).

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 używania, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

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

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

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

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

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

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

c) Środki trwałe w budowie

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

d) 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, współzależnych i stowarzyszonych

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

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

Jednostką stowarzyszoną jest jednostka, na którą spółka dominująca wywiera znaczący wpływ, niebędąca jednostką zależną

ani udziałem we wspólnym przedsięwzięciu spółki dominującej. Znaczący wpływ oznacza zdolność uczestniczenia w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej jednostki stowarzyszonej, bez samodzielnego czy wspólnego sprawowania nad nią kontroli.

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

f) Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą 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 tożsamyh ze stratami ekonomicznymi oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

m) Koszty finansowania zewnętrznego

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

Również koszty finansowania zewnętrznego związane z aktywnymi projektami inwestycyjnymi są ujmowane w wartości zapasów zgodnie z opisem w pkt. „h” powyżej.

n) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obejmuje: podatek bieżący oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący wyliczany jest zgodnie z aktualnym prawem podatkowym.

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

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

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

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

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone 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 udzielone jednostkom zależnym i współzależnym

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku 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 64.303 tys. zł na 31 grudnia 2014 roku oraz 65.372 tys. zł na 31 grudnia 2013 roku. Zmiana wartości odpisów na koniec 2014 roku w stosunku do stanu na 31 grudnia 2014 roku wynika ze zwiększenia odpisów o łączną kwotę 1.024 tys. zł oraz jednoczesnego zmniejszenia części odpisów w łącznej kwocie 2.093 tys. zł w stosunku do stanu na koniec okresu porównywalnego. Szczegóły dotyczące utworzonych odpisów oraz wartości bilansowej poszczególnych udziałów zamieszczono w nocie 4 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 8 dodatkowych informacji i objaśnień do niniejszego sprawozdania finansowego). Informację na temat odpisów na należności zamieszczono w nocie 11 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 2014 i 2013 roku Spółka nie połączyła się z inną jednostką.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2014	31.12.2013
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	276	294
Pozostałe wartości niematerialne razem	276	294

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	-	-	-
- zbycie	-	-	-
- likwidacja	-	-	-
- inne	-	-	-
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

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	-	764	764
b) zwiększenia	-	22	22
- transfery	-	22	22
c) zmniejszenia	-	(228)	(228)
- likwidacja	-	(228)	(228)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	558	558
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	336	336
f) amortyzacja za okres	-	(72)	(72)
- zwiększenia	-	124	124
- amortyzacja okresu bieżącego	-	124	124
- zmniejszenia	-	(196)	(196)
- likwidacja	-	(196)	(196)
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	264	264
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	428	428
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	294	294

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2014	31.12.2013
a) środki trwałe, w tym:	1 364	56
- grunty	-	-
- budynki i budowle	996	-
- urządzenia techniczne i maszyny	31	37
- środki transportu	137	16
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	200	3
b) środki trwałe w budowie	-	805
Rzeczowe aktywa trwałe razem	1 364	861

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

Vantage Development S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2013

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	342	27	206	57	632
b) zwiększenia	-	-	34	-	-	34
- transfery	-	-	34	-	-	34
c) zmniejszenia	-	(96)	(10)	-	(27)	(133)
- likwidacja*	-	(96)	(10)	-	(27)	(133)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	246	51	206	30	533
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	20	151	41	454
f) amortyzacja za okres:	-	(96)	(6)	39	(14)	(77)
- zwiększenia	-	-	2	39	10	51
- amortyzacja	-	-	2	39	10	51
- zmniejszenia	-	(96)	(8)	-	(24)	(128)
- likwidacja*	-	(96)	(8)	-	(24)	(128)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	146	14	190	27	377
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	-	-	7	55	16	78
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	-	37	16	3	56

* W 2013 roku w tabeli ze zmianami środków trwałych nie wykazano omyłkowo likwidacji części w pełni umorzonych środków trwałych, w związku z czym dane porównywalne zaprezentowane w powyższej tabeli nie są zgodne z danymi zatwierdzonymi. Wprowadzona zmiana nie ma wpływu na wartość bilansową środków trwałych wykazaną w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31.12.2013 roku.

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2014	31.12.2013
a) własne	1 227	40
b) używane na podstawie umowy leasingu finansowego	137	16
Środki trwałe bilansowe razem	1 364	56

ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO	31.12.2014	31.12.2013
a) środki trwałe, w tym:	137	16
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	-	-
- środki transportu	137	16
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	-	-
b) środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	137	16

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH	31.12.2014	31.12.2013
a) stan na początek okresu	-	28 123
b) zwiększenia	-	-
- wycena do wartości godziwej	-	-
- transfer	-	-
- inne (zmiana sposobu prezentacji)	-	-
c) zmniejszenia	-	(28 123)
- odpis aktualizujący	-	-
- aport	-	(28 123)
d) stan na koniec okresu	-	-

Na koniec 2014 i 2013 roku Spółka nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych niepracujących.

W 2013 roku miała miejsce następująca zmiana w obrębie nieruchomości inwestycyjnych:

- na podstawie umowy zawartej w dniu 28 czerwca 2013 roku Vantage Development S.A. dokonała aportu prawa wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Rychtalskiej we Wrocławiu ujawnionego w księdze wieczystej numer R1K/00053490/7 do spółki IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. (dalej: „IRE”), obejmując w zamian 6.000 akcji w podwyższonym kapitale IRE o wartości nominalnej 500,00 zł każda akcja. Spowodowało to zmniejszenie stanu inwestycyjnego prawa wieczystego użytkowania gruntów w 2013 roku o 28.123 tys. zł.

NOTA 4

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	31.12.2014	31.12.2013
a) wartość brutto na początek okresu	307 192	273 085
b) zwiększenia	35 425	34 659
- objęcie udziałów	35 425	34 659
c) zmniejszenia	(18 928)	(552)
- obniżenie wartości udziałów	(250)	(552)
- sprzedaż udziałów	(1)	-
- wniesienie aportem	(18 677)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	323 689	307 192
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	65 372	59 907
- zwiększenia*	1 024	8 606
- zmniejszenia*	(2 093)	(3 141)
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	64 303	65 372
g) wartość netto na początek okresu	241 820	213 178
i) wartość netto na koniec okresu	259 386	241 820

* Zmiany w zakresie odpisów na udziały opisano w punkcie 4 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

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

- 1) 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,
- 2) 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

Vantage Development S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

- odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu o wartości bilansowej odpowiadającej cenie nabycia w wysokości 17.676 tys. zł,
- 3) 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,
 - 4) zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 10 czerwca 2014 roku zawiązana została spółka VD Mieszkania VIII Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 000 zł. 100% udziałów w nowoutworzonej spółce zostało objętych przez Vantage Development S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 8 lipca 2014 roku,
 - 5) 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,
 - 6) 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,
 - 7) 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. Jedyne go komandytariusz spółki, Vantage Development, wniósł wkład gotówkowy w wysokości 500 tys. zł. Suma komandytowa wynosi 500 tys. zł,
 - 8) w dniu 22 grudnia 2014 roku Spółka wniosła do Tadvil 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 2013 roku miały miejsce następujące zmiany w obrębie udziałów i akcji w spółkach powiązanych:

- 1) zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka Promenady ZITA Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 tys. zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. Spółka powołana została w celu realizacji projektu biurowego Promenady ZITA.
- 2) zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka Promenady II VD Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 tys. zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. Spółka powołana została w celu realizacji projektu deweloperskiego Promenady Wrocławskie Etap II i Etap III.
- 3) zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka VD ER Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 1.000 tys. zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A.
- 4) zgodnie z informacją zawartą w notcie 3, w dniu 28 czerwca 2013 roku Vantage Development S.A. dokonała aportu prawa wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Rychtalskiej we Wrocławiu ujawnionego w księdze wieczystej numer R1K/00053490/7 do spółki IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. o wartości rynkowej 28.123 tys. zł, obejmując w zamian 6.000 akcji w podwyższonym kapitale IRE o wartości nominalnej 500,00 zł każda akcja.
- 5) zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 22 lipca 2013 roku zawiązana została spółka VD Retail II Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 tys. zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. Spółka powołana została w celu realizacji projektu handlowego Galaktyka Park we Wrocławiu.
- 6) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników spółki Centauris BIS Sp. z o.o. uchwałą podjętą w dniu 5 sierpnia 2013 roku zdecydowało o zwrocie dopłat wniesionych przez wspólników w kwocie 1.105 zł na jeden udział. W konsekwencji nastąpiło obniżenie wartości udziałów w Centauris BIS Sp. z o.o. o 552 tys. zł.
- 7) zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 25 października 2013 roku zawiązana została spółka Promenady Epsilon Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 tys. zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez

Vantage Development S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmie powierzchni biurowych.

- 8) na podstawie umów zawartych w dniu 31 grudnia 2013 roku Spółka zakupiła od jednostki zależnej IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.:
- 10.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy stanowiących 100% udziałów w spółce VD Retail Sp. z o.o. za cenę 425 tys. zł,
 - 5.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy w spółce IPD Południe Sp. z o.o. za cenę 3.110 tys. zł,
 - 2.500 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 10 zł każda oraz 95.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 10,00 zł każda spółki Office VD Sp. z o.o. S.K.A. Cena zakupu w/w akcji wyniosła 1.000,00 zł.

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

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		

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

Stan na 31.12.2013

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %	Udział w głosach (bezpośredni) %
Jednostki zależne	288 541	64 701	223 840		
IPD Centrum Sp. z o.o.	867	809	58	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	41 911	24 822	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	21 955	188 698	100,00	100,00
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	1 000	-	1 000	100,00	100,00
Finanse VD Sp. z o.o.	20	-	20	20,00	20,00
VD ER Sp. z o.o.	1 000	-	1 000	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
Jednostki współzależne	18 651	671	17 980		
Centauris IPD Invest Sp. z o.o.S.K.A.	17 676	-	17 676	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	-	25	50,00	50,00
Centauris BIS Sp. z o.o.	950	671	279	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	307 192	65 372	241 820		

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

NOTA 5

POŻYCZKI UDZIELONE DŁUGOTERMINOWE

Zmiany w obrębie udzielonych pożyczek długoterminowych w latach 2014 i 2013 zaprezentowano w tabeli poniżej:

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.12.2014	31.12.2013
a) wartość brutto na początek okresu	6 190	32 779
b) zwiększenia	9	1 325
- naliczone odsetki od pożyczek	9	1 325
c) zmniejszenia	(6 199)	(27 914)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	(16 805)
- spłata pożyczek	(5 000)	(11 000)
- spłata odsetek	(1 199)	(109)
d) wartość brutto na koniec okresu	-	6 190
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	32 779
i) wartość netto na koniec okresu	-	6 190

Na koniec 2013 roku Spółka była stroną jednej pożyczki długoterminowej udzielonej spółce zależnej Promenady Epsilon Sp. z o.o. S.K.A. Charakterystykę udzielonej pożyczki przedstawiono w poniższej tabeli:

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2013

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	20.04.2011 r.	01.04.2016 r.	WIBOR 3M + marża	5 000	1 190	-	6 190
Razem				5 000	1 190	-	6 190

W dniu 8 stycznia 2014 roku nastąpiła przedterminowa spłata pożyczki wraz z odsetkami.

NOTA 6

ZMIANY OBLIGACJI DŁUGOTERMINOWYCH	31.12.2014	31.12.2013
a) wartość brutto na początek okresu	77 380	54 382
b) zwiększenia	42 680	36 452
- objęcie obligacji długoterminowych	35 000	31 000
- naliczone odsetki od obligacji długoterminowych	7 680	5 452
c) zmniejszenia	(5 342)	(13 454)
- wykup obligacji długoterminowych	(4 800)	(12 100)
- spłata odsetek	(542)	(1 354)
d) wartość brutto na koniec okresu	114 718	77 380
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	77 380	54 382
i) wartość netto na koniec okresu	114 718	77 380

Charakterystykę obligacji posiadanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku przedstawia poniższa tabela:

Vantage Development S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

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

Vantage Development S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2013

Emitent	Data nabycia	Data wykupu	Oprocentowanie	Seria			Cena nabycia	Odsetki	Cena wykupu na 31.12.2013
				Numer	od	do			
Finanse VD Sp. z o.o.	04.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	A	1	8	8 000	-	-
Finanse VD Sp. z o.o.	08.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	C	1	41	4 100	-	-
Finanse VD Sp. z o.o.	10.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	F	1	22	6 600	753	7 353
Finanse VD Sp. z o.o.	11.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	G	1	7	7 000	797	7 797
Finanse VD Sp. z o.o.	22.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	H	1	10	5 000	553	5 553
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	I	1	10	5 000	552	5 552
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	J	1	10	5 000	552	5 552
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	K	1	10	5 000	550	5 550
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	L	1	10	5 000	550	5 550
Finanse VD Sp. z o.o.	25.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	M	1	5	2 500	274	2 774
Finanse VD Sp. z o.o.	08.04.2013 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	N	1	20	5 000	322	5 322
Finanse VD Sp. z o.o.	02.07.2013 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	O	1	4	1 000	44	1 044
Finanse VD Sp. z o.o.	02.09.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	R	1	5	5 000	144	5 144
Finanse VD Sp. z o.o.	31.10.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	T	1	8	8 000	118	8 118
Finanse VD Sp. z o.o.	04.11.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	U	1	2	2 000	29	2 029
Finanse VD Sp. z o.o.	18.12.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	X	1	10	10 000	42	10 042
Razem							84 200	5 280	77 380

NOTA 7

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2014	31.12.2013
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	298	172
pozostałych rezerw	5	33
odsetek od instrumentów dłużnych (obligacji, weksli inwestycyjnych)	76	66
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	14
strat podatkowych	2 117	1 642
Razem	2 496	1 927
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2 364)	(1 927)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	132	-

NOTA 8

ZAPASY	31.12.2014	31.12.2013
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	1 862	1 355
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
Zapasy razem	1 862	1 355

W pozycji produkcja w toku Spółka prezentuje gromadzone koszty zarządzania projektami refakturowane okresowo na spółki celowe. Dodatkowo, w pozycji tej wykazywana została wartość nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu w dzielnicy Żerniki zakupionych od Gminy Wrocław na podstawie umowy z dnia 2 grudnia 2013 roku. Na zakupionych gruntach realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa WUWA2. Nieruchomość ta przygotowywana jest pod realizację inwestycji. Według planów Spółki nieruchomość będzie przeniesiona do jednej ze spółek celowych.

Zgodnie z informacją zawartą w punkcie 3 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego w bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka zmieniła zasady prezentacji wartości gruntów dotyczących aktywnych projektów inwestycyjnych. Do końca 2013 roku grunty, na których realizowano przedsięwzięcie deweloperskie, prezentowane były w pozycji towary do czasu sprzedaży wybudowanych na nich lokali. Począwszy od 1 stycznia 2014 roku przyjęto politykę rachunkowości, zgodnie z którą w dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu (lub wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu), na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane, odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku projektu. W związku z powyższym dla zachowania zasady porównywalności w danych na 31 grudnia 2013 roku Spółka dokonała przeklasyfikowania wartości nieruchomości gruntowej z pozycji towary do pozycji produkcja w toku.

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

NOTA 9

ZMIANY POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2014	31.12.2013
a) wartość brutto na początek okresu	16 805	-
b) zwiększenia	4	16 805
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	16 805
- naliczone 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 Tadvil Invest I Sp. z o.o. S.K.A.	(15 072)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	-	16 805
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	-	16 805

W poniższej tabeli zamieszczono charakterystykę pożyczek krótkoterminowych udzielonych przez Spółkę na 31 grudnia 2013 roku. Wszystkie pożyczki udzielone były w polskich złotych.

Vantage Development S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2013

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	26.06.2008 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	1 010	-	1 010
Centauris BIS Sp. z o.o.	20.04.2011 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	100	32	-	132
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.12.2002 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	886	-	886
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	15.12.2005 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	890	-	890
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.10.2006 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	174	-	174
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	29.12.2006 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	6 418	-	6 418
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	14.02.2003 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	308	-	308
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	20.12.2010 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	684	-	684
IPD Południe Sp. z o.o.	06.06.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	3 388	-	3 388
IPD Południe Sp. z o.o.	12.04.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 1M + marża	-	1 243	-	1 243
IPD Południe Sp. z o.o.	10.07.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 1M + marża	-	106	-	106
IPD Centrum Sp. z o.o.	03.08.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	1 566	-	1 566
Razem				100	16 705	-	16 805

W dniu 22 grudnia 2014 roku 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. Wykaz wierzytelności objętych aportem zamieszczono w poniższej tabeli:

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin wymagalności	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.12.2002 r.	31.12.2014 r.	-	884	884
	15.12.2005 r.	31.12.2014 r.	-	890	890
	29.12.2006 r.	31.12.2014 r.	-	6 418	6 418
IPD Południe Sp. z o.o.	06.06.2007 r.	31.12.2014 r.	-	3 388	3 388
	12.04.2007 r.	31.12.2014 r.	-	1 247	1 247
	10.07.2007 r.	31.12.2014 r.	-	106	106
IPD Centrum Sp. z o.o.	03.08.2007 r.	31.12.2014 r.	-	1 129	1 129
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	26.06.2008 r.	31.12.2014 r.	-	1 010	1 010
Razem			-	15 072	15 072

NOTA 10

ZMIANY AKTYWÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWYCH	31.12.2014	31.12.2013
a) wartość na początek okresu	28	34
b) zwiększenia	-	2
- wycena akcji do wartości godziwej	-	2
c) zmniejszenia	(6)	(8)
- wycena akcji do wartości godziwej	(6)	(8)
d) wartość na koniec okresu	22	28

W aktywach finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zaprezentowano wartość akcji spółek notowanych na GPW będących w posiadaniu Spółki.

NOTA 11

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Należności krótkoterminowe obejmują następujące pozycje:

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2014	31.12.2013
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	5 329	3 756
- od jednostek powiązanych	5 204	3 603
- od pozostałych jednostek	125	153
b) należności publiczno-prawne, w tym:	116	390
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	126	633
- od jednostek powiązanych	107	602
- od pozostałych jednostek	19	31
Należności krótkoterminowe brutto razem	5 571	4 779
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	86	107
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	-	10
Należności krótkoterminowe netto razem	5 485	4 662

Na dzień 31 grudnia 2014 roku należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 790 tys. zł (31 grudnia 2013 roku: 1.569 tys. zł) były przeterminowane, w tym należności w kwocie 704 tys. zł były przeterminowane, lecz nie utraciły wartości (31 grudnia 2013 roku odpowiednio 1.452 tys. zł).

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

ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI	31.12.2014	31.12.2013
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	632	936
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	6	184
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	66	332
Razem	704	1 452

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

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2014	31.12.2013
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na początek okresu	117	115
Zwiększenie	289	117
Wykorzystanie	-	-
Zmniejszenie	(320)	(115)
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na koniec okresu	86	117

NOTA 12

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	31.12.2014	31.12.2013
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 606	12 736
b) inne środki pieniężne	-	-
c) inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 606	12 736
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	3 606	12 736

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 13

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2014	31.12.2013
a) polisy ubezpieczeniowe	20	66
b) koszty związane z IPO	-	-
c) usługi pośrednictwa finansowego	-	-
d) inne	24	16
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem	44	82

NOTA 14

KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2014 roku wynosił 38 712 940,74 zł i dzieli się na 62 440 227 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2014							
Seria/Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotów ka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotów ka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	30 839 464	19 121	Aport	01-03-2012	01-03-2012
F	Brak	Brak	5 676 383	3 519	Gotów ka	04-12-2013	01-01-2012
Liczba akcji razem			62 440 227				
Kapitał zakładowy razem				38 713			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2013

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

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

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień 31 grudnia 2014 roku byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Józef Biegaj	15 582 707	24,96%	15 582 707	24,96%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego znaczącymi akcjonariuszami są:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Józef Biegaj	15 282 707	24,48%	15 282 707	24,48%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

NOTA 15

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2014	31.12.2013
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	5	-
odsetek od pożyczek i objętych obligacji	2 359	4 403
rezerwy na przychody	-	-
Razem	2 364	4 403
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2 364)	(1 927)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	2 476

NOTA 16

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			

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty		
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2013 r. (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat
18.05.2012 r.	Obligacje na okaziciela serii A	9 782	94	9 688	-
21.03.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii B	7 766	7 766	-	-
29.03.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii C	3 969	1	3 968	-
12.08.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii D	19 552	232	-	19 320
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		41 069	8 093	13 656	19 320
zobowiązania długoterminowe		32 976			
zobowiązania krótkoterminowe		8 093			

W dniu 10 czerwca 2014 roku Spółka wyemitowała 16.500 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą E, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 16 500 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 48 miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. W dniu 16 czerwca 2014 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 13 260 000,00 zł.

W dniu 10 czerwca 2014 roku Spółka wyemitowała 23.500 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą F, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 23 500 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 16 czerwca 2014 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 23 500 000,00 zł.

W dniu 13 czerwca 2014 roku Spółka dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii C, poprzez zapłatę na rzecz każdego obligatariusza kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby obligacji posiadanych przez danego obligatariusza oraz 101%

wartości nominalnej obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami naliczonymi od dnia przedterminowego wykupu. Wykup dotyczył wszystkich obligacji serii C.

W dniu 24 lipca 2014 roku nastąpił przedterminowy wykup obligacji serii B, poprzez zapłatę na rzecz każdego obligatariusza kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby obligacji posiadanych przez danego obligatariusza oraz 101% wartości nominalnej obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami naliczonymi od dnia przedterminowego wykupu. Wykup dotyczył wszystkich obligacji serii B.

Z wyjątkiem wyżej opisanych transakcji, w prezentowanym okresie sprawozdawczym nie miały miejsca inne transakcje: emisji, wykupu oraz spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

NOTA 17

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dla leasingobiorcy)	Wartość nominalna minimalnych rat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:				
do 1 roku	33	-	28	-
od 1 do 3 lat	101	-	95	-
od 3 do 5 lat	4	-	3	-
powyżej 5 lat	-	-	-	-
Razem	138	-	126	-
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	(12)	-	x	x
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych, z tego:	126	-	126	-
zobowiązania krótkoterminowe			28	-
zobowiązania długoterminowe			98	-

NOTA 18

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	31.12.2014	31.12.2013
a) stan na początek okresu	844	945
- rezerwa na urlopy	135	118
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	709	659
- rezerwa na koszty usług	-	168
b) zwiększenia	3 511	3 652
- rezerwa na urlopy	2 204	1 466
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	1 307	2 186
- rezerwa na koszty usług	-	-
c) wykorzystanie	-	(2 136)
- rezerwa na urlopy	-	-
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	-	(2 136)
- rezerwa na koszty usług	-	-
d) rozwiązanie	(2 860)	(1 617)
- rezerwa na urlopy	(2 151)	(1 449)
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	(709)	-
- rezerwa na koszty usług	-	(168)
e) stan na koniec okresu	1 495	844
- rezerwa na urlopy	188	135
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	1 307	709
- rezerwa na koszty usług	-	-

NOTA 19

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2014	31.12.2013
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 422	1 957
- wobec jednostek powiązanych	559	1 105
- wobec pozostałych jednostek	863	852
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	478	250
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	170	111
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	477	3 544
- z tytułu zakupu udziałów	475	3 536
- pozostałe	2	8
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	2 547	5 862

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

NOTA 20

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	11 591	6 747
w tym: od jednostek powiązanych	11 433	6 261
- usługi zarządzania projektami	10 745	6 238
- najem	132	202
- pozostałe usługi	714	307
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów razem	11 591	6 747

Spółka osiąga całość swoich przychodów na terytorium Polski.

NOTA 21

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1. Amortyzacja	(199)	(175)
2. Zużycie materiałów i energii	(214)	(180)
3. Usługi obce	(7 430)	(5 534)
4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(4 666)	(3 114)
5. Pozostałe koszty rodzajowe	(477)	(866)
I. Koszty według rodzaju, razem	(12 986)	(9 869)
II. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	567	652
III. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	-	22
IV. Koszty sprzedaży	243	250
V. Koszty ogólnego zarządu	4 423	3 451
Koszty własny sprzedaży (I+II+III-IV-V)	(7 753)	(5 494)

WYNAGRODZENIA, UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE I INNE ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
a) wynagrodzenia	4 091	2 651
b) składki na ubezpieczenie społeczne	366	293
c) inne świadczenia pracownicze	209	170
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze razem	4 666	3 114

ZATRUDNIENIE /w osobach/	31.12.2014	31.12.2013
Liczba pracowników	19	16

NOTA 22

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
a) rozwiązane odpisów na należności	320	115
b) spisane zobowiązania	2	19
c) pozostałe	11	15
Pozostałe przychody operacyjne razem	333	149

NOTA 23

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
a) spisanie nakładów na inwestycję	-	319
b) spisanie należności	12	41
c) odpisy aktualizujące pozostałe aktywa, w tym:	289	117
- odpisy aktualizujące wartość należności	289	117
d) sprzedaż niefinansowych aktywów trwałych	-	34
e) likwidacja środków trwałych	9	35
e) pozostałe	79	12
Pozostałe koszty operacyjne razem	389	558

NOTA 24

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody finansowe z tytułu odsetek	7 894	6 928
a) odsetki od środków na rachunkach bieżących i terminowych	199	151
b) odsetki od udzielonych pożyczek i objętych obligacji, w tym:	7 695	6 777
- od jednostek powiązanych	7 695	6 777
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	2 093	3 141
a) zmniejszenie odpisów aktualizujących wartość udziałów*	2 093	3 141
Inne przychody finansowe	-	8
Przychody finansowe razem	9 987	10 077

* Opisano w punkcie 4 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

NOTA 25

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	1 030	8 606
a) zwiększenie odpisów aktualizujących wartość udziałów*	1 024	8 606
Koszty z tytułu odsetek	4 420	3 392
a) od kredytów i pożyczek, w tym:	-	1 023
- od jednostek powiązanych	-	-
b) od obligacji	4 403	2 352
c) od zobowiązań leasingowych	6	2
d) pozostałe odsetki	11	15
Inne koszty finansowe	1 492	1 072
a) koszt wynagrodzenia z tytułu poręczeń	341	377
b) prowizje od kredytu	-	5
c) koszty dotyczące emisji obligacji	1 151	635
d) pozostałe koszty finansowe	-	55
Koszty finansowe razem	6 942	13 070

* Opisano w punkcie 4 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

NOTA 26

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	-	-
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Podatek bieżący razem	-	-
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	2 609	5 151
2. Wpływ zmiany stawki podatkowej	-	-
Podatek odroczony razem	2 609	5 151
Podatek dochodowy razem	2 609	5 151

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 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku przedstawia się następująco:

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Zysk (Strata) brutto	2 161	5 850
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(411)	1 112
Efekt podatkowy dochodów nie zaliczanych do dochodu do opodatkowania	-	-
Efekt podatkowy kosztów nie uznawanych za koszty uzyskania przychodu	(69)	(93)
Nieutworzone aktywo/ rezerwa na odroczony podatek dochodowy dot. wyceny udziałów	202	(1 039)
Wpływ podatkowy wyników spółek komandytowych	23	-
Rozwiązana rezerwa z tytułu wyceny nieruchomości	-	5 298
Rozwiązana rezerwa z tytułu aportowanych odsetek	2 864	-
Efekt podatkowy niewykorzystanych strat	-	(158)
Pozostałe różnice	-	31
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	2 609	5 151

NOTA 27

PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY

Zarząd Spółki proponuje nie dokonywać podziału zysku netto za 2014 rok.

NOTA 28

WYPŁATA DYWIDENDY

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku Spółka nie wypłacała dywidend.

NOTA 29

DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

NOTA 30

WYLICZENIE ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Zysk (strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki (tys. zł)	4 770	(699)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych *	62 440 227	57 183 741
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,08	(0,01)

* W 2013 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji w nocie 14 powyżej).

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

NOTA 31

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
- bilansowa zmiana stanu należności długo- i krótkoterminowych	823	2 378
- zmiana należności z tytułu obniżenia wartości udziałów	-	(552)
Razem	823	1 826

NOTA 32

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ, Z WYJĄTKIEM KREDYTÓW I POŻYCZEK	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań	21 737	16 667
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek	-	17 300
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(24 926)	(31 054)
- zmiana stanu zobowiązań wekslowych	-	897
- zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	3 186	(3 501)
Razem	(3)	309

NOTA 33

NABYCIE AKTYWÓW FINANSOWYCH	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
- objęcie obligacji długoterminowych	(35 000)	(31 000)
- objęcie udziałów/ akcji w spółkach zależnych	(4 736)	(3 000)
Razem	(39 736)	(34 000)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 34

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe na rzecz spółek zależnych:

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 finansowych do wysokości raty odsetkowej w danym miesiącu w sytuacji, gdy kwota środków z kredytu przeznaczonych na kapitalizację odsetek stanie się niewystarczająca, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy
3	05.08.2014r.	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: 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 Fазie 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,

Stan na 31.12.2013

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 lub inna spółka GK zawrze umowy pożyczek i udzieli pożyczek w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w związku z przekroczeniem kosztów budowy ujętych w budżecie projektu
2	23.01.2013	Umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów projektu pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. jako Kredytodawcą, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz Promenadami VD Sp. z o.o. S.K.A. jako Kredytobiorcą	Gwarant zobowiązuje się do zapewnienia środków pieniężnych celem pokrycia kwoty przekroczonych kosztów projektu w maksymalnej kwocie równej 10% całkowitej wartości budżetu projektu netto
3	20.11.2013	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy BRE Bankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage zobowiązuje się do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków finansowych do wysokości raty odsetkowej w danym miesiącu w sytuacji, gdy kwota środków z kredytu przeznaczonych na kapitalizację odsetek stanie się niewystarczająca, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 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 2014 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

NOTA 35

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 powiązanym, 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 brutto
31 grudnia 2014 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 004
Pasywa zmiennoprocentowe	(570)
31 grudnia 2013 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	859
Pasywa zmiennoprocentowe	(463)

Ryzyko kredytowe

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

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

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 2014 roku oraz na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla Spółki są na bezpiecznym poziomie.

NOTA 36

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.

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

INSRTUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII ZGODNIE Z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	22	28	22	28
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:	123 693	117 773	123 693	117 773
- środki pieniężne	3 606	12 736	3 606	12 736
- należności z tytułu pożyczek	-	22 995	-	22 995
- obligacje	114 718	77 380	114 718	77 380
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	5 369	4 662	5 369	4 662
Aktywa finansowe razem	123 715	117 801	123 715	117 801
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	68 092	46 681	68 092	46 681
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	65 995	41 069	65 995	41 069
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	2 069	5 612	2 069	5 612
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	-	-	-	-
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28	-	28	-
- zobowiązania z tytułu weksli inwestycyjnych	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe razem	68 092	46 681	68 092	46 681

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

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 wartość godziwej	(6)	-	-	-	-	-	(6)
Przychody (koszty) z tytułu odsetek	-	-	-	7 894	-	(4 409)	3 485
Utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) ze zbycia instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-	-
Razem zysk strata	(6)	-	-	7 894	-	(4 409)	3 479

01.01.2013– 31.12.2013	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 wartość godziwej	(6)	-	-	-	-	-	(6)
Przychody (koszty) z tytułu odsetek	-	-	-	6 928	-	(3 377)	3 551
Utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) ze zbycia instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-	-
Razem zysk strata	(6)	-	-	6 928	-	(3 377)	3 545

NOTA 37

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego uległ zwiększeniu z 0,16 za 2013 rok do poziomu 0,22 za 2014 rok, podobnie nastąpił wzrost dla wskaźnika ogólnego zadłużenia z 0,14 za 2013 rok do poziomu 0,18 dla 2014 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 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

NOTA 38
TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI (W PODZIALE NA GRUPY PODMIOTÓW)

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

01.01.2013-31.12.2013	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Jednostki powiązane przez kluczowe kierownictwo*	Razem
Zakup usług	43	-	896	939
Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	6 455	-	754	7 209
Sprzedaż aktywów trwałych	1	-	-	1
Należności, z wyjątkiem pożyczek	3 619	-	36	3 655
Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek	3 719	-	145	3 864
Pożyczki udzielone (stan na koniec roku)	22 995	-	-	22 995
Objęte obligacje (stan na koniec roku)	77 380	-	-	77 380
Przychody finansowe - odsetki	9 704	-	-	9 704
Koszty finansowe - odsetki	-	-	56	56
Otrzymane poręczenia – koszty finansowe	377	-	-	377

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

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

WYNAGRODZENIA KLUCZOWEGO KIEROWNICTWA SPÓŁKI

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	1 770	1 368
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	62	67
Razem	1 832	1 435

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 832	1 435
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Razem	1 832	1 435

NOTA 39

ISTOTNE SPRAWY SPORNE

Na dzień 31 grudnia 2014 oraz 31 grudnia 2013 roku Spółka nie była stroną innych istotnych spraw spornych.

NOTA 40

ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2014 roku, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym. Jednakże po dniu bilansowym nastąpiły inne istotne zdarzenia:

- w dniu 16 września 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania XI sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS, po dniu bilansowym, tj. w dniu 16 stycznia 2015 roku. Vantage Development S.A. jest jedynym komplemariuszem spółki.
- w dniu 23 stycznia 2015 roku spółka BNM – 3 sp. z o.o. dokonała zbycia na rzecz spółki Vantage Development S.A. wszystkich posiadanych przez BNM – 3 sp. z o.o. udziałów spółki Centauris BIS sp. z o.o. Tym samym od dnia 23 stycznia 2015 roku spółka Centauris BIS sp. z o.o. jest jednoosobową spółką, której jedynym wspólnikiem jest spółka Vantage Development S.A.
- w dniu 27 lutego 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki VD ER sp. z o.o. na podstawie uchwały nr 1 zarządziło wniesienie dopłat do spółki w wysokości 1.000 tys. złotych. Jedyny wspólnik – spółka Vantage Development S.A. wniosła dopłaty w dniu 27 lutego 2015 roku.
- w dniu 27 lutego 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki IPD Centrum sp. z o.o. na podstawie uchwały nr 1 zarządziło wniesienie dopłat do spółki w wysokości 700 tys. złotych. Jedyny wspólnik – spółka Vantage Development S.A. wniosła dopłaty w dniu 27 lutego 2015 roku.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
06-03-2015	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
06-03-2015	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
06-03-2015	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
06-03-2015	Anna Piątek	Główny Księgowy Spółki	