



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA*

dotycząca sprawozdania finansowego  
**VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

**we**

**Wrocławiu**

**za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.**

Opinia zawiera 2 strony  
Raport uzupełniający opinię zawiera 11 stron  
Opinia niezależnego biegłego rewidenta  
oraz raport uzupełniający opinię  
z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2012 r.

## **OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

Dla Walnego Zgromadzenia VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”), na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

### *Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych oraz sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

### *Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta*

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

**Vantage Development S.A.**

Opinia z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.

*Opinia*

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe VANTAGE DEVELOPMENT S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2012 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych, jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych.

*Inne kwestie*

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259) i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Rafał Barycki  
Biegły rewident nr 10744

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Orzycka 6 lok. 1B  
02-695 Warszawa  
Oddział Regionalny Wrocław

Wrocław, 21 marca 2013 r.



Raport uzupełniający opinię  
z badania sprawozdania finansowego

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

we  
Wrocławiu

za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 11 stron  
Raport uzupełniający opinię  
z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2012 r.

## VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.

### Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	3
1.1.1.	Nazwa Spółki	3
1.1.2.	Siedziba Spółki	3
1.1.3.	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności i jednostki powiązane	3
1.1.5.	Kierownik jednostki	4
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	4
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	4
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	4
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
2.	Część analityczna raportu	6
2.1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
2.2.	Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	9
3.	Część szczegółowa raportu	10
3.1.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	10
3.2.	Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego	10
3.3.	Sprawozdanie z działalności Spółki	10
3.4.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	11

**VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.

**1. Część ogólna raportu****1.1. Dane identyfikujące badaną jednostkę****1.1.1. Nazwa Spółki**

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

**1.1.2. Siedziba Spółki**

ul. Św. Mikołaja 12, 50-125 Wrocław

**1.1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym**

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział  
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Data: 24.07.2001 r.  
Numer rejestru: KRS 0000030117  
REGON: 930778024  
NIP: 896-000-07-01

Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest działalność holdingowa.

**1.1.4. Struktura własności i jednostki powiązane**

Na dzień wydania opinii struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 35.193.583,28 zł przedstawia się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji	Ilość głosów (w %)	Wartość nominalna akcji w zł	Udział w kapitale zakładowym w (%)
PrajJa Limited	26 298 369,00	46,33%	16 304 988,78	46,33%
Józef Biegaj	13 221 255,00	23,29%	8 197 178,10	23,29%
Birmat Limited	5 482 290,00	9,66%	3 399 019,80	9,66%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty, Noble Fund Opportunity Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Noble Fund 2DB Fundusz inwestycyjny zamknięty - wszystkie zarządzane przez Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	2 963 243,00	5,22%	1 837 210,66	5,22%
Pozostali	8 798 687,00	15,50%	5 455 185,94	15,50%
<b>Razem</b>	<b>56 763 844,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>35 193 583,28</b>	<b>100,00%</b>

W dniu 01 marca 2012 roku Sąd Rejestrowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu dokonał wpisu uchwały o podziale Impel S.A. oraz podwyższenia kapitału Vantage Development S.A. z 16.073.115,60 zł do 35.193.583,28 zł. Podział Impel S.A. nastąpił w trybie art. 529 §1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. poprzez przeniesienie na Vantage Development S.A. części jej majątku w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa w zamian za akcje Vantage Development, które objęli akcjonariusze Impel S.A. (podział przez wydzielenie).

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

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.

Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu:

- jest spółką dominującą dla IPD Centrum Sp. z o.o., IPD Południe Sp. z o.o., VD Sp. z o.o., VD Invest Sp. z o.o., Office VD Sp. z o.o. S.K.A., Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A., IRE VD Sp. z o.o. S.K.A., PRW Sp. z o.o., VD Sp. z o.o., Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A., Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. oraz Finanse VD Sp. z o.o. S.K.A.,
- jest jednostką współkontrolującą w Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A., IPD Invest Sp. z o.o., oraz Centauris BIS Sp. z o.o.

### **1.1.5. Kierownik jednostki**

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2012 r. wchodził:

- Edward Laufer – Prezes Zarządu
- Roman M. Meysner – Członek Zarządu
- Dariusz Pawlukowicz – Członek Zarządu

### **1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**

#### **1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:**

Imię i nazwisko: Rafał Barycki  
Numer w rejestrze: 10744

#### **1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:**

Firma: PKF Audyt Sp. z o.o.  
Siedziba: Warszawa  
Adres: ul. Orzycka 6 lok. 1B, 02-695 Warszawa  
al. Armii Krajowej 12/5, 50-541 Wrocław  
Numer rejestru: KRS 0000019875  
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII  
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Kapitał zakładowy: 80.000 zł  
Numer NIP: 725-10-13-699

PKF Audyt Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 548.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 18 stycznia 2012 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 28 października 2011 odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w okresie od 18 lutego 2013 r. do 22 lutego 2013 r.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Audyt Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649).

### **1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Audyt Sp. z o.o i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

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

*Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.*

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 28 czerwca 2012 r. przez Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że strata za ubiegły rok obrotowy w kwocie 4.104 tys. zł będzie pokryta z zysków lat przyszłych.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 06 lipca 2012 r.

### **1.4. Zakres prac i odpowiedzialności**

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z siedzibą przy ulicy Św. Mikołaja 12, 50-125 Wrocław i dotyczy sprawozdania finansowego, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie decyzji na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia z dnia 19.08.2011 r.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz z innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Zarząd Spółki złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezastnieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Audyt Sp. z o.o.



**VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.

**2. Część analityczna raportu****2.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej**

AKTYWA	2011-12-31	% sumy	2012-12-31	% sumy	Zmiana
	zł '000	bilansowej	zł '000	bilansowej	(BZ - BO) BO)
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>					-
Wartości niematerialne	30	0,02%	428	0,13%	1326,67%
Rzeczowe aktywa trwałe	482	0,31%	78	0,02%	-83,82%
Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	29 832	19,35%	28 123	8,38%	-5,73%
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	115 437	74,86%	213 178	63,56%	84,67%
Pożyczki długoterminowe	-	-	32 779	9,77%	100,00%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	54 382	16,21%	100,00%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa trwałe	412	0,27%	211	0,06%	-48,79%
	<b>146 193</b>	<b>94,81%</b>	<b>329 179</b>	<b>98,14%</b>	<b>125,17%</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>					
Zapasy	1 372	0,89%	666	0,20%	-51,46%
Pożyczki	4 085	2,65%	0	0,00%	-100,00%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	34	0,01%	100,00%
Należności krótkoterminowe	836	0,54%	2 284	0,68%	173,21%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	746	0,48%	3 062	0,91%	310,46%
Rozliczenia międzyokresowe	967	0,63%	184	0,05%	-80,97%
	<b>8 006</b>	<b>5,19%</b>	<b>6 230</b>	<b>1,86%</b>	<b>-22,18%</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>154 199</b>	<b>100,00%</b>	<b>335 409</b>	<b>100,00%</b>	<b>117,52%</b>

**VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.

PASywa	2011-12-31	% sumy	2012-12-31	% sumy	Zmiana w %
	zł '000	bilansowej	zł '000	bilansowej	$\frac{(BZ - BO)}{BO}$
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>					
Kapitał zakładowy	16 073	10,42%	35 194	10,49%	118,96%
Akcje własne	-6 860	-4,45%	-	-	-100,00%
Kapitał zapasowy	-	-	173 817	51,82%	100,00%
Pozostałe kapitały rezerwowe	37 026	24,01%	6 900	2,06%	-81,36%
Niepodzielony wynik finansowy	88 256	57,24%	84 152	25,09%	-4,65%
Wynik finansowy bieżącego okresu	-4 104	-2,66%	-3 490	-1,04%	-14,96%
	<b>130 391</b>	<b>84,56%</b>	<b>296 573</b>	<b>88,42%</b>	<b>127,45%</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>					
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 137	2,68%	7 627	2,27%	84,36%
Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	17 300	11,22%	-	-	-100,00%
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	38	0,02%	-	-	-100,00%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	835	0,54%	10 015	2,99%	1099,40%
	<b>22 310</b>	<b>14,47%</b>	<b>17 642</b>	<b>5,26%</b>	<b>-20,92%</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>					
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	17 300	5,16%	100,00%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	40	0,03%	37	0,01%	-7,50%
Rezerwy krótkoterminowe	576	0,37%	945	0,28%	64,06%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	882	0,57%	2 912	0,87%	230,16%
	<b>1 498</b>	<b>0,97%</b>	<b>21 194</b>	<b>6,32%</b>	<b>1314,82%</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>154 199</b>	<b>100,00%</b>	<b>335 409</b>	<b>100,00%</b>	<b>117,52%</b>

**VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.

**2.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	2011 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2012 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana (BZ - BO) BO
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>3 476</b>	<b>100,00%</b>	<b>6 303</b>	<b>100,00%</b>	<b>81,33%</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	3 476	100,00%	6 303	100,00%	81,33%
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>6 647</b>	<b>191,23%</b>	<b>7 703</b>	<b>122,21%</b>	<b>15,89%</b>
Amortyzacja	82	2,36%	188	2,98%	129,27%
Zużycie materiałów i energii	212	6,10%	168	2,67%	-20,75%
Usługi obce	2 882	82,91%	4 536	71,97%	57,39%
Wynagrodzenia, ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	3 231	92,95%	2 722	43,19%	-15,75%
Pozostałe koszty rodzajowe	790	22,73%	669	10,61%	-15,32%
Zmiana stanu produktów	-530	-15,25%	-552	-8,76%	4,15%
koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-20	-0,58%	-28	-0,44%	40,00%
Koszt własny towarów i materiałów	-	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>-3 171</b>	<b>-91,23%</b>	<b>-1 400</b>	<b>-22,21%</b>	<b>-55,85%</b>
<b>Zysk (strata) z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej</b>	<b>-3 171</b>	<b>-91,23%</b>	<b>-1 400</b>	<b>-22,21%</b>	<b>-55,85%</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Pozostałe przychody operacyjne	9 853	283,46%	5	0,08%	-99,95%
Pozostałe koszty operacyjne	83	2,39%	1 713	27,18%	1963,86%
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>6 599</b>	<b>189,84%</b>	<b>-3 108</b>	<b>-49,31%</b>	<b>-147,10%</b>
Przychody finansowe	9 263	266,48%	7 058	111,98%	2385,21%
Koszty finansowe	20 870	600,40%	6 215	98,60%	-47,73%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-5 008</b>	<b>-144,07%</b>	<b>-2 265</b>	<b>-35,94%</b>	<b>-54,77%</b>
Podatek dochodowy	-904	-26,01%	1 225	19,44%	-235,51%
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-4 104</b>	<b>-118,07%</b>	<b>-3 490</b>	<b>-55,37%</b>	<b>-14,96%</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-4 104</b>	<b>-118,07%</b>	<b>-3 490</b>	<b>-55,37%</b>	<b>-14,96%</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>-4 104</b>	<b>-118,07%</b>	<b>-3 490</b>	<b>-55,37%</b>	<b>-14,96%</b>

**VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.

**2.3. Wybrane wskaźniki finansowe**

	Wyszczególnienie	j.m.	2010	2011	2012
1.	<b>Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>  (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100%	%	-108,6%	-91,2%	-22,2%
2.	<b>Rentowność kapitałów własnych (ROE)</b>  (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100%	%	1,1%	-0,8%	-0,4%
3.	<b>Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług</b>  (przeciętny stan należności handlowych*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	272,6	123,3	90,3
4.	<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>  (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100%	%	14,7%	15,4%	11,6%
5.	<b>Wskaźnik płynności I</b>  (aktywa obrotowe /bieżące zobowiązania)		0,4	5,3	0,3

### **3. Część szczegółowa raportu**

#### **3.1. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości**

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Spółki, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy wrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego sprawozdania z sytuacji finansowej za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- zasadności stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w zakresie i terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

#### **3.2. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego**

Dane zawarte we wprowadzeniu oraz dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część sprawozdania finansowego.

#### **3.3. Sprawozdanie z działalności Spółki**

Sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259) i są one zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

**VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

*Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r.*

**3.4. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta**

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2012 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Rafał Barycki  
Biegły rewident nr 10744

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Orzycka 6 lok. 1B  
02-695 Warszawa  
Oddział Regionalny Wrocław

Wrocław, 21 marca 2013 r.