

# PKF

*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA*

dotycząca sprawozdania finansowego

**Vantage Development S.A.**

we

**Wrocławiu**

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Opinia zawiera 2 strony  
Raport uzupełniający opinię zawiera 10 stron  
Opinia niezależnego biegłego rewidenta  
oraz raport uzupełniający opinię  
z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2013 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, ul. Dąbrowskiego 44 („Spółka”), na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego 31 grudnia 2013 r. 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 2013 r. poz. 330 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 w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - 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 odpowiedności



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.

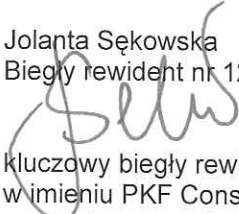
#### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe Vantage Development SA przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia 31 grudnia 2013 r., zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych, 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 umowy 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.

Jolanta Sękowska  
Biegły rewident nr 12749

  
kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B  
02-695 Warszawa  
Oddział Zachód

Wrocław, 20 marca 2014 r.



Raport uzupełniający opinię  
z badania sprawozdania finansowego

Vantage Development S.A.

we  
Wrocławiu

za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 10 stron  
Raport uzupełniający opinię  
z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2013 r.

**Vantage Development S.A.**

*Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 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.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	8
3.	Część szczegółowa raportu	9
3.1.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	9
3.2.	Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego	9
3.3.	Sprawozdanie z działalności Spółki	9
3.4.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	10

## 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. Dąbrowskiego 44, 50-457 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 31.12.2013 r. struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości  
38 712 940,74 zł. przedstawia się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji (w szt.)	Ilość głosów (w %)	Wartość nominalna akcji (w zł)	Udział w kapitale zakładowym (w %)
PrajJa Limited	26 298 369,00	42,12%	16 304 988,78	42,12%
Józef Biegaj	13 221 255,00	21,17%	8 197 178,10	21,17%
Birmat Limited	5 482 290,00	8,78%	3 399 019,80	8,78%
ING OFE	5 675 405,00	9,09%	3 518 751,10	9,09%
Pozostali	11 762 908	18,84%	7 293 002,96	18,84%
<b>Razem</b>	<b>62 440 227</b>	<b>100,00%</b>	<b>38 712 940,74</b>	<b>100,00%</b>

W dniu 22 maja 2013 r. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału podstawowego w drodze emisji akcji serii F (akcje bez uprzywilejowania). W ramach subskrypcji prywatnej objęto 5.676.383 szt. o wartości nominalnej 0,62 zł/szt. oraz cenie emisyjnej 2,90 zł/szt. Podwyższenie zostało zarejestrowane w KRS w dniu 04 grudnia 2013 r.

Badana Jednostka wg stanu na koniec badanego okresu:

- jest spółką dominującą bezpośrednio dla IPD Centrum Sp. z o.o., VD Sp. z o.o., IRE VD Sp. z o.o. SKA, Office VD Sp. z o.o. SKA, Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA, Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. SKA, Promenady VD Sp. z o.o. SKA, Finanse VD Sp. z o.o., VD ER Sp. z o.o. Promenady ZITA Sp. z o.o., Promenady II VD Sp. z o.o., VD Retail Sp. z o.o., VD Retail II Sp. z o.o., IPD Południe Sp. z o.o., Promenady Epsilon Sp. z o.o.;
- 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 2013 r. wchodzi:

- 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: Jolanta Sękowska  
Numer w rejestrze: 12749

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

Firma: PKF Consult Sp. z o.o.  
Siedziba: Warszawa  
Adres: ul. Orzycka 6, lok 1B, 02-695 Warszawa  
Adres Oddziału: Al. Armii Krajowej 12/5; 50-541 Wrocław  
Numer rejestru: KRS 0000034774  
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII  
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Kapitał zakładowy: 128.050,00 zł  
Numer NIP: 521-05-27-710

PKF Consult Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 28 sierpnia 2013 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 17 kwietnia 2013 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w okresie od 10 lutego 2014 r. do 14 lutego 2014 r.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Consult 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 2012 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 22 maja 2013 r. przez Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że strata za ubiegły rok obrotowy w kwocie 3 489 703,24 zł. złotych będzie pokryta będzie w całości z zysku lat ubiegłych.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 11 czerwca 2013 r.

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

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia Vantage Development SA z siedzibą we Wrocławiu, ul. Dąbrowskiego 44 i dotyczy sprawozdania finansowego, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 r., rachunek zysków i strat oraz 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 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 w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - 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 niezajściwieniu 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 Consult Sp. z o.o.



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

AKTYWA	2012-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2013-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana procentowa
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>					-
Rzeczowe aktywa trwałe	78,00	0,02%	861,00	0,24%	1003,85%
Wartości niematerialne	428,00	0,13%	294,00	0,08%	-31,31%
Nieruchomości inwestycyjne	28 123,00	8,38%	0,00	0,00%	-100,00%
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	213 178,00	63,56%	241 820,00	66,76%	13,44%
Pożyczki długoterminowe	32 779,00	9,77%	6 190,00	1,71%	-81,12%
Obligacje długoterminowe	54 382,00	16,21%	77 380,00	21,36%	42,29%
Pozostałe aktywa trwałe	211,00	0,06%	0,00	0,00%	-100,00%
	<b>329 179,00</b>	<b>98,14%</b>	<b>326 545,00</b>	<b>90,15%</b>	<b>-0,80%</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>					
Zapasy	666,00	0,20%	1 355,00	0,37%	103,45%
Należności krótkoterminowe	2 284,00	0,68%	4 662,00	1,29%	104,12%
Pożyczki krótkoterminowe	0,00	0,00%	16 805,00	4,64%	100,00%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	34,00	0,01%	28,00	0,01%	-17,65%
Rozliczenia międzyokresowe	184,00	0,05%	82,00	0,02%	-55,43%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 062,00	0,91%	12 736,00	3,52%	315,94%
	<b>6 230,00</b>	<b>1,86%</b>	<b>35 668,00</b>	<b>9,85%</b>	<b>472,52%</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>335 409,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>362 213,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>7,99%</b>

PASYWA	2012-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2013-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana procentowa
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>					
Kapitał zakładowy	35 194,00	10,49%	38 713,00	10,69%	10,00%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	173 817,00	51,82%	186 386,00	51,46%	7,23%
Pozostałe kapitały	6 900,00	2,06%	6 900,00	1,90%	0,00%
Niepodzielony wynik finansowy	84 152,00	25,09%	80 662,00	22,27%	-4,15%
Wynik finansowy bieżącego okresu	-3 490,00	-1,04%	-699,00	-0,19%	-79,97%
	<b>296 573,00</b>	<b>88,42%</b>	<b>311 962,00</b>	<b>86,13%</b>	<b>5,19%</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>					
Inne zobowiązania długoterminowe	10 015,00	2,99%	32 976,00	9,10%	229,27%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 627,00	2,27%	2 476,00	0,68%	-67,54%
	<b>17 642,00</b>	<b>5,26%</b>	<b>35 452,00</b>	<b>9,79%</b>	<b>100,95%</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>					
Kredyty i pożyczki	17 300,00	5,16%	0,00	0,00%	-100,00%
Obligacje krótkoterminowe	37,00	0,01%	8 093,00	2,23%	21772,97%
Zobowiązania krótkoterminowe	2 912,00	0,87%	5 862,00	1,62%	101,30%
Pozostałe rezerwy	945,00	0,28%	844,00	0,23%	-10,69%
	<b>21 194,00</b>	<b>6,32%</b>	<b>14 799,00</b>	<b>4,09%</b>	<b>-30,17%</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>335 409,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>362 213,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>7,99%</b>

## 2.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2012 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana procentowa
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>6 303,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>6 747,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>7,04%</b>
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów, produktów i usług	6 303,00	100,00%	6 747,00	100,00%	7,04%
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>4 737,00</b>	<b>75,15%</b>	<b>5 494,00</b>	<b>81,43%</b>	<b>15,98%</b>
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>1 566,00</b>	<b>24,85%</b>	<b>1 253,00</b>	<b>18,57%</b>	<b>-19,99%</b>
Koszty sprzedaży	260,00	4,13%	250,00	3,71%	-3,85%
Koszty ogólnego zarządu	2 706,00	42,93%	3 451,00	51,15%	27,53%
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-1 400,00</b>	<b>-22,21%</b>	<b>-2 448,00</b>	<b>-36,28%</b>	<b>74,86%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	5,00	0,08%	149,00	2,21%	2880,00%
Pozostałe koszty operacyjne	1 713,00	27,18%	558,00	8,27%	-67,43%
<b>Zysk strata na działalności operacyjnej</b>	<b>-3 108,00</b>	<b>-49,31%</b>	<b>-2 857,00</b>	<b>-42,34%</b>	<b>-8,08%</b>
Przychody finansowe	7 058,00	111,98%	10 077,00	149,36%	42,77%
Koszty finansowe	6 215,00	98,60%	13 070,00	193,72%	110,30%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-2 265,00</b>	<b>-35,94%</b>	<b>-5 850,00</b>	<b>-86,71%</b>	<b>158,28%</b>
Podatek dochodowy	-1 225,00	19,44%	5 151,00	76,35%	320,49%
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-3 490,00</b>	<b>-55,37%</b>	<b>-699,00</b>	<b>-10,36%</b>	<b>-79,97%</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-3 490,00</b>	<b>-55,37%</b>	<b>-699,00</b>	<b>-10,36%</b>	<b>-79,97%</b>

	2012 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana procentowa
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-3 490,00</b>	<b>-55,37%</b>	<b>-699,00</b>	<b>-10,36%</b>	<b>-79,97%</b>
Zmiany w nadwyżce z przeszacowania	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-	-
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych	-	-	-	-	-
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych	-	-	-	-	-
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	-	-	-	-	-
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-3 490,00</b>	<b>-55,37%</b>	<b>-699,00</b>	<b>-10,36%</b>	<b>-79,97%</b>

## 2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

Wyszczególnienie	j.m.	2011	2012	2013
1. Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100	%	-91%	-22%	-36%
2. Rentowność kapitałów własnych (ROE) (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych)*100	%	-0,80%	-0,40%	-0,32%
3. Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług (przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	123,3	90,3	187,9
4. Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	15,4%	11,6%	13,8%
5. Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)		5,3	0,3	2,4

### **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. Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego**

Dane zawarte w informacjach dodatkowych do sprawozdania finansowego, zawierających opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dane te 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.

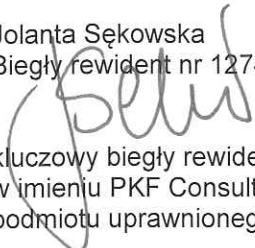
**Vantage Development S.A.**

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

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

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Jolanta Sękowska  
Biegły rewident nr 12749

  
kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B  
02-695 Warszawa  
Oddział Zachód

Wrocław, 20 marca 2014 r.