

GRUPA KAPITAŁOWA
VANTAGE DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 01.01.2014 – 31.12.2014

**01.01.2014
-31.12.2014**



Wrocław, 06.03.2015

SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE	2
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.....	9
2. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej.....	14
3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe	14
4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	30
5. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	30
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	37
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	56
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH	60
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	61

WYBRANE DANE FINANSOWE

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych przeliczone na EUR

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	61 785	44 768	14 748	10 631
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	14 027	7 205	3 348	1 711
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 321	3 681	2 702	874
IV.	Zysk (strata) brutto	6 209	(413)	1 482	(98)
V.	Zysk (strata) netto	9 960	4 651	2 377	1 104
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	9 960	4 651	2 377	1 104
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,16	0,08	0,04	0,02
		Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
VIII.	Kapitał własny	323 425	315 958	75 880	76 185
IX.	Zobowiązania długoterminowe	180 726	95 842	42 401	23 110
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	45 073	60 875	10 575	14 679
XI.	Aktywa trwałe	390 982	330 404	91 730	79 669
XII.	Aktywa obrotowe	158 242	142 271	37 126	34 305
XIII.	Suma aktywów	549 224	472 675	128 856	113 974
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,18	5,06	1,22	1,22

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:

Rok obrotowy	Średni kurs w okresie*	Minimalny kurs w okresie	Maksymalny kurs w okresie	Kurs na ostatni dzień okresu
2014	4,1893	4,0998	4,3138	4,2623
2013	4,2110	4,0671	4,3432	4,1472

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

Poszczególne pozycje aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EUR obowiązujących na ostatni dzień okresu. Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych 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.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2014	31.12.2013 (przekształcone)
I.	Aktywa trwałe (suma 1-9)		390 982	330 404
	1. Wartość firmy	1	120	-
	2. Wartości niematerialne	2	292	294
	3. Rzeczowe aktywa trwałe	3	1 493	232
	4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	4	180 841	121 931
	5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	5	182 010	182 849
	6. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6	16 671	17 027
	7. Pożyczki długoterminowe	7	-	128
	8. Pozostałe aktywa	8	1 567	1 329
	9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	7 988	6 614
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		158 242	142 271
	1. Zapasy	10	101 007	66 405
	2. Pożyczki krótkoterminowe	11	-	2 451
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	12	22	28
	4. Należności krótkoterminowe	13	21 544	21 538
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	35 171	51 364
	6. Rozliczenia międzyokresowe	15	498	485
Aktywa razem – suma I+II			549 224	472 675

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2014	31.12.2013 (przekształcone)
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		323 425	315 958
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		323 425	315 958
	1.1 Kapitał podstawowy	16	38 713	38 713
	1.2 Zyski zatrzymane	17	277 251	272 600
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody	18	(2 499)	(6)
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		9 960	4 651
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)		180 726	95 842
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	304	3 439
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	20	80 140	57 625
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	21	40 561	-
	4. Rezerwy długoterminowe	22	36	1 008
	5. Obligacje długoterminowe	23	55 738	32 976
	6. Przedpłaty na zakup lokali	24	-	-
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	25	3 947	794
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)		45 073	60 875
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	20	3 132	2 592
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	21	1 751	-
	3. Rezerwy krótkoterminowe	26	1 498	844
	4. Obligacje krótkoterminowe	23	10 257	8 093
	5. Przedpłaty na zakup lokali	24	8 380	14 463
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	27	20 055	34 883
Pasywa razem – suma I+II+III			549 224	472 675

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	31.12.2014	31.12.2013
Wartość księgowa	323 425	315 958
Liczba akcji	62 440 227	62 440 227
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,18	5,06

* W 2013 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji opisane punkcie 5.2.2 Informacji dodatkowej).

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013 (przekształcone)
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	28	61 785	44 768
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących		8 206	5 993
	II. Przychody ze sprzedaży lokali		50 733	35 434
	III. Pozostałe przychody		2 846	3 341
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	29	(47 758)	(37 563)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących		(2 719)	(2 027)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali		(42 350)	(32 236)
	III. Pozostałe koszty		(2 689)	(3 300)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)		14 027	7 205
	I. Koszty sprzedaży		(5 024)	(2 132)
	II. Koszty ogólnego zarządu		(5 055)	(4 818)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)		3 948	255
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	30	6 326	4 482
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)		10 274	4 737
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		(199)	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	31	4 542	728
	1. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących		1 680	371
	2. Inne przychody operacyjne		2 862	357
	III. Pozostałe koszty operacyjne	32	(3 296)	(1 784)
	1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	(34)
	2. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących		(736)	(419)
	3. Odpisy aktualizujące aktywa		(696)	(818)
	4. Inne koszty operacyjne		(1 864)	(513)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)		11 321	3 681
	I. Przychody finansowe	33	555	754
	1. Odsetki		555	745
	2. Inne		-	9
	II. Koszty finansowe	34	(5 536)	(4 683)
	1. Odsetki		(3 494)	(3 026)
	2. Aktualizacja wartości inwestycji		(6)	(6)
	3. Inne		(2 036)	(1 651)
	III. Udział w zysku / stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		(131)	(165)
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II+III)		6 209	(413)
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	35	3 751	5 064
	1. Część bieżąca		(177)	(2)
	2. Część odroczone		3 928	5 066
H.	Zysk (strata) netto (G+I)		9 960	4 651
Inne całkowite dochody			(2 493)	689
Całkowite dochody ogółem			7 467	5 340
Zysk (strata) netto				
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego			9 960	4 651
- przypadający na udziałowców niekontrolujących			-	-
Całkowite dochody ogółem				
- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego			7 467	5 340
- przypadające na udziałowców niekontrolujących			-	-
Średnia ważona liczba akcji w okresie			62 440 227	57 183 741
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego			39	
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,16	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,16	0,08

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2014 - 31.12.2014	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							RAZEM	Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			
Stan na 1 stycznia 2014 r.	38 713	-	173 786	6 900	96 565	(6)	-	315 958	-	315 958
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	(2 493)	9 960	7 467	-	7 467
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	9 960	9 960	-	9 960
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	(2 493)	-	(2 493)	-	(2 493)
Transakcje z właścicielami	-	-	4 064	-	(4 064)	-	-	-	-	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	4 064	-	(4 064)	-	-	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2014 r.	38 713	-	177 850	6 900	92 501	(2 499)	9 960	323 425	-	323 425

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2014 roku w kwocie 96 565 tys. zł składa się zysk netto roku 2013 w kwocie 4 651 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2013 roku w kwocie 91 914 tys. zł.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

01.01.2013 - 31.12.2013	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							RAZEM	Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			
Stan na 1 stycznia 2013 r.	35 194	-	150 957	6 900	102 174	(695)	-	294 530		294 530
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	689	4 651	5 340	-	5 340
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	4 651	4 651		4 651
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	839	-	839	-	839
- wyceny instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	(150)	-	(150)	-	(150)
Transakcje z właścicielami:	3 519	-	22 829	-	(10 260)	-	-	16 088	-	16 088
- emisja akcji **	3 519	-	12 942	-	-	-	-	16 461	-	16 461
- rozliczenie kosztów emisji akcji	-	-	(373)	-	-	-	-	(373)		(373)
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	10 260	-	(10 260)	-	-	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2013 r.	38 713	-	173 786	6 900	91 914	(6)	4 651	315 958	-	315 958

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2013 roku w kwocie 102 174 tys. zł składa się strata netto roku 2012 w kwocie 4 519 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2012 roku w kwocie 106 693 tys. zł.

** Opisano w pkt 5.2.2 Informacji dodatkowej

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013 (przekształcone)
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk (strata) netto		9 960	4 651
	II. Korekty razem		(66 266)	6 017
	1. Amortyzacja		215	194
	2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		281	1 181
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		2 939	2 281
	4. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(7 591)	(4 394)
	5. Zmiana stanu rezerw	40	(3 453)	(1 787)
	6. Zmiana stanu zapasów	41	(33 003)	(4 724)
	7. Zmiana stanu należności	42	(219)	(15 986)
	8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	43	(24 189)	32 237
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(1 387)	(3 163)
	10. Inne korekty		141	178
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		(56 306)	10 668
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy		6 324	2 549
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		2 965	-
	3. Z aktywów finansowych		3 359	2 549
	a) w jednostkach powiązanych		2 943	1 870
	- spłata udzielonych pożyczek		2 520	1 500
	- odsetki		198	370
	- inne wpływy z aktywów finansowych		225	-
	b) w pozostałych jednostkach		416	679
	- odsetki		416	679
	II. Wydatki		(47 365)	(23 727)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 316)	(208)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	44	(45 904)	(21 099)
	3. Na aktywa finansowe		(145)	(2 420)
	a) w jednostkach powiązanych		(145)	(2 420)
	- nabycie aktywów finansowych		(145)	-
	- udzielone pożyczki		-	(2 420)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(41 041)	(21 178)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy		207 677	116 946
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	16 088
	2. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		119 861	68 842
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		36 760	32 016
	4. Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		51 056	-
	II. Wydatki		(126 523)	(65 596)
	1. Spłaty kredytów i pożyczek		(96 854)	(58 425)
	2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(12 016)	-
	3. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(9 734)	(37)
	4. Odsetki		(7 184)	(5 763)
	5. Inne wydatki finansowe		(735)	(1 371)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		81 154	51 350
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		(16 193)	40 840
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(16 193)	40 840
F.	Środki pieniężne na początek okresu		51 364	10 524
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:		35 171	51 364
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		10 720	17 935

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: „Grupą Kapitałową”) składała się z jednostki dominującej i 24 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 4 jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Jednostką dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”).

Jednostki Grupy Kapitałowej Vantage Development nie tworzą podatkowej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

1.1 Historia Spółki

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

1.2 Przedmiot działalności Grupy

Spółka 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.

Czas trwania Jednostki dominującej oraz pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy jest nieograniczony.

Przedmiotem działalności Grupy jest świadczenie kompleksowych usług zarządzania i obrotu nieruchomościami oraz wykonywanie robót budowlanych. Według statutów spółek Grupy Kapitałowej podstawowymi usługami świadczonymi przez Grupę są w szczególności:

1. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
2. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
3. obsługa nieruchomości na własny rachunek oraz na zlecenie,
4. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
5. zarządzanie nieruchomościami,
6. doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
7. działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego, technologicznego,
8. działalność w zakresie architektury i inżynierii,
9. badania i analizy techniczne,
10. zagospodarowanie terenów zieleni,
11. rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, roboty ziemne,

12. wznoszenie kompletnych budynków i budowli lub ich części; inżynieria lądowa i wodna,
13. wykonywanie instalacji budowlanych oraz robót wykończeniowych,
14. wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską.

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

Opis roli Emitenta w Grupie Kapitałowej Vantage Development

Emitent jest spółką o charakterze holdingowym, dominującą wobec całej Grupy Kapitałowej. Do zadań Emitenta 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. Emitent decyduje o rozwiązaniach w zakresie polityki rachunkowości i controllingu, koordynuje działania marketingowe jednostek zależnych, jest również odpowiedzialny za koordynowanie polityki finansowej oraz organizację finansowania działalności jednostek Grupy Kapitałowej.

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 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.

Od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład Zarządu nie uległ zmianie.

Rada Nadzorcza

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

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

Od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Struktura Grupy Kapitałowej Vantage Development

Skład Grupy na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Akcjonariusze/Udziałowcy	Metoda konsolidacji/wyceny	Data objęcia kontroli
Jednostki zależne						
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	47,26% Grzegorz Dzik 24,96 Józef Biegaj 9,09% ING OFE 5,35% Noble Funds Fundusz 13,34% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	IPD Centrum Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
2.	IPD Południe Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
3.	IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
4.	VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
5.	Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	14.12.2007
6.	Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	19.12.2008
7.	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	37,13% Vantage Development S.A. 62,87% PRW Sp. z o.o.	pełna	03.03.2010
8.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Invest - Sp. k. 1)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz VD sp. z o.o., komandytariusz IPD Południe Sp. z o.o	pełna	17.12.2010
9.	PRW Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	28.11.2011
10.	Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. 2)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz VD sp. z o.o., komandytariusz Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A	pełna	23.05.2012
11.	Finanse VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	80% IPD Centrum Sp. z o.o. 20% Vantage Development S.A.	pełna	21.06.2012
12.	VD RETAIL Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.04.2013
13.	Promenady ZITA Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
14.	Promenady II VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
15.	VD ER Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
16.	VD Retail II Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	22.07.2013
17.	Promenady Epsilon Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	25.10.2013
18.	Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. 3)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.01.2014
19.	VD Retail III Sp. z o.o. 4)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,99% Vantage Development S.A, 0,01% VD sp. z o.o.	pełna	14.01.2014

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

20.	VD Mieszkania VIII Sp. z o.o. 5)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,99% Vantage Development S.A, 0,01% VD sp. z o.o.	pełna	10.06.2014
21.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k. 6)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	Komplementariusz VD Sp z o.o., komandytariusz Vantage Development S.A.	pełna	01.08.2014
22.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X Sp. k. 7)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz VD Sp. z o.o., komandytariusz Vantage Development S.A.	pełna	23.10.2014
23.	VD II sp. z o.o. 8)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% Finanse VD sp. z o.o.	pełna	02.10.2014
24.	Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. 9)	Warszawa	jednostka zależna pośrednio	100% Finanse VD sp. z o.o.	pełna	02.10.2014

Jednostki współzależne

25.	Centauris BIS Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	praw własności	02.03.2010
26.	IPD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	praw własności	18.04.2008
27.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. 10)	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	praw własności	10.01.2014
28.	Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. 11)	Wrocław	jednostka współzależna pośrednio	komplementariusz IPD Invest sp. z o.o., komandytariusz Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	praw własności	11.04.2008

- 1) W dniu 9 lipca 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Obecna nazwa spółki to VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Invest - Sp. k. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 31 lipca 2014 roku.
- 2) W dniu 16 stycznia 2014 roku 100% akcji spółki Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.) zostało wniesione do spółki Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.).
- 3) W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zakupu 100% akcji w firmie Cinco Sp. z o.o. IX – S.K.A.; spółka VD Sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza. W dniu 24 lutego 2014 roku, postanowieniem Sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki funkcjonującej pod nazwą Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A.
- 4) W dniu 7 listopada 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców po dniu bilansowym, tj. w dniu 27 stycznia 2015 roku.
- 5) Spółka zawiązana w dniu 10 czerwca 2014 roku. W dniu 7 listopada 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców po dniu bilansowym, tj. w dniu 27 stycznia 2015 roku.
- 6) W dniu 18 sierpnia 2014 roku zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS została spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k.
- 7) W dniu 23 października 2014 roku zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS została spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X Sp. k.
- 8) W dniu 2 października 2014 roku spółka Finanse VD Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów spółki Tadwil Invest I sp. z o.o. Od dnia 5 listopada 2014 roku spółka działa pod firmą VD II sp. z o.o.
- 9) W dniu 2 października 2014 roku spółka Finanse VD Sp. z o.o. nabyła 100% akcji spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. W dniu 22 grudnia 2014 roku spółka zmieniła nazwę FINANSE VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Zmiana została zarejestrowana w rejestrze w dniu 16 lutego 2015 roku. Aktualna struktura akcjonariatu spółki przedstawia się następująco: 50,75% Vantage Development S.A, 45,61% Finanse VD sp. z o.o., 3,64% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.
- 10) W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zakupu 50% akcji w firmie Cinco Sp. z o.o. VIII –S.K.A, a spółka IPD Invest Sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza. W dniu 30 kwietnia 2014 roku postanowieniem Sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki na Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. Ponadto w dniu 16 stycznia 2014 roku do spółki zostało wniesione 100% akcji spółki Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.).
- 11) W dniu 16 stycznia 2014 roku 100% akcji spółki Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.) zostało wniesione do spółki Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.).

Na 31 grudnia 2014 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

W okresie objętym sprawozdaniem uległa zmianie struktura akcjonariatu Vantage Development S.A., co zostało opisane w Nocie 16 oraz w pkt 5.2.1.q. Informacji dodatkowej.

Oświadczenie Zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku.

Zarząd Jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewident, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/2013 z dnia 17 kwietnia 2013 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki dominującej w dniu 6 marca 2015 roku.

2. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej

Podstawa sporządzenia skonsolidowanego 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

Format skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z:

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

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

Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy tj. od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku.

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

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym 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.

Założenie kontynuacji działalności Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej

Sprawozdanie finansowe Grupy oraz Emitenta zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Emitenta lub jego spółek zależnych w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

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

Grupa analizuje zmiany MSR pod kątem działalności wszystkich Spółek z Grupy Kapitałowej 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 Grupa 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 istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

Wpływ zastosowania MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” został opisany poniżej w punkcie „Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji w bieżącym okresie sprawozdawczym”

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

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- 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 istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- 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 istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- 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 istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji w bieżącym okresie sprawozdawczym:

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconych sprawozdań finansowych są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy i Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, z następującymi wyjątkami:

- w bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa Vantage Development zastosowała MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia”. Zastosowanie standardu skutkuje zmianą metody konsolidacji spółek Centauris IPD Invest Sp. z o.o. Sp.k., Centauris BIS Sp. z o.o. oraz IPD Invest Sp. z o.o. z metody proporcjonalnej na metodę praw własności. Zastosowanie standardu nie miało wpływu na wynik finansowy netto. Dane porównywalne zostały przekształcone:

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	31.12.2013 dane porównywalne po przekształceniu	Korekta	31.12.2013 dane zaprezentowane w sprawozdaniu za 2013 rok
Aktywa trwałe	330 404	17 438	312 966
Aktywa obrotowe	142 271	(23 078)	165 349
Aktywa razem	472 675	(5 640)	478 315
Kapitał własny	315 958	-	315 958
Zobowiązania długoterminowe	95 842	(474)	96 316
Zobowiązania krótkoterminowe	60 875	(5 166)	66 041
Kapitały własne i zobowiązania razem	472 675	(5 640)	478 315

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	31.12.2013 dane porównywalne po przekształceniu	Korekta	31.12.2013 dane zaprezentowane w sprawozdaniu za 2013 rok
A. Przychody ze sprzedaży	44 768	(11 938)	56 706
B. Koszt własny sprzedaży	(37 563)	10 759	(48 322)
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 205	(1 179)	8 384
Koszty sprzedaży	(2 132)	397	(2 529)
Koszty ogólnego zarządu	(4 818)	157	(4 975)
D. Zysk (strata) ze sprzedaży	255	(625)	880
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	4 482	-	4 482
E. Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 737	(625)	5 362
I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
II. Pozostałe przychody operacyjne	728	1	727
II. Pozostałe koszty operacyjne	(1 784)	38	(1 822)
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 681	(586)	4 267
I. Przychody finansowe	754	(9)	763
II. Koszty finansowe	(4 683)	16	(4 699)
III. Udział w zysku / stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	(165)	(165)	-
G. Zysk (strata) brutto	(413)	(744)	331
I. Podatek dochodowy	5 064	744	4 320
H. Zysk (strata) netto	4 651	-	4 651

- w bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa 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 Grupa 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, które zostało zaprezentowane poniżej:

ZAPASY	31.12.2013 dane porównywalne po przekształceniu	Wpływ zastosowania MSSF 11	Zmiana prezentacji gruntów	31.12.2013 dane zaprezentowane w sprawozdaniu za 2013 rok
a) materiały	-	-	-	-
b) półprodukty i produkcja w toku	38 306	(3 800)	27 724	14 382
c) produkty gotowe	28 099	(7 501)	6 465	29 135
d) towary	-	(12 937)	(34 189)	47 126
Zapasy, razem	66 405	(24 238)	-	90 643

3.1 Jednolity opis istotnych zasad rachunkowości

3.1.1 Zasady sporządzania sprawozdania finansowego

Inwestycje w jednostki zależne

Za jednostki zależne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym uznaje się te jednostki w odniesieniu do których Grupa Kapitałowa Vantage Development posiada zdolność do kierowania ich polityką finansową i operacyjną w celu uzyskiwania korzyści ekonomicznych. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę uwzględnia się istnienie oraz wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić. Wartość bilansowa inwestycji w danej jednostce zależnej podlega wyłączeniu w korespondencji z kapitałem własnym danej jednostki gospodarczej.

Jako wartość firmy ujmuje się nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty za przejęcie, kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego do jednostki przejmującej przed uzyskaniem kontroli nad kwotą netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań przejętej jednostki zależnej. Nadwyżkę udziału Grupy w wartości godziwej aktywów netto nad ceną przejęcia, stanowiącą zysk z okazynego przejęcia, ujmuje się bezpośrednio w zysku lub stracie.

Zapłatę za przejęcie wycenia się w wartości godziwej stanowiącej sumę wartości godziwych przekazanych aktywów, zaciągniętych zobowiązań, wyemitowanych udziałów na dzień przejęcia. Koszty związane z przejęciem ujmuje się jako koszty okresu w którym zostały poniesione. Możliwe do zidentyfikowania aktywa, zobowiązania wycenia się na dzień przejęcia według wartości godziwej.

Rozrachunki, przychody, koszty oraz niezrealizowane zyski ujęte w aktywach, a powstałe na transakcjach pomiędzy spółkami z Grupy podlegają wyłączeniu. Wyłączeniu podlegają również straty, jeśli transakcja taka nie daje dowodów na utratę wartości danego aktywa.

W transakcjach z udziałowcami niesprawującymi kontroli, udziałowcy Ci traktowani są jako udziałowcy zewnętrzeni, wszelkie nabycia wpływają na kapitał skonsolidowany, a zbycia odnoszone są w wynik.

Inwestycje w jednostki wspólnie kontrolowane

Współkontrola jest umownie ustalonym podziałem kontroli w ramach ustalenia umownego występującym, gdy decyzje dotyczące istotnych działań wymagają jednogłośnej zgody dzielących kontrolę. Wspólne ustalenia umowne dzieli się na:

- wspólne działanie – wspólne ustalenie umowne, w którym strony sprawujące współkontrolę nad wspólnym ustaleniem umownym mają prawo do aktywów i obowiązki dotyczące zobowiązań powiązanych z ustaleniem umownym.
- wspólne przedsięwzięcie – wspólne ustalenie umowne, w którym strony sprawujące współkontrolę nad wspólnym ustaleniem umownym mają prawo do aktywów netto wynikających z ustalenia umownego

Wspólne przedsięwzięcie

Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Na dzień nabycia inwestycje te ujmuje się według ceny nabycia. Ujęta w wartości aktywów netto, wartość inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach obejmuje również określoną na dzień przejęcia wartość firmy oraz zidentyfikowane, a nieujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wspólnego przedsięwzięcia aktywa i zobowiązania wycenione w wartościach godziwych.

Udział Grupy w zysku lub stracie danej wspólnych przedsięwzięć ujmuje się w odpowiedniej pozycji w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Wartość bilansowa inwestycji we wspólnym przedsięwzięciu koryguje się o zmiany w kapitale własnym począwszy od dnia nabycia. Gdy udział Grupy w stratach wspólnego przedsięwzięcia staje się równy lub większy od udziału Grupy w tej jednostce, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, Grupa przestaje ujmować dalsze straty chyba, że wzięła na siebie obowiązki lub dokonała płatności w imieniu wspólnego przedsięwzięcia. Niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy Grupą, a wspólnym przedsięwzięciami eliminuje się proporcjonalnie do udziału Grupy w tych jednostkach. Eliminowane są również niezrealizowane straty, chyba że transakcja dostarcza dowodów na wystąpienie utraty wartości przekazywanego składnika aktywów. Tam, gdzie było to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez wspólne przedsięwzięcia zostały zmienione dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

Zyski i straty we wspólnych przedsięwzięciach z tytułu rozwodnienia ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zasady sporządzania sprawozdania jednostkowego

Jednostkowe sprawozdania finansowe jednostek powiązanych objętych konsolidacją zostały sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a następnie na potrzebę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego przekształcone i doprowadzone do zasad rachunkowości, jakie stosuje Jednostka dominująca. Ponadto w przypadku spółek, których rok

obrotowy jest inny niż rok obrotowy Grupy, sporządzono odrębne dane finansowe za okres zgodny z rokiem obrotowym jednostki dominującej. Zasady rachunkowości stosowane przez Grupę zostały opisane poniżej.

3.1.2 Wartość firmy

Wartość firmy stanowi nadwyżka sumy przekazanej zapłaty za przejęcie, kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego do jednostki przejmującej przed uzyskaniem kontroli nad kwotą netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań.

Wartość firmy z przejęcia jednostki zależnej ujmuje się w pozycji wartość firmy. Wartość firmy powstała na nabyciu inwestycji w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się w wartości bilansowej tej inwestycji. Wartość firmy podlega corocznie testowi na utratę wartości i jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według wartości początkowej pomniejszonej o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się i ujmuje się ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość bilansową wartości firmy dotyczącą zbywanej jednostki ujmuje się w zysku lub stracie ze zbycia jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej.

3.1.3 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są ujmowane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do jednostek Grupy 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 Grupie Kapitałowej Vantage Development oraz stawki amortyzacji:

Koncesje, patenty, licencje i znaki towarowe	20% – 34%
Oprogramowanie	20% – 25%
Inne wartości niematerialne	50%

3.1.4 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.

3.1.5 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. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

3.1.6 Inwestycje

Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości obejmujących inwestycje w grunty oraz budynki i budowle zalicza się takie nieruchomości, których Grupa 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 Grupę projektów inwestycyjnych, z których Grupa pobiera pożytki w postaci przychodów z wynajmu,
- nieruchomości inwestycyjne niepracujące – są to nieruchomości nabyte przez Grupę 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”.

W przypadku, gdy nieruchomość w części służy pozyskiwaniu przychodów z czynszów lub jest utrzymywana ze względu na wzrost jej wartości a w pozostałej części jest wykorzystywana dla celów bieżącej działalności (tj. do świadczenia usług i dla celów obsługi administracyjnej). Grupa traktuje te części rozdzielnie, jeżeli można je oddzielnie sprzedać (lub oddać w leasing finansowy). Jeżeli części te nie mogłyby być oddzielnie sprzedane, nieruchomość można traktować jako nieruchomość inwestycyjną, pod warunkiem, że jedynie nieznaczna jej część jest wykorzystywana na własne potrzeby Grupy, w tym przy świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych. Zgodnie z przyjętą przez Grupę polityką, część nieruchomości wykorzystywaną na własne potrzeby uznaje się za znaczną, gdy wynosi co najmniej 25% powierzchni całkowitej nieruchomości. W tym wypadku Grupa dokonuje przeklasyfikowania tej części nieruchomości do pozycji „środki trwałe”.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie są to nieruchomości objęte aktywnym projektem inwestycyjnym, których Grupa 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).

Koszty finansowania zewnętrznego, które mogą być przyporządkowane nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie aktywuje się jako część kosztu wytworzenia.

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

3.1.7 Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty, z wyjątkiem aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Następnie instrumenty finansowe są zaliczane do jednej z następujących kategorii i ujmowane w następujący sposób:

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:* kategoria ta obejmuje dwie podkategorie: aktywa przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe przeznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów zalicza się do tej kategorii jeżeli został nabyty przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie lub jeżeli został zaliczony do tej kategorii przez Zarząd. Instrumenty pochodne również zalicza się do „przeznaczonych do obrotu”, o ile nie zostały przeznaczone na zabezpieczenia. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub ich realizacji oczekuje się w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.
- *Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności:* są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
- *Pożyczki i należności krótko- i długoterminowe:* pożyczki oraz należności długoterminowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, należności krótkoterminowe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności krótkoterminowych w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny.

Oszacowanie odpisów na należności wątpliwe następuje na podstawie analizy danych historycznych dotyczących ściagalności 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.
- *Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych:* podkategoria ta obejmuje środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych oraz wszystkie depozyty i krótkoterminowe papiery wartościowe z terminem zapadalności do trzech miesięcy. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

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.

3.1.8 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.

Grupa jako leasingobiorca

Jednostki Grupy Kapitałowej są stronami umów leasingowych, na podstawie których przyjmują 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 są ujmowane bezpośrednio w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu są amortyzowane w ciągu przewidywanego okresu ich użytkowania.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania leasingu.

3.1.9 Zapasy

Dla działalności, której przedmiotem jest sprzedaż wyrobów gotowych (uznawanie przychodów wg MSR 18), poniesione koszty dotyczące usług budowlanych ujmowane są w zapasach (produkcja w toku) do czasu faktycznej sprzedaży nieruchomości (części nieruchomości) odbiorcy, tj. do chwili odbioru protokolarnego lokalu przez kupującego. W momencie rozpoznania przychodu, koszty poniesione w związku z tym przychodem są ujmowane w odpowiednich pozycjach sprawozdania z całkowitych dochodów.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto.

Koszty poniesione w celu doprowadzenia składników wymienionych niżej pozycji do ich aktualnego miejsca i stanu są ujmowane w następujący sposób:

- materiały i towary – według ceny nabycia ustalonej metodą “pierwsze przyszło - pierwsze wyszło” (FIFO),
- produkty gotowe i produkty w toku – według kosztów bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnionej części 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.

Wyceny bilansowej poszczególnych rodzajów zapasów dokonuje się wg cen nabycia, nie wyższych jednak niż ceny sprzedaży netto możliwe do osiągnięcia na dzień bilansowy.

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.

Wartości materiałów i innych surowców przeznaczonych do wykorzystania w procesie produkcji zapasów nie odpisuje się do kwoty niższej od ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, jeżeli oczekuje się, że wyroby gotowe, do produkcji których będą wykorzystane, zostaną sprzedane w wysokości ceny nabycia lub kosztu wytworzenia lub powyżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Jeżeli jednak spadek cen materiałów wskazuje na to, że cena nabycia lub koszt wytworzenia wyrobów gotowych będą wyższe od wartości netto możliwej do uzyskania, wartość materiałów odpisuje się do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania.

Odpisów z tytułu utraty wartości dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w podziale na rodzaje zapasów.

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

Aktywny projekt inwestycyjny jest to projekt dla którego Grupa jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym gruntu lub posiada tytuł do dysponowania gruntem na cele budowlane oraz który spełnia co najmniej jedno z następujących kryteriów:

- trwają prace związane z opracowaniem koncepcji architektonicznej i przygotowaniem dokumentacji do pozwolenia na budowę,
- trwają prace budowlane związane z przygotowaniem terenu pod budowę ,
- trwają prace budowlane związane z budową budynku/budynków/infrastruktury,

- prowadzone są działania marketingowe promujące inwestycję oraz trwa aktywne poszukiwanie nabywców lub najemców lokali.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w okresie, w którym je poniesiono.

3.1.10 Rozliczenia międzyokresowe

Jednostki Grupy dokonują 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.

Koszty pozyskania najemców nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy

Grupa ponosi koszty związane w pozyskaniem najemców powierzchni w nieruchomościach inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy. W związku z tym, że koszty związane z pozyskaniem najemców są ponoszone jednorazowo, podczas gdy przychód będzie uzyskiwany przez okres trwania umowy najmu, Grupa rozlicza koszty związane z pozyskaniem najemców w okresie trwania umowy najmu.

3.1.11 Kapitał własny

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Emitenta 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 jednostkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Wynik finansowy netto zgodnie ze statutem Emitenta może być przekazany na:

- kapitał zapasowy,
- kapitał rezerwowy,
- pokrycie strat z lat ubiegłych.

3.1.12 Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na jednostkach Grupy Kapitałowej 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.

3.1.13 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 nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie oraz zapasów zgodnie z opisami w pkt 3.1.6. oraz pkt 3.1.9.

3.1.14 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Instrumenty pochodne to instrumenty, z których korzysta Grupa w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut. Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń są bezpośrednio odnoszone w wynik finansowy netto roku obrotowego.

Wartość godziwa walutowych kontraktów forward jest ustalana poprzez odniesienie do bieżących kursów terminowych (forward) występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania, lub

- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją, lub
- zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym.

Zabezpieczenie ryzyka walutowego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania jest rozliczane jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.

W momencie ustanowienia zabezpieczenia Grupa formalnie wyznacza i dokumentuje powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanowienia zabezpieczenia. Dokumentacja zawiera identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji lub transakcji, charakter zabezpieczanego ryzyka, a także sposób oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zagrożenia zmianami wartości godziwej zabezpieczanej pozycji lub przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem. Oczekuje się, że zabezpieczenie będzie wysoce skuteczne w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych wynikających z zabezpieczanego ryzyka. Efektywność zabezpieczenia jest oceniana na bieżąco w celu sprawdzenia, czy jest wysoce efektywne we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zostało ustanowione.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Jeśli pochodny instrument finansowy jest wyznaczony jako zabezpieczenie zmienności przepływów pieniężnych dotyczących określonego ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, z ujętym zobowiązaniem lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, która mogłaby wpłynąć na zysk lub stratę bieżącego okresu, część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, która stanowi efektywne zabezpieczenie, ujmuje się w innych całkowitych dochodach i prezentuje, jako osobną pozycję z tytułu zabezpieczenia, w kapitale własnym. Nieefektywną część zmian wartości godziwej instrumentu pochodnego ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu.

W sytuacji, gdy pozycja zabezpieczana jest składnikiem aktywów niefinansowych, skumulowana w kapitałach kwota jest wliczana do wartości bilansowej składnika aktywów, w momencie, gdy składnik aktywów zostaje ujęty. W innych przypadkach skumulowana w kapitałach kwota jest przenoszona do zysku lub straty tego samego okresu, w którym pozycja zabezpieczana wpływa na zysk lub stratę. Jeśli instrument zabezpieczający przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń, wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany, wykonany lub zmianie ulega jego przeznaczenie, wtedy Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń. Jeśli nie przewiduje się wystąpienia planowanej transakcji, zyski lub straty ujęte w kapitałach przenoszone są do zysku lub straty bieżącego okresu.

3.1.15 Odroczony podatek dochodowy

Rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich dodatnich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać wyżej wymienione straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu w części, w jakiej przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwa na podatek odroczony są wyceniane z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub zobowiązanie spełnione, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące i uchwalone na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwa na podatek odroczony zostały skompensowane tylko na poziomie sprawozdań jednostkowych dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Grupa nie tworzy odroczonego podatku dochodowego z tytułu odpisów na udziały i akcje w jednostkach zależnych.

Podatek odroczony ujmuje się od różnic przejściowych powstałych na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, w przypadku, gdy Grupa kontroluje odwracanie się tych różnic i jest prawdopodobne, że różnice te odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości.

3.1.16 Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa 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.

Umowy zawierane z odbiorcami jednostek prowadzących działalność deweloperską, ze względu na warunki w nich zawarte, mogą nosić znamiona umów o usługę budowlaną w rozumieniu MSR 11. Umowa o usługę budowlaną jest umową, której przedmiotem jest budowa składnika aktywów lub zespołu aktywów, które są ze sobą ściśle powiązane lub wzajemnie zależne. Warunkami umownymi wskazującymi na świadczenie usługi budowlanej są:

- realizacja usługi według specyfikacji odbiorcy,
- sukcesywne przenoszenie na odbiorcę korzyści i ryzyk wynikających z umowy o usługę budowlaną.

Przychody i koszty związane z umową o budowę ujmuje się jako przychody i koszty okresu odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji umowy na dzień bilansowy, pod warunkiem że wynik umowy o usługę budowlaną można wiarygodnie oszacować. Przewidywaną stratę wynikającą z umowy ujmuje się niezwłocznie jako koszt.

Wynik umowy można wiarygodnie oszacować, jeżeli:

- można wycenić w sposób wiarygodny łączną wartość przychodów z umowy,
- istnieje prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych,
- koszty poniesione oraz stan zaawansowania umowy można wiarygodnie ustalić,
- koszty dotyczące umowy można wiarygodnie wycenić.

Jeżeli wyniku umowy nie można w sposób wiarygodny oszacować to przychody ujmuje się do wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, natomiast koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa określa stan zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie proporcji kosztów poniesionych do dnia bilansowego w stosunku do łącznych kosztów umowy.

W kosztach poniesionych na dzień bilansowy zaliczonych do kosztów okresu uwzględnia się tylko te koszty umowy, które odzwierciedlają stan wykonania prac. Przykładem kosztów, których nie należy uwzględniać przy szacowaniu stopnia zaawansowania realizacji usługi są:

- koszty umowy dotyczące przyszłej działalności związanej z umową, na przykład koszty materiałów dostarczonych na miejsce budowy lub przygotowanych do wykorzystania, które nie zostały jeszcze zainstalowane, zużyte lub zastosowane podczas robót związanych z umową – za wyjątkiem materiałów wytworzonych specjalnie dla celów umowy,
- płatności dla podwykonawców, będące zaliczkami z tytułu prac świadczonych w ramach umowy.

Do chwili ujęcia kosztów w rachunku zysków i strat poniesione nakłady wynikające z realizacji umowy ujmuje się w bilansie jako zapasy lub należności.

Nadwyżki kwot wpłaconych zaliczek przez kupujących nad kwotami przychodów ujętych w rachunku zysków i strat ujmowane są w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej jako Przychody przyszłych okresów.

Nadwyżki kwot przychodów ujętych w rachunku zysków i strat nad kwotami wpłaconych zaliczek przez kupujących są ujmowane w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej jako Rozliczenia międzyokresowe.

Spółka rozpoznaje przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wówczas, gdy spełnione są następujące warunki:

- jednostka gospodarcza przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towaru,
- jednostka gospodarcza przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami w stopniu w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec towarów, do których ma się prawo własności, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli,
- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,

- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji,
- koszty poniesione, oraz te które zostaną poniesione przez jednostkę gospodarczą w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody ujmowane są w wartości godziwej należnej zapłaty.

Moment rozpoznania przychodu ze sprzedaży towarów związany z przeniesieniem większości ryzyk i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości następuje w momencie protokolarnego odbioru lokalu przez kupującego i po wykonaniu przez sprzedającego wszystkich wynikających z umowy świadczeń w oddanym obiekcie, do których deweloper był zobowiązany umownie w ramach sprzedaży (nie dotyczy to robót gwarancyjnych).

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

- uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu,
- uzyskania wpłat od klienta w wysokości co najmniej 80% wartości sprzedanego lokalu,
- przekazania lokalu do użytkowania nabywcy.

Do chwili ujęcia przychodów w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty wpłaconych zaliczek przez kupujących ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązania.

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.

3.1.17 Koszty świadczeń pracowniczych

Pracownicy mają prawo do odpraw emerytalnych lub rentowych w momencie przechodzenia na emeryturę lub rentę. Odprawy te przysługują pracownikowi spełniającemu warunki uprawniające do renty z tytułu niezdolności do pracy lub emerytury, którego stosunek pracy ustał w związku z przejściem na rentę lub emeryturę, w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia.

3.1.18 Aktywa (lub grupy do zbycia) przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (lub grupy do zbycia) są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia, jeżeli ich wartość bilansowa ma zostać odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie.

3.1.19 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.

3.1.20 Segmenty branżowe

Działalność Grupy analizowana jest przez Zarząd Jednostki dominującej w podziale na następujące segmenty sprawozdawcze:

- działalność komercyjna obejmująca wynajem powierzchni w obiektach wybudowanych w tym celu,
- działalność deweloperska, polegająca na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych,
- pozostała działalność związana z zarządzaniem przedsięwzięciami deweloperskimi oraz inną działalnością prowadzoną w oparciu o nieruchomości na których nie rozpoczęto procesu inwestycyjnego.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2014 do 31.12.2014

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	8 206	50 733	2 846	61 785	-	61 785
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	686	26	8 873	9 585	(9 585)	-
Przychody ze sprzedaży	8 892	50 759	11 719	71 370	(9 585)	61 785
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(2 719)	(42 350)	(8 703)	(53 772)	6 014	(47 758)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 173	8 409	3 016	17 598	(3 571)	14 027
Koszty sprzedaży i marketingu	(1 141)	(2 671)	(373)	(4 185)	(839)	(5 024)
Koszty ogólnego Zarządu	(808)	(460)	(4 834)	(6 102)	1 047	(5 055)
Zysk (strata) ze sprzedaży	4 224	5 278	(2 191)	7 311	(3 363)	3 948
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	6 326	-	-	6 326	-	6 326
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	10 550	5 278	(2 191)	13 637	(3 363)	10 274
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						(199)
Pozostałe przychody operacyjne						4 542
Pozostałe koszty operacyjne						(3 296)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej						11 321
Przychody finansowe						555
Koszty finansowe						(5 536)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności						(131)
Zysk (strata) brutto						6 209
Podatek dochodowy						3 751
Zysk (strata) netto, w tym:						9 960
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						9 960
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-
Całkowite dochody ogółem, w tym:						7 467
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						7 467
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2013 do 31.12.2013

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	5 993	35 434	3 341	44 768	-	44 768
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	16	8	6 847	6 871	(6 871)	-
Przychody ze sprzedaży	6 009	35 442	10 188	51 639	(6 871)	44 768
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(2 027)	(32 236)	(8 881)	(43 144)	5 581	(37 563)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 982	3 206	1 307	8 495	(1 290)	7 205
Koszty sprzedaży i marketingu	(644)	(1 241)	(220)	(2 105)	(27)	(2 132)
Koszty ogólnego Zarządu	(405)	(351)	(4 211)	(4 967)	149	(4 818)
Zysk (strata) ze sprzedaży	2 933	1 614	(3 124)	1 423	(1 168)	255
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 482	-	-	4 482	-	4 482
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	7 415	1 614	(3 124)	5 905	(1 168)	4 737
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						-
Pozostałe przychody operacyjne						728
Pozostałe koszty operacyjne						(1 784)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej						3 681
Przychody finansowe						754
Koszty finansowe						(4 683)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności						(165)
Zysk (strata) brutto						(413)
Podatek dochodowy						5 064
Zysk (strata) netto, w tym:						4 651
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						4 651
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-
Całkowite dochody ogółem, w tym:						5 340
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						5 340
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-

Grupa Kapitałowa Vantage Development
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2014 roku

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	223 299	127 907	381 430	732 636		
Skonsolidowane aktywa ogółem				732 636	(183 412)	549 224

Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2013 roku

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	148 476	87 695	353 776	589 947		
Skonsolidowane aktywa ogółem				589 947	(117 272)	472 675

4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Szacunki Zarządu

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, rozliczeń międzyokresowych oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych.

Grupa 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 Grupę stawki amortyzacji odpowiadają okresem użytkowania składników aktywów.

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.

Szacunki dotyczące świadczeń pracowniczych oraz rezerw na odprawy emerytalne i podobne – aktualna wartość świadczeń oraz rezerw zależy od wielu czynników, które są ustalane metodami aktuarnymi. Założenia stosowane przy ustalaniu kosztu netto (dochodu) dla emerytur obejmują stopę dyskontową. Wszelkie zmiany tych założeń będą miały wpływ na wartość zobowiązań emerytalnych.

Szacunki rezerw na przewidywane zobowiązania z tytułu działalności gospodarczej – tworzy się w wysokości stanowiącej najbardziej właściwy szacunek nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy.

5. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

5.1 Połączenia jednostek gospodarczych

5.1.1 W roku 2014 miały miejsce następujące transakcje

a. Nabycie spółki Cinco Sp. z o.o. – IX – S.K.A.

W dniu 10 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. nabył 1 000 akcji spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX – S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 50 zł każda, co stanowi 100% kapitału zakładowego spółki. Cena zakupu udziałów wyniosła 50 tys. zł i została opłacona gotówką w dniu 7 lutego 2014 roku. W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka VD sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX S.K.A. W dniu 24 lutego 2014 roku postanowieniem sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki funkcjonującej pod nazwą Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Cena zakupu akcji była równa wartości godziwej aktywów netto spółki.

Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. od dnia przejścia do dnia 31 grudnia 2014 roku wygenerowała następujący wynik, który został uwzględniony w wyniku finansowym Grupy Vantage Development jako jej przynależny:

	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 02.10.2014 do 31.12.2014	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2014 do 01.10.2014
Przychody	-	-	-
Koszty	(48)	(48)	-
Podatek dochodowy	-	-	-
Wynik finansowy	(48)	(48)	-
Wynik finansowy przypadający dla jednostki dominującej	(48)	(48)	-

b. Nabycie spółki Cinco Sp. z o.o. – VIII – S.K.A.

W dniu 10 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. nabył 500 akcji spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII – S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 50 zł każda, co stanowi 50% kapitału zakładowego spółki. Cena zakupu udziałów wyniosła 25 tys. zł i została opłacona gotówką w dniu 7 lutego 2014 roku. W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka IPD Invest sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII S.K.A. W dniu 30 kwietnia 2014 roku postanowieniem sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki funkcjonującej pod nazwą Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Cena zakupu akcji była równa wartości godziwej aktywów netto spółki.

Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. od dnia przejęcia do dnia 31 grudnia 2014 roku wygenerowała stratę w wysokości 347 tys. zł przypadającą na Grupę Vantage (wycena metodą praw własności), która została uwzględniona w wyniku finansowym Grupy Vantage Development jako jej przynależna w pozycji „Udział w zysku / stracie jednostki wycenianej metodą praw własności”.

c. Nabycie 100% akcji spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

W dniu 2 października 2014 roku spółka Finanse VD Sp. z o.o. nabyła 100% akcji spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Na dzień objęcia kontroli rozpoznano następujące aktywa i zobowiązania spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.:

AKTYWA	02.10.2014
I. Aktywa trwałe (długoterminowe):	-
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe):	50
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50
Aktywa razem – suma I+II	50
PASYWA	
I. Zobowiązania długoterminowe i rezerwy	-
II. Zobowiązania krótkoterminowe	-
Zobowiązania razem – suma I+II	-

Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. od dnia przejęcia do dnia 31 grudnia 2014 roku wygenerowała następujący wynik, który został uwzględniony w wyniku finansowym Grupy Vantage Development jako jej przynależny:

	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 02.10.2014 do 31.12.2014	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2014 do 01.10.2014
Przychody	-	-	-
Koszty	(108)	(108)	-
Podatek dochodowy	-	-	-
Wynik finansowy	(108)	(108)	-
Wynik finansowy przypadający dla jednostki dominującej	(108)	(108)	-

a) Przekazana zapłata	168
b) Wartość księgową 100% aktywów netto	50
c) Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	-
Wartość firmy (a-b+c)	118

W wyniku nabycia została rozpoznana wartość firmy w wysokości 118 tys. zł. Wartość ta nie podlega odliczeniu dla celów podatkowych. Wyżej wymienione rozliczenie jest rozliczeniem ostatecznym.

W dniu 22 grudnia 2014 roku spółka zmieniła nazwę na FINANSE VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Zmiana została zarejestrowana w rejestrze w dniu 16 lutego 2015 roku.

d. Nabycie 100% udziałów spółki Tadwil Invest I Sp. z o.o.

W dniu 2 października 2014 roku spółka Finanse VD Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów spółki Tadwil Invest I sp. z o.o.

Na dzień objęcia kontroli rozpoznano następujące aktywa i zobowiązania spółki Tadwil Invest I sp. z o.o.:

AKTYWA	02.10.2014
I. Aktywa trwale (długoterminowe):	-
II. Aktywa obrotowe (krótkoterminowe):	5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5
Aktywa razem – suma I+II	5
PASYWA	
I. Zobowiązania długoterminowe i rezerwy	-
II. Zobowiązania krótkoterminowe	-
Zobowiązania razem – suma I+II	-

Tadwil Invest I sp. z o.o. od dnia przejęcia do dnia 31 grudnia 2014 roku wygenerowała następujący wynik, który został uwzględniony w wyniku finansowym Grupy Vantage Development jako jej przynależny:

	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 02.10.2014 do 31.12.2014	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2014 do 01.10.2014
Przychody	-	-	-
Koszty	(8)	(8)	-
Podatek dochodowy	(1)	(1)	-
Wynik finansowy	(9)	(9)	-
Wynik finansowy przypadający dla jednostki dominującej	(9)	(9)	-

a) Przekazana zapłata	7
b) Wartość księgową 100% aktywów netto	5
c) Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	-
Wartość firmy (a-b+c)	2

W wyniku nabycia została rozpoznana wartość firmy w wysokości 2 tys. zł. Wartość ta nie podlega odliczeniu dla celów podatkowych. Wyżej wymienione rozliczenie jest rozliczeniem ostatecznym.

Od dnia 5 listopada 2014 roku spółka działa pod firmą VD II sp. z o.o.

5.1.2 W roku 2013 miały miejsce następujące transakcje

W 2013 roku nie miały miejsca żadne transakcje połączenia jednostek gospodarczych.

5.2 Pozostałe zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

5.2.1 Zmiany w roku 2014

a. Zawiązanie spółki VD RETAIL III Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 14 stycznia 2014 roku zawiązana została spółka VD RETAIL III 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 11 lutego 2014 roku. W dniu 7 listopada 2014 roku spółka została przekształcona i zmieniła nazwę z VD Retail III Sp. z o.o. na VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII Sp. k. Zmiana została wpisana do KRS w dniu 27 stycznia 2015 roku.

b. Przekształcenie spółki Promenady VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 12 lutego 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki komandytowo akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 lutego 2014 roku.

W dniu 16 stycznia 2014 roku 100% akcji spółki Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Promenady VD Sp. z o.o. Sp. k.) zostało wniesione do spółki Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Promenady VD Sp. z o.o. Sp. k.)

c. Przekształcenie spółki Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 27 stycznia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki komandytowo akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 5 lutego 2014 roku.

W dniu 16 stycznia 2014 roku 100% akcji spółki Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest Sp. z o.o. Sp. k.) zostało wniesione do spółki Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest Sp. z o.o. Sp. k.)

d. Zawiązanie spółki VD Mieszkania VIII Sp. z o.o.

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.

e. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania IX Sp. k.

W dniu 1 sierpnia 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 18 sierpnia 2014 roku.

f. Przekształcenie spółki VD Invest sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – INVEST – Sp. k.

W dniu 9 lipca 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 31 lipca 2014 roku.

g. Sprzedaż udziałów spółek VD Mieszkania VIII Sp. z o.o., VD Retail III Sp. z o.o. i VD Retail II Sp. z o.o.

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.

h. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania X Sp. k.

W dniu 16 września 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 23 października 2014 roku.

i. Przekształcenie spółki VD Retail III sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp.k.

W dniu 7 listopada 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców po dniu bilansowym, tj. w dniu 27 stycznia 2015 roku.

j. Przekształcenie spółki VD Mieszkania VIII sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.

W dniu 7 listopada 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców po dniu bilansowym, tj. w dniu 27 stycznia 2015 roku.

k. Przekształcenie spółki IRE VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru pod dniu bilansowym, tj. w dniu 2 lutego 2015 roku.

l. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI Sp. k.

W dniu 16 września 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS, po dniu bilansowym, tj. w dniu 16 stycznia 2015 roku.

m. Przekształcenie spółki Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru pod dniu bilansowym, tj. w dniu 9 lutego 2015 roku.

n. Zakup udziałów spółki Centauris BIS sp. z o.o.

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.

o. Przekształcenie spółki Promenady III VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru pod dniu bilansowym, tj. w dniu 2 marca 2015 roku.

p. Wniesienie aportu do spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

W dniu 22 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii B. Jednocześnie Zgromadzenie dokonało zmian w statucie spółki, w tym zmiany firmy pod, którą działa spółka. Zmiany zostały wpisane do rejestru po dniu bilansowym, tj. w dniu 16 lutego 2015 roku. Od dnia rejestracji spółka działa pod firmą Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Zmianie uległa też struktura akcjonariatu, która obecnie kształtuje się następująco: 50,75% Vantage Development S.A., 45,61% Finanse VD sp. z o.o., 3,64% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.

q. Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu Vantage Development S.A.

W 2014 roku nastąpiło kilkanaście zmian w strukturze akcjonariatu Emitenta:

- Akcjonariusz Józef Biegaj w dniu 15 stycznia 2014 roku dokonał zbycia 600 000 akcji Emitenta. Po transakcji akcjonariusz Józef Biegaj posiadał 12 621 255 akcji Emitenta, co stanowiło 20,21% udziału w kapitale zakładowym emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta.
- W dniu 21 stycznia 2014 roku Noble Funds Fundusz osiągnął 3 340 346 akcji Emitenta, co stanowi 5,35% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta.
- W dniu 30 kwietnia 2014 roku akcjonariusz Birmat Limited zbył 672 590 akcji Emitenta (po transakcji akcjonariusz posiadał 4 809 700 akcji Emitenta, co stanowiło 7,70% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta). Kolejnych transakcji sprzedaży akcjonariusz dokonał 3 czerwca 2014 roku (sprzedaż 724 152 akcji, po transakcji akcjonariusz posiadał 4 085 548 akcji Emitenta, co stanowiło 6,54% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta), oraz 24 czerwca 2014 roku (sprzedaż 724 152 akcje, po transakcji akcjonariusz posiadał 3 361 396 akcji Emitenta, co stanowiło 5,38% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta). Wszystkie akcje zbywane przez Birmat Limited nabył Pan Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej. W związku z tym Pan Grzegorz Dzik od dnia 30 kwietnia 2014 roku posiadał bezpośrednio 672 590 akcji Emitenta stanowiących 1,07% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, od dnia 3 czerwca 2014 roku posiadał bezpośrednio 1 396 742 akcje Emitenta stanowiące 2,23% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, a

- od dnia 24 czerwca 2014 roku posiadał 2 120 894 akcje emitenta stanowiących 3,39% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Dodatkowo w okresie od 1 stycznia 2014 do 24 września 2014 roku Pan Grzegorz Dzik posiadał pośrednio przez spółkę PrajJa Limited 26 298 369 akcji Emitenta stanowiących 42,12% udziału w kapitale zakładowym Emitenta.
- W dniu 24 lipca 2014 roku akcjonariusz Józef Biegaj oraz inny nie znaczący akcjonariusz, wnieśli wszystkie posiadane akcje Emitenta do spółki Birmat Limited. Tym samym akcjonariusz Józef Biegaj nie posiadał bezpośrednio akcji Emitenta, a udział spółki Birmat Limited wzrósł do 17 106 868 akcji Emitenta stanowiących 27,40% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taką samą liczbę głosów na WZA Emitenta.
 - W dniu 24 września 2014 roku spółka Birmat Limited dokonała zbycia na rzecz spółki PrajJa Limited 1 088 460 akcji Emitenta. Tym samym udział PrajJa Limited w kapitale zakładowym Emitenta zwiększył się do 43,86%, a udział spółki Birmat Limited zmniejszył się do 25,66%.
 - W dniu 30 grudnia 2014 roku w wyniku „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności” zawartych pomiędzy PrajJa Limited a jej Wspólnikami, z rachunku papierów wartościowych PrajJa Limited wykreślonych zostało 27.386.829 akcji Emitenta. Tym samym udział spółki PrajJa Limited w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmieszeniu z 43,86% do 0%. W związku z „Umową przeniesienia własności akcji i wierzytelności” zawartych pomiędzy PrajJa Limited a jej Wspólnikami, na rachunku Pana Grzegorza Dzika – Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta zapisanych zostało 29.507.723 akcje Emitenta, które stanowią 47,26% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 29.507.423 głosów na WZ Spółki i 47,26% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ. Akcje posiadane przez Pana Grzegorza Dzika stanowią sumę akcji uprzednio posiadanych bezpośrednio oraz nabytych w wyniku zawarcia „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności”.
 - W dniu 29 grudnia 2014 w wyniku „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności” zawartych pomiędzy Birmat Limited a jej Wspólnikami, z rachunku papierów wartościowych Birmat Limited wykreślonych zostało 16 018 408 akcji Emitenta. Tym samym udział spółki Birmat Limited w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmieszeniu z 25,65% do 0%. W związku z „Umową przeniesienia własności akcji i wierzytelności” zawartych pomiędzy Birmat Limited a jej Wspólnikami, na rachunku Pana Józefa Biegaj – Członka Rady Nadzorczej Emitenta zapisanych zostało 15.582.707 akcji Emitenta, które stanowią 24,96% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 15.582.707 głosów i 24,96% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki.
 - Po dniu bilansowym, tj. w dniu 7 stycznia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 300 000 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaj w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 24,48%.

5.2.2 Zmiany w roku 2013

a) Podwyższenie kapitału Vantage Development S.A.

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 umowę 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.

b) Zawiązanie spółki VD RETAIL Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 10 kwietnia 2013 roku zawiązana została spółka VD RETAIL Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. W szczególności spółka powołana została w celu realizacji projektu handlowo – biurowego Grona Park w Zielonej Górze.

W dniu 31 grudnia 2013 roku wszystkie udziały posiadane przez IRE VD sp. z o.o. S.K.A. w kapitale zakładowym spółki VD RETAIL sp. z o.o. zostały sprzedane spółce Vantage Development S.A.

c) Zawiązanie spółki Promenady ZITA Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka Promenady ZITA Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu realizacji projektu biurowego Promenady ZITA.

d) Zawiązanie spółki Promenady II VD Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka Promenady II VD Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu realizacji projektu deweloperskiego Promenady Wrocławskie Etap II i Etap III.

e) Zawiązanie spółki VD ER Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka VD ER Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 1.000.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A.

f) Zawiązanie spółki VD Retail II Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 22 lipca 2013 roku zawiązana została spółka VD Retail II Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu realizacji projektu handlowego Galaktyka Park we Wrocławiu.

g) Zawiązanie spółki Promenady Epsilon Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 25 października 2013 roku zawiązana została spółka Promenady Epsilon Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmie powierzchni biurowych.

h) Inne transakcje

W dniu 31 grudnia 2013 roku spółka IRE VD sp. z o.o. S.K.A dokonała sprzedaży 100% udziałów posiadanych w spółce IPD Południe Sp. z o.o. na rzecz Vantage Development S.A.

W dniu 31 grudnia 2013 roku spółka IRE VD sp. z o.o. dokonała sprzedaży 2 500 akcji serii A oraz 95 000 akcji serii B posiadanych w spółce Office VD sp. z o.o. na rzecz Vantage Development S.A.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NOTA 1

WARTOŚĆ FIRMY W KONSOLIDACJI	31.12.2014	31.12.2013
Wartość brutto na początek okresu:	-	-
Zwiększenia z tytułu nabycia podmiotów powiązanych	120	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży podmiotów powiązanych	-	-
Wartość brutto na koniec okresu:	120	-
Skumulowana utrata wartości na początek okresu:	-	-
Utrata wartości rozpoznana w ciągu roku	-	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży podmiotów powiązanych	-	-
Skumulowana utrata wartości na koniec okresu:	-	-
Wartość netto	120	-

Wartości bilansowe wartości firmy przypisane do poszczególnych ośrodków wypracowujących środki pieniężne	31.12.2014	31.12.2013
FINANSE VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	118	-
VD II Sp. z o.o.	2	-
Razem wartość netto	120	-

NOTA 2

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2014	31.12.2013
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	292	294
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Wartości niematerialne, razem	292	294

Stan na 31.12.2014

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	590	590
b) zwiększenia	-	98	98
- nabycie	-	98	98
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	688	688
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	296	296
f) amortyzacja za okres	-	100	100
- zwiększenia	-	100	100
- amortyzacja okresu bieżącego	-	100	100
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	396	396
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	292	292

Stan na 31.12.2013

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	-	794	794
b) zwiększenia	-	22	22
- nabycie	-	22	22
c) zmniejszenia	-	(226)	(226)
- zbycie	-	(226)	(226)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	590	590
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	366	366
f) amortyzacja za okres	-	(70)	(70)
- zwiększenia	-	123	123
- amortyzacja okresu bieżącego	-	123	123
- zmniejszenia	-	(193)	(193)
- sprzedaż	-	(193)	(193)
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	296	296
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	294	294

NOTA 3

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2014	31.12.2013
a) środki trwałe, w tym:	1 388	80
- grunty	-	-
- budynki i budowle	996	-
- urządzenia techniczne i maszyny	31	39
- środki transportu	137	16
- inne środki trwałe	224	25
b) środki trwałe w budowie	105	152
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	1 493	232

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

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	-	341	59	207	148	755
b) zwiększenia	-	1 038	4	168	223	1 433
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	4	168	223	395
c) zmniejszenia	-	-	-	(207)	(1)	(208)
- likwidacja	-	-	-	(207)	(1)	(208)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 379	63	168	370	1 980
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	20	191	110	563
f) amortyzacja za okres:	-	42	12	(160)	23	(83)
- zwiększenia	-	42	12	37	24	115
- amortyzacja okresu bieżącego	-	42	12	37	24	115
- zmniejszenia	-	-	-	(197)	(1)	(198)
- likwidacja	-	-	-	(197)	(1)	(198)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	284	32	31	133	480
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	996	31	137	224	1 388

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

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	-	341	48	207	110	706
b) zwiększenia	-	-	34	-	38	72
- nabycie	-	-	34	-	-	34
- transfer	-	-	-	-	38	38
c) zmniejszenia	-	-	(23)	-	-	(23)
- zbycie	-	-	(10)	-	-	(10)
- transfer	-	-	(13)	-	-	(13)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	341	59	207	148	755
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	24	152	82	500
f) amortyzacja za okres:	-	-	(4)	39	28	63
- zwiększenia	-	-	4	39	28	71
- amortyzacja okresu bieżącego	-	-	4	39	28	71
- zmniejszenia	-	-	(8)	-	-	(8)
- sprzedaż	-	-	(8)	-	-	(8)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	242	20	191	110	563
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
- zwiększenia	-	-	-	-	(13)	(13)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	-	39	16	25	80

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2014	31.12.2013
a) własne	1 251	64
b) używane na podstawie umowy leasingu finansowego	137	16
Środki trwałe bilansowe, razem	1 388	80

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	-	-
b) środki trwałe w budowie	-	-
Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego, razem	137	16

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2014	31.12.2013
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	77 910	51 300
b) zwiększenia	41 798	26 667
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących*	7 952	4 539
- transfer	33 846	-
- nakłady inwestycyjne	-	67
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	-	22 061
c) zmniejszenia	(1 100)	(57)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 100)	(57)
d) stan na koniec okresu	118 608	77 910
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	44 021	30 750
b) zwiększenia	52 680	35 332
- nabycie	-	6 000
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	13 637
- nakłady inwestycyjne	52 680	15 695
c) zmniejszenia	(34 468)	(22 061)
- sprzedaż	(622)	-
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(33 846)	(22 061)
d) stan na koniec okresu	62 233	44 021
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	121 931	82 050
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	180 841	121 931

* - pozycja obejmuje również aktualizację związaną z transakcją leasingu zwrotnego.

W dniu 30 września 2014 roku jednostka zależna od Emitenta spółka Promenady Epsilon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Korzystający”) zawarła ze spółką mLeasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Finansujący”) umowę leasingu, a w dniu 2 października 2014, w wykonaniu zawartej umowy leasingu, umowę sprzedaży budynku biurowego Promenady Epsilon.

Przedmiotem leasingu i sprzedaży było prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności stanowiących odrębną własność budynków i budowli wniesionych na nieruchomości. Umowa leasingu została zawarta na 60 miesięcy. Na podstawie umowy leasingu Finansujący zobowiązał się:

- nabyć od Korzystającego nieruchomość na warunkach uzgodnionych z Korzystającym,
- oddać nieruchomość zwrócić Korzystającemu do używania i pobierania pożytków w okresie leasingu,

a Korzystający zobowiązał się:

- zapłacić na rzecz Finansującego należności,
- wykonać inne zobowiązania Korzystającego wynikające z umowy leasingu.

Stopa procentowa dla leasingu określana jest jako suma marży oraz stopy procentowej EUROWIBOR 1M. W wykonaniu umowy leasingu Korzystający zbył nieruchomość objętą umową leasingu za kwotę 12.216.683 powiększoną o należny podatek, stanowiącą na dzień zdarzenia równowartość w PLN – 50.915.285,49 PLN (przy kursie EUR/PLN 4,1631). Istotne warunki zawartej umowy leasingu oraz umowy sprzedaży nieruchomości, w tym warunki finansowe, nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach. Umowy nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych oraz zastrzeżonych warunków lub terminu. Zbywane na podstawie umowy aktywa używane były do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmie powierzchni komercyjnych, jednakże w wyniku zawartych umów Korzystający nadal będzie prowadził dotychczasową działalność i pobierał z tego tytułu pożytki zgodnie z zawartą umową.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.12.2014	31.12.2013
"Promenady Epsilon"	53 208	51 310
"Delta 44"	25 500	26 600
"ZITA" - etap B	39 900	-
RAZEM	118 608	77 910

Stan na 31.12.2014

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2014)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Grona Park"	5 378	10 070	1 093	16 541
"Galaktyka Park"	13 637	13 559	188	27 384
"ZITA" - etap C	5 280	4 210	82	9 572
"ZITA" - etap D+A	8 487	158	91	8 736
RAZEM	32 782	27 997	1 454	62 233

Stan na 31.12.2013

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2013)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"ZITA"	18 473	5 228	139	23 840
"Grona Park"	6 000	389	149	6 538
"Galaktyka Park"	13 637	6	-	13 643
RAZEM	38 110	5 623	288	44 021

Wyceny nieruchomości zostały wykonane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz Zarząd Jednostki dominującej na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13 przy zastosowaniu metody dochodowej oraz metody inwestycyjnej techniką kapitalizacji prostej. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. plany inwestycyjne, informacje związane z planowanym zagospodarowaniem zawierające plany, opisy i budżety oraz ankiety środowiskowe. Wycena została ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycjach zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej oraz aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących (ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych oraz pozostałych kosztach operacyjnych).

W trakcie roku obrotowego nie wystąpiły przeniesienia pomiędzy poziomami szczegółowości.

NOTA 5

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2014	31.12.2013
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	182 849	223 105
b) zwiększenia	2 439	371
- nabycie	759	-
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	1 680	371
c) zmniejszenia	(3 278)	(40 627)
- sprzedaż	(2 542)	-
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	(736)	(418)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(13 637)
- transfer do zapasów	-	(26 572)
d) stan na koniec okresu	182 010	182 849
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	182 849	223 105
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	182 010	182 849

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.12.2014	31.12.2013
"Promenady Wrocławskie"	146 450	144 351
Nieruchomość Serock koło Warszawy	1 530	3 880
"Gamma Office"	9 610	9 629
"Słoneczne Sady"	11 562	12 089
"Delta Office II"	6 220	6 204
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo–biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	6 314	6 696
Pozostałe	324	-
RAZEM	182 010	182 849

NOTA 6

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2014	31.12.2013
Stan na początek okresu	17 027	17 744
- udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	(131)	(165)
- nabycie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	25	-
- wycofanie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(250)	(552)
Stan na koniec okresu	16 671	17 027

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2014 RAZEM	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. wraz z Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	Centauris BIS Sp. z o.o.	IPD Invest Sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	3 051	3 030	-	21
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	43 941	43 841	94	6
Zobowiązania długoterminowe (-)	(4 295)	(4 295)	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(9 356)	(9 264)	(69)	(23)
Razem aktywa netto	33 341	33 312	25	4
Udział w aktywach netto	16 671	16 656	13	2
Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu	16 671	16 656	13	2
Udział w przychodach wspólnego przedsięwzięcia	9 970	9 956	-	14
Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	(131)	(127)	(5)	1

NOTA 7

POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2014	31.12.2013
Stan na początek roku	128	1 963
Zwiększenia:	2	167
- udzielone pożyczki	-	120
- naliczone odsetki od pożyczek	2	47
- reklasyfikacja z pożyczek krótkoterminowych	-	-
- inne*	-	-
Zmniejszenia:	(130)	(2 002)
- spłaty pożyczek - kapitał	(120)	(1 500)
- spłaty pożyczek - odsetki	(10)	(370)
- reklasyfikacja do pożyczek krótkoterminowych	-	(132)
Stan na koniec okresu	-	128

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa nie wykazywała udzielonych pożyczek długoterminowych.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa wykazywała następujące salda pożyczek długoterminowych udzielonych:

Pożyczkobiorca	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki	Odpis aktualizujący	Stopa procentowa	Termin spłaty	Forma zabezpieczenia
Centauris BIS Sp. z o.o.	100	28	128	-	WIBOR 3M + marża	31-01-2016	brak
Razem	100	28	128	-			

NOTA 8

POZOSTAŁE AKTYWA	31.12.2014	31.12.2013
- koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa	817	1 265
- pozostałe należności	750	64
Pozostałe aktywa, razem	1 567	1 329

NOTA 9

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	Sprawozdanie z sytuacji finansowej na	
	31.12.2014	31.12.2013
- z tytułu wycen nieruchomości do wartości godziwej	3 613	3 271
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	298	172
- odpisów aktualizujących należności	40	3
- odsetek od pożyczek	7 063	5 916
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	14
- strat podatkowych	3 744	2 297
- utworzonych rezerw	348	226
- odsetek od wyemitowanych obligacji	89	66
- pozostałych tytułów	620	97
Razem	15 815	12 062
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 827)	(5 448)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 988	6 614

Wartość aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych została w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych w poszczególnych jednostkach Grupy Kapitałowej skompensowana z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

NOTA 10

ZAPASY	31.12.2014	31.12.2013
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkcja w toku	64 437	38 306
c) produkty gotowe	36 570	28 099
d) towary	-	-
Zapasy, razem	101 007	66 405

Zgodnie z informacją zawartą w punkcie 3 „Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe” w bieżącym okresie Grupa dokonała zmiany prezentacji gruntów związanych z aktywnymi projektami inwestycyjnymi z pozycji towary do pozycji produkty gotowe oraz półprodukty i produkcja w toku. Zmiana nie miała wpływu na wynik Grupy. Dla zachowania porównywalności dokonano odpowiedniego przekształcenia danych na 31 grudnia 2013 roku. Szczegóły dotyczące przekształcenia zostały zaprezentowane w punkcie 3 „Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe”.

W pozycji półprodukty i produkty w toku prezentowane są poniesione nakłady inwestycyjne na aktywne projekty inwestycyjne (w tym wartość gruntów oraz aktywowane odsetki).

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development.

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2014)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Słoneczne Sady”	137	512	111	760
"Patio House"	3 507	225	-	3 732
„Promenady Wrocławskie Etap I”	657	1 569	80	2 306
„Promenady Wrocławskie Etap II”	8 823	24 051	630	33 504
„Promenady Wrocławskie Etap III-IV”	13 093	22 323	395	35 811
"Warszawa - Konstruktorska"	21 527	61	342	21 930
"WUWA 2"	1 152	32	117	1 301
Pozostałe projekty	-	1 663	-	1 663
RAZEM	48 896	50 436	1 675	101 007

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2013)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Słoneczne Sady”	282	1 757	382	2 421
„Promenady Wrocławskie Etap I”	6 183	18 592	903	25 678
„Promenady Wrocławskie Etap II-IV”	26 572	9 611	-	36 183
"WUWA 2"	1 152	-	-	1 152
Pozostałe projekty	-	971	-	971
RAZEM	34 189	30 931	1 285	66 405

NOTA 11

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2014	31.12.2013
Stan na początek roku	2 451	-
Zwiększenia:	110	2 451
- udzielone pożyczki	-	2 300
- naliczone odsetki od pożyczek	110	19
- rekasyfikacja z pożyczek długoterminowych	-	132
Zmniejszenia:	(2 561)	-
- spłaty pożyczek - kapitał	(2 400)	-
- spłaty pożyczek - odsetki	(161)	-
Stan na koniec okresu	-	2 451

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa nie wykazywała udzielonych pożyczek krótkoterminowych.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa wykazywała następujące salda pożyczek krótkoterminowych udzielonych:

Pożyczkobiorca	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki	Odpis aktualizujący	Stopa procentowa	Termin spłaty	Forma zabezpieczenia
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	100	6	106	-	WIBOR 3M + stała marża	31.07.2014	weksel in blanco
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	400	8	408	-	WIBOR 3M + stała marża	31.07.2014	weksel in blanco
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	1 800	5	1 805	-	WIBOR 3M + stała marża	30.06.2014	weksel in blanco
Centauris BIS Sp. z o.o.	100	32	132	-	WIBOR 3M + stała marża	31.12.2014	weksel in blanco
Razem	2 400	51	2 451	-			

NOTA 12

W pozycji aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy prezentowane są akcje spółek giełdowych wycenionych do wartości godziwej w oparciu o aktualny na dzień bilansowy kurs giełdowy.

NOTA 13

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2014	31.12.2013
należności z tytułu dostaw i usług	11 448	5 867
należności publiczno-prawne, w tym:	10 192	15 111
<i>z tytułu bieżącego podatku dochodowego</i>	258	-
należności pozostałe (w tym zaliczki na środki trwałe, zapasy, dostawy)	240	736
Należności krótkoterminowe brutto, razem	21 880	21 714
Odpis aktualizujący wartość należności	(336)	(176)
Należności krótkoterminowe netto, razem	21 544	21 538

Kwota należności przeterminowanych i zaległych nie objętych odpisem aktualizującym należności w Grupie Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2014 roku wyniosły 689 tys. zł.

NOTA 14

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2014	31.12.2013
1. środki pieniężne w kasie i na rachunkach	35 171	51 364
2. inne środki pieniężne	-	-
3. inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	35 171	51 364

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

NOTA 15

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2014	31.12.2013
- polisy ubezpieczeniowe	92	155
- usługa pośrednictwa w pozyskaniu najemców nieruchomości inwestycyjnych	307	128
- inne	99	202
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	498	485

NOTA 16

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	Gotówka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotówka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	30 839 464	19 121	Aport	01-03-2012	01-03-2012
F	Brak	Brak	5 676 383	3 519	Gotówka	04-12-2013	01-01-2012
Liczba akcji razem			62 440 227				
Kapitał zakładowy razem				38 713			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2013							
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	Gotówka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotówka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	30 839 464	19 121	Aport	01-03-2012	01-03-2012
F	Brak	Brak	5 676 383	3 519	Gotówka	04-12-2013	01-01-2012
Liczba akcji razem			62 440 227				
Kapitał zakładowy razem				38 713			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

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 17

ZYSKI ZATRZYMANE	31.12.2014	31.12.2013
- kapitał zapasowy	177 850	173 786
- pozostałe kapitały rezerwowe	6 900	6 900
- niepodzielony wynik finansowy	92 501	91 914
Zyski zatrzymane, razem	277 251	272 600

NOTA 18

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY	31.12.2014	31.12.2013
Stan na początek okresu	(6)	(695)
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	(3 074)	839
- wyceny instrumentów pochodnych	-	(152)
- podatek odroczoney	581	2
Stan na koniec okresu	(2 499)	(6)

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY w podziale na akcjonariuszy	31.12.2014	31.12.2013
- przypadające na podmiot dominujący	(2 499)	(6)
- przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
Inne skumulowane całkowite dochody, RAZEM	(2 499)	(6)

Główną pozycję innych skumulowanych dochodów stanowią zmiany wartości godziwej stosowanych instrumentów zabezpieczających w modelu zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa stosowała rachunkowość zabezpieczeń w zakresie:

- zabezpieczenia płatności odsetek od kredytu (transakcje IRS),
- zabezpieczenia przyszłych wpływów walutowych z wynajmu powierzchni biurowych kredytem w walucie,
- zabezpieczenia ryzyka walutowego związanego z uruchomieniem kolejnych rat walutowego kredytu inwestycyjnego.

Charakterystykę stosowanych w 2014 roku instrumentów zabezpieczających zawiera poniższa tabela:

Pozycja zabezpieczana	Instrument zabezpieczający/ zabezpieczane ryzyko	Data rozliczenia	Wolumen [tys. zł]*	Stan na 31.12.2014	
				Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Kredyt Inwestycyjny	Forward/ ryzyko walutowe	06-2015	2 957	-	58
Kredyt Inwestycyjny	Kredyt w walucie obcej (EUR)/ ryzyko walutowe	11-2037	22 520	-	354
Leasing nieruchomości	IRS/ ryzyko stopy procentowej	10-2017	25 084	-	430
Leasing nieruchomości	Zobowiązanie z tytułu leasingu w walucie obcej (EUR)/ ryzyko walutowe	10-2017	42 186	-	853
Kredyt Inwestycyjny	Forward/ ryzyko walutowe	09-2015	17 510	-	377
Kredyt Inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	12-2015	11 961	-	140
Kredyt Inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	05-2016	27 300	-	874
			Razem	-	3 086

* przeliczony po kursie średnim NBP na 31 grudnia 2014 r.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Charakterystykę stosowanych w 2013 roku instrumentów zabezpieczających zawiera poniższa tabela:

Pozycja zabezpieczana	Instrument zabezpieczający/ zabezpieczane ryzyko	Data rozliczenia	Wolumen [tys. zł]*	Stan na 31.12.2013	
				Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Kredyt inwestycyjny	Kredyt w walucie obcej (EUR)/ ryzyko walutowe	12-2013	18 231	148	387
Kredyt inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	12-2015	21 810	-	111
Kredyt inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	12-2015	12 269	21	-
			Razem	169	498

* przeliczony po kursie średnim NBP na 31 grudnia 2013 r.

NOTA 19

REZERWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI, Z TYTUŁU:	Sprawozdanie z sytuacji finansowej na	
	31.12.2014	31.12.2013
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	2 159	2 105
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością zapasów	1	103
- odsetek od pożyczek	5 966	6 651
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	5	-
- pozostałych tytułów	-	28
Razem	8 131	8 887
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 827)	(5 448)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	304	3 439

Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych została w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych w poszczególnych jednostkach Grupy Kapitałowej skompensowana z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Bilansowa zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosła 4 509 tys. zł. Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowego zwiększyły wynik finansowy Grupy za 2014 roku o kwotę 3 928 tys. zł. Kwota nie mająca wpływu na wynik finansowy wynosi 581 tys. zł wynika z wyceny kontraktów terminowych do wartości godziwej.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 20 DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2014 I 31.12.2013 ROKU

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2014 roku					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2014 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
VD Sp. z o.o. Invest Sp. k.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	15 400	11 845	1 598	10 247	-	-	-	-
Promenady ZITA Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR	23 726	22 520	-	-	-	-	-	22 520
Promenady ZITA Sp. z o.o.	mBank S.A.	odnawialny	4 150	778	-	778	-	-	-	-
Promenady II VD Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	78 740	33 518	-	33 518	-	-	-	-
Promenady II VD Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	odnawialny	4 500	400	-	400	-	-	-	-
Finanse VD Sp. z o.o.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 534	1 534	-	-	-	-	-
Finanse VD Sp. z o.o.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 515	-	-	-	1 515	-	-
VD Retail II Sp. z o.o.	mBank S.A.	inwestycyjny	30 154	10 909	-	-	-	-	-	10 909
VD Retail II Sp. z o.o.	mBank S.A.	odnawialny	1 500	253	-	253	-	-	-	-
Zadłużenie nie wazone udziałem Vantage Development S.A.				83 272	3 132	45 196	-	1 515	-	33 429
Zadłużenie wazone udziałem Vantage Development S.A.				83 272	3 132	45 196	-	1 515	-	33 429

Grupa Kapitałowa Vantage Development
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2013 roku					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2013 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	inwestycyjny	28 380	28 380	1 505	26 875	-	-	-	-
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	kredyt na VAT	2 000	254	254	-	-	-	-	-
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	15 400	14 281	831	767	767	767	767	10 382
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	realizacyjny	2	2	2	-	-	-	-	-
VD ER Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	inwestycyjny	17 300	17 300		17 300	-	-	-	-
Zadłużenie nie ważone udziałem Vantage Development S.A.				60 217	2 592	44 942	767	767	767	10 382
Zadłużenie ważone udziałem Vantage Development S.A.				60 217	2 592	44 942	767	767	767	10 382

NOTA 21

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dla leasingobiorcy)	Minimalne raty leasingowe		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 jednego roku:	3 034	-	1 751	-
do 1 miesiąca	253	-	142	-
od 1 do 3 miesięcy	506	-	296	-
od 3 do 6 miesięcy	758	-	434	-
od 6 do 12 miesięcy	1 517	-	879	-
Od jednego roku do pięciu lat włącznie	44 954	-	40 561	-
Powyżej pięciu lat	-	-	-	-
Razem	47 988	-	42 312	-
Minus: koszty do poniesienia w kolejnych okresach	(5 676)	-	N/D	N/D
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	42 312	-	N/D	N/D
Długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego (płatne w okresie powyżej 12 m-cy)	N/D	N/D	40 561	-
Krótkoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego (płatne w okresie powyżej 12 m-cy)	N/D	N/D	1 751	-

NOTA 22

Wartość rezerw utworzonych na 31 grudnia 2014 roku oraz na 31 grudnia 2013 roku obejmuje w całości rezerwy utworzone w związku z podniesieniem opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Grupa odwołała się od tych decyzji, tworząc jednocześnie rezerwę na wartość podwyższonych opłat.

NOTA 23

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

W dniu 10 czerwca 2014 roku Grupa 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 Grupa 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.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

W dniu 13 czerwca 2014 roku Grupa 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 Grupa dokonała przedterminowego wykupu 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 opisanej transakcji, w prezentowanym okresie sprawozdawczym nie miały miejsca inne transakcje: emisji, wykupu oraz spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

NOTA 24

Przedpłaty na zakup lokali	RAZEM	Krótkoterminowe	Długoterminowe
„Promenady Wrocławskie Etap I”	233	233	-
„Promenady Wrocławskie Etap II”	8 147	8 147	-
Przedpłaty na zakup lokali RAZEM, w tym	8 380	8 380	-
Długoterminowe	-		
Krótkoterminowe	8 380		

NOTA 25

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2014	31.12.2013
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	1 391	111
- kaucje zatrzymane	2 555	683
- pozostałe	1	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	3 947	794

NOTA 26

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (wg tytułów)	31.12.2014	31.12.2013
a) stan na początek okresu	844	907
- rezerwa na urlopy	135	122
- rezerwa na premie	709	659
- rezerwa na koszty usług	-	126
b) zwiększenia z tytułu:	3 514	844
- rezerwa na urlopy	2 204	135
- rezerwa na premie	1 310	709
- rezerwa na koszty usług	-	-
c) wykorzystanie z tytułu:	(709)	(785)
- rezerwa na urlopy	-	-
- rezerwa na premie	(709)	(659)
- rezerwa na koszty usług	-	(126)
d) rozwiązanie z tytułu:	(2 151)	(122)
- rezerwa na urlopy	(2 151)	(122)
- rezerwa na premie	-	-
- rezerwa na koszty usług	-	-
e) stan na koniec okresu	1 498	844
- rezerwa na urlopy	188	135
- rezerwa na premie	1 310	709
- rezerwa na koszty usług	-	-

NOTA 27

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	13 182	18 777
Zobowiązania publiczno - prawne	2 261	12 749
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	192	112
Zobowiązania z tytułu kontraktów terminowych	488	-
Kaucje zatrzymane	3 519	2 701
Zobowiązania pozostałe	413	544
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	20 055	34 883

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

NOTA 28

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów:		
- sprzedaż usług zarządzania projektami	1 477	1 929
- sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych	50 149	35 431
- sprzedaż usług najmu i dzierżawy	9 564	6 774
- sprzedaż pozostałych usług	595	634
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów, razem	61 785	44 768

NOTA 29

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1. Amortyzacja	(215)	(194)
2. Zużycie materiałów i energii	(4 761)	(1 062)
3. Usługi obce	(62 439)	(46 171)
4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(4 989)	(3 220)
5. Pozostałe koszty rodzajowe	(3 465)	(2 822)
I. Koszty według rodzaju, razem	(75 869)	(53 469)
II. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	18 032	8 934
III. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	-	22
IV. Koszty sprzedaży	(5 024)	(2 132)
V. Koszty ogólnego zarządu	(5 055)	(4 818)
Koszty własny sprzedaży (I+II+III-IV-V)	(47 758)	(37 563)

STAN ZATRUDNIENIA WEDŁUG KRYTERIUM FORMY PRAWNEJ ZATRUDNIENIA

Data	Umowa o pracę		Umowa zlecenia/ umowa o dzieło	Ogółem
	na czas określony	na czas nieokreślony		
31 grudnia 2014 r.	11	15	8	34

Ze względu na przyjęty model biznesowy prowadzonej działalności, spółki z Grupy Vantage polegają w swojej działalności na wykonawcach i podwykonawcach. Z tego powodu nie zatrudniają pracowników operacyjnych ani fizycznych, a jedynie administracyjnych i koordynujących pracę wykonawców i podwykonawców.

NOTA 30

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU PRZESZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH DO WARTOŚCI GODZIWEJ	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących	7 426	4 539
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości, razem	7 426	4 539
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 100)	(57)
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości, razem	(1 100)	(57)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	6 326	4 482

NOTA 31

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
a) aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	1 680	371
b) pozostałe, w tym:	2 862	357
- kary umowne	1 998	-
- odpisane, przedawnione zobowiązania	-	19
- inne	293	96
- rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	571	242
Pozostałe przychody operacyjne, razem	4 542	728

NOTA 32

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
a) aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	736	419
b) odpisy aktualizujące aktywa	696	818
- odpis aktualizujący wartość zapasów	696	818
c) pozostałe, w tym:	1 864	513
- spisanie należności handlowych	802	237
- darowizny	-	5
- zawiązanie rezerw	646	-
- spisanie zapasów do wartości godziwej	208	-
- inne	208	271
d) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	34
Pozostałe koszty operacyjne, razem	3 296	1 784

NOTA 33

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody finansowe z tytułu odsetek	555	745
a) z tytułu udzielonych pożyczek	112	66
- w tym od jednostek powiązanych	112	36
b) pozostałe odsetki	443	679
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Inne przychody finansowe	-	9
- inne	-	9
Przychody finansowe, razem	555	754

NOTA 34

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Koszty z tytułu odsetek	3 494	3 026
a) od kredytów i pożyczek	1 911	2 290
- w tym od jednostek powiązanych	49	-
b) pozostałe odsetki	1 583	736
Aktualizacja wartości inwestycji	6	6
- odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych wycenianych wg wartości godziwej przez wynik finansowy	6	6
Inne koszty finansowe	2 036	1 651
- koszty dotyczące emisji obligacji	1 126	635
- straty z realizacji transakcji pochodnych i różnice kursowe	602	866
- pozostałe	308	150
Koszty finansowe, razem	5 536	4 683

NOTA 35

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	(177)	(2)
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Podatek bieżący razem	(177)	(2)
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	3 928	5 066
2. Wpływ zmiany stawki podatkowej	-	-
Podatek odroczony razem	3 928	5 066
Podatek dochodowy razem	3 751	5 064

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% (2013: 19%) dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Zysk (Strata) brutto	6 209	(413)
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(1 179)	78
Dochody niepodlegające opodatkowaniu	-	-
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	(99)	(113)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(49)	-
Korekta dotycząca lat ubiegłych	290	-
Wpływ podatkowy zmiany sposobu rozliczania podatku dochodowego w spółkach osobowych z Grupy w porównaniu do lat ubiegłych	-	2 126
Rozwiązana rezerwa z tytułu wyceny nieruchomości	-	5 239
Efekt podatkowy niewykorzystanych strat	-	(168)
Nieutworzone aktywa w latach ubiegłych	150	90
Wpływ podatkowy wyników bieżących spółek osobowych z Grupy	456	(2 112)
Wyniki spółek stowarzyszonych	(25)	(31)
Rozwiązana rezerwa z tytułu aportu odsetek	3 762	-
Pozostałe	445	(45)
Ociążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	3 751	5 064

NOTA 36

PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZA ROK OBROTOWY

Zarząd Vantage Development S.A. proponuje nie dokonywać podziału zysku netto Jednostki dominującej za 2014 rok.

NOTA 37

WYPŁATA DYWIDENDY

W prezentowanych okresach sprawozdawczych nie wystąpiły żadne wypłaty dywidend.

NOTA 38

DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Działalność zaniechana w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku nie wystąpiła.

NOTA 39

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)	9 960	4 651
Średnia ważona liczba akcji zwykłych*	62 440 227	57 183 741
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	0,16	0,08

* W 2013 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji opisane punkcie 5.2.2 Informacji dodatkowej)

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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

NOTA 40

ZMIANA STANU REZERW	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
- bilansowa zmiana stanu rezerw	(3 453)	(1 753)
- zmiana stanu związana z wyceną kontraktu terminowego ujętego w innych całkowitych dochodach	-	(34)
Zmiana stanu rezerw, razem	(3 453)	(1 787)

NOTA 41

ZMIANA STANU ZAPASÓW	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
- bilansowa zmiana stanu zapasów	(34 602)	(33 369)
- odsetki aktywowane na zapas	1 599	2 073
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	-	26 572
Zmiana stanu zapasów, razem	(33 003)	(4 724)

NOTA 42

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
- bilansowa zmiana stanu należności	(692)	(15 548)
- zmiana stanu należności z tytułu wycofanie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	552
- koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa	448	(820)
- wycena zawartych kontraktów terminowych	-	(170)
- wycofanie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	25	-
Zmiana stanu należności, razem	(219)	(15 986)

NOTA 43

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI, PRZEDPŁAT NA LOKALE ORAZ Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁYCH	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań	7 168	62 747
- zobowiązania inwestycyjne	(5 396)	-
- zobowiązania związane z emisją obligacji	(24 009)	(30 645)
- wycena zawartych kontraktów terminowych	(1 952)	135
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych, razem	(24 189)	32 237

NOTA 44

WYDATKI NA INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE)	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
"Promenady Epsilon"	-	(67)
"Delta 44"	-	(9 601)
"ZITA"	(25 993)	(5 036)
"Grona Park"	(8 596)	(6 389)
Galaktyka Park"	(10 556)	(6)
pozostałe nakłady	(759)	-
INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, RAZEM	(45 904)	(21 099)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 45 Zobowiązania warunkowe, aktywa warunkowe, zobowiązania zabezpieczone wekslem i na majątku Grupy

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku zobowiązania warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku aktywa warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	31.12.2014	31.12.2013
Hipoteka	542 601	604 004
Kaucje pieniężne	758	2 500
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	543 359	606 504

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2014 roku i na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2014 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa Leasingu nieruchomości (umowa leasingu budynku nr PROMENADY/PN/179944/2014 oraz umowa leasingu gruntu nr PROMENADY/PN/179945/2014) z dnia 30.10.2014r pomiędzy Promenady Epsilon Sp. z o.o. a mLeasing Sp. z o.o.	51 595	-	-	-	-	758
Umowa nr 73 1020 5226 0000 6396 0103 4644 z dnia 03.07.2012 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Sp. z o.o. Invest Sp. k. (wcześniej VD Invest Sp. z o.o.) a PKO BP S.A.	15 400	In blanco	-	23 100	-	-
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	100 201	-	-	200 402	-	-
Umowa kredytu nr 09/116/13/Z/LI z dnia 27.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank S.A.	4 150	-	-	6 300	-	-
Umowa ramowa nr 9082/2013 w sprawie zasad współpracy w zakresie transakcji rynku finansowego z dnia 21.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBankiem S.A.	18 378	-	-	7 500	-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361A o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	78 740	-	-	128 761	-	-

Grupa Kapitałowa Vantage Development
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2014 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek			
Umowa kredytowa nr U0002444658361B o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	4 500	-	-		-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361C Limit Wierzytelności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	2 600	-	-		-	-
Umowa nr 58 1020 5226 0000 6296 0127 8027 z dnia 29.05.2014 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	12 224	In blanco	-	22 481	-	-
Umowa nr 59 1020 5226 0000 6902 0462 1886 z dnia 29.05.2014 kredyt obrotowy odnawialny w walucie polskiej pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	1 000	In blanco	-		-	-
Umowa kredytu nr 14/0051 z dnia 30.06.2014r., pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	20 600	-	-	30 900	-	-
Umowa kredytowa nr 09/067/14/Z/LI o kredyt odnawialny w PLN z dnia 31.07.2014r. pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	1 500	-	-	2 250	-	-
Umowa ramowa nr 10209/14 z dnia 25.07.2014r. . pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	7 110	-	-	7 110	-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270A o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	24 564	-	-	40 747	-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270B o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	1 500	-	-		-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270C Limit Wierzytelności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	1 100	-	-		-	-
Umowa objęcia obligacji serii A emitowanych przez Vantage Development S.A.	9 900	-	-	14 850	-	-
Umowa objęcia obligacji serii D emitowanych przez Vantage Development S.A.	20 000	-	-	30 000	-	-
Umowa objęcia obligacji serii F emitowanych przez Vantage Development S.A.	23 500	-	-	28 200	-	-
RAZEM	398 563	-	-	542 601	-	758

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Na dzień 31 grudnia 2013 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2013 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa o kredyt dnia 30.12.2013 roku pomiędzy Promenady Epsilon Sp. z o.o. a BZ WBK S.A	28 881	-	-	43 321	-	-
Umowa nr 73 1020 5226 0000 6396 0103 4644 z dnia 03.07.2012 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Invest Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	15 400	In blanco	-	23 100	-	-
Umowa nr 76 1020 5226 0000 6202 0409 8026 z dnia 03.07.2012 kredyt obrotowy odnawialny w walucie polskiej pomiędzy VD Invest Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	2 000	In blanco	-	3 000	-	-
Umowa kredytu deweloperskiego nr KKWA0053/12 z dnia 21.09.2012 pomiędzy Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	47 315	-	-	94 631	-	-
Umowa kredytu z dnia 03.10.2013r., pomiędzy VD ER Sp. z o.o. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	25 950	-	1 000
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	98 396	-	-	196 791	-	-
Umowa kredytu nr 09/116/13/Z/LI z dnia 27.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank S.A.	4 150	-	-	6 300	-	-
Umowa ramowa nr 9082/2013 w sprawie zasad współpracy w zakresie transakcji rynku finansowego z dnia 21.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBankiem S.A.	18 378	-	-	7 500	-	1 500
Umowa kredytowa nr U0002444658361A o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	78 740	-	-	128 761	-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361B o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	4 500	-	-		-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361C Limit Wierzytelności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	2 600	-	-		-	-
Umowa objęcia obligacji serii A emitowanych przez Vantage Development S.A.	9 900	-	-	14 850	-	-
Umowa objęcia obligacji serii B emitowanych przez Vantage Development S.A.	7 900	-	-	15 800	-	-

Grupa Kapitałowa Vantage Development
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2013 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa objęcia obligacji serii C emitowanych przez Vantage Development S.A.	4 116	-	-	14 000	-	-
Umowa objęcia obligacji serii D emitowanych przez Vantage Development S.A.	20 000	-	-	30 000	-	-
RAZEM	356 976	-	-	604 004	-	2 500

Ponadto Grupa na 31 grudnia 2013 roku była w trakcie procesu wykreślenia zabezpieczeń w związku z całkowitą spłatą zobowiązań zabezpieczonych – dane zaprezentowane w tabeli poniżej:

ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE W ZWIĄZKU ZE SPŁACONYMI ZOBOWIĄZANAMI, NIE WYKREŚLONE DO 31.12.2013						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa nr 58 1020 5226 0000 6269 0087 2713 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	16 006	In blanco	-	23 984	-	-
Umowa nr 52 1020 5226 0000 6296 0087 2481 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	22 968	In blanco	-	40 026	-	-
Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dn. 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	26 475	-	-
Umowa o kredyt inwestycyjny na budowę budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dn. 15.03.2011 roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	28 881	-	-	60 435	-	-
Umowa z dnia 19 maja 2011 r. roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA a BZ WBK S.A.	29 400	-	-	45 325	-	-
RAZEM	114 555	-	-	196 245	-	-

NOTA 46 Zarządzanie ryzykiem

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzystają spółki Grupy, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego i operacyjnego, obligacje oraz udzielane i otrzymane w spółkach Grupy pożyczki. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Spółki Grupy posiadają również aktywa finansowe, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych stosowanych w Spółkach Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, przepływów pieniężnych, ryzyko płynności oraz ryzyko kredytowe. Spółki Grupy weryfikują i uzgadniają zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

Zarządzanie kapitałem

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

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

Grupa 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.

Ryzyko stopy procentowej

Zobowiązania finansowe utrzymywane są do terminu wymagalności. Efektywne oprocentowanie zobowiązań finansowych jest równe nominalnej stopie procentowej. Wysokość oprocentowania ustala się w większości w oparciu o stawkę WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększoną o wyegocjowaną marżę.

W okresie sprawozdawczym w celu zabezpieczenia płatności odsetek z tytułu kredytów spółki Grupy stosowały między innymi instrumenty pochodne (IRS). Szczegóły dotyczące zawieranych transakcji zamieszczono w nocie 18 Informacji dodatkowej.

Wzrost stopy procentowej o 1% spowodowała by zmianę przychodów odsetkowych oraz kosztów odsetkowych Grupy odpowiednio o kwoty wykazane w poniższej tabeli:

	Wpływ na wynik finansowy
31 grudnia 2014 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	357
Pasywa zmiennoprocentowe	(1 406)
31 grudnia 2013 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	390
Pasywa zmiennoprocentowe	(920)

Ryzyko kredytowe

Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu całej Grupy. Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów – co obejmuje również nierozliczone należności i zobowiązania do zawarcia transakcji.

W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły na wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu nie wywiązania się kontrahentów ze zobowiązań.

Ryzyko walutowe

Grupa korzysta z kredytów inwestycyjnych w EUR oraz uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości komercyjnych w oparciu o stawki w EUR. Spółka stosuje zabezpieczenie w postaci walutowych transakcji terminowych, jak również zabezpiecza przyszłe wpływy walutowe kredytem w walucie. Szczegóły dotyczące posiadanych instrumentów pochodnych zamieszczono w nocie 18 Informacji dodatkowej.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa 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 Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, obligacje, leasing. Na dzień 31 grudnia 2014 roku faktycznego zaangażowania kredytowego Grupy rozdzielone jest pomiędzy:

- Alior Bank SA – 45%,
- mBank Hipoteczny SA – 40%,
- PKO BP SA – 14%,
- mBank SA – 1%.

W umowach kredytów i pożyczek występują klauzule mówiące o wcześniejszej spłacie w przypadku pogorszenia sytuacji finansowej spółek. Wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla Grupy są na bezpiecznym poziomie.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 1,0 % wartości nominalnej zaciągniętych przez Grupę kredytów.

Ryzyka finansowe w podziale na kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe z wyjątkiem należności i zobowiązań pozostałych narażone są na ryzyko stopy procentowej.

Należności są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Zobowiązania pozostałe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności i zobowiązań, w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny. W związku z powyższym należności i zobowiązania pozostałe nie są narażone na ryzyko stopy procentowej. Pożyczki i należności narażone są na ryzyko kredytowe.

NOTA 47 Instrumenty finansowe

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań:

INSRTUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII ZGODNIE Z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Aktywa finansowe				
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	22	28	22	28
Pożyczki i należności, w tym:	47 340	61 635	47 340	61 635
- środki pieniężne	35 171	51 364	35 171	51 364
- należności z tytułu pożyczek	-	2 579	-	2 579
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	12 169	7 692	12 169	7 692
Aktywa finansowe razem	47 362	61 663	47 362	61 663
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	219 821	138 566	219 821	138 566
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	19 862	22 817	19 862	22 817
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	83 272	60 217	83 272	60 217
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	65 995	41 069	65 995	41 069
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	42 312	-	42 312	-
- zobowiązania z tytułu weksli inwestycyjnych	-	-	-	-
- zobowiązania z tytułu przepłat na zakup lokali	8 380	14 463	8 380	14 463
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez kapitały, w tym:	1 879	111	1 879	111
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	1 879	111	1 879	111
Zobowiązania finansowe razem	221 700	138 677	221 700	138 677

NOTA 48 Opis programu świadczeń emerytalnych

Grupa Kapitałowa Vantage Development nie oferuje programu świadczeń emerytalnych.

NOTA 49 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi w podziale na grupy podmiotów

Rok 2014	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	1 796
Sprzedaż usług	-	3 836
Zakup nieruchomości	-	3 500
Sprzedaż nieruchomości	-	-
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	63
Sprzedaż wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Pozostałe zakupy	-	2
Pozostała sprzedaż	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	481
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	155
Pożyczki udzielone	-	-
Pożyczki otrzymane	-	3 049
Przychody finansowe - odsetki	-	112
Koszty finansowe - odsetki	-	-
Sprzedaż inwestycji - przychód finansowy	-	-
Otrzymane poręczenia - koszty finansowe	-	-
Udzielone poręczenia - przychody finansowe	-	-

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

** Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

Rok 2013	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	2 259
Sprzedaż usług	-	3 767
Zakup nieruchomości	-	-
Sprzedaż nieruchomości	-	-
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	32
Sprzedaż wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Pozostałe zakupy	-	37
Pozostała sprzedaż	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	55
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	207
Pożyczki udzielone	-	2 579
Pożyczki otrzymane	-	-
Przychody finansowe - odsetki	-	36
Koszty finansowe - odsetki	-	56
Sprzedaż inwestycji - przychód finansowy	-	-
Otrzymane poręczenia - koszty finansowe	-	-
Udzielone poręczenia - przychody finansowe	-	-

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

** Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

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 Grupy

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 873	1 476
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Razem	1 873	1 476

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	1 789	1 393
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	62	67
Wynagrodzenie osób zarządzających pozostałych spółek z Grupy Vantage Development i będących członkami Zarządu Spółki	22	16
Razem	1 873	1 476

NOTA 50 Istotne sprawy sporne

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania spółka dominująca Vantage Development S.A. oraz spółki Grupy Vantage Development nie są stroną istotnych sporów sądowych.

NOTA 51 Zdarzenia po dacie bilansowej

Po dniu bilansowym nie nastąpiły 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:

- a) W dniu 5 lutego 2015 roku jednostka zależna od Emitenta Spółka Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. realizująca inwestycje dewelopersko – mieszkaniową Centauris III – V we Wrocławiu, przekazała spółce KARMAR S.A. z siedzibą w Warszawie nakaz rozpoczęcia robót dla IV i V etapu inwestycji. Tym samym nastąpiło rozpoczęcie robót budowlanych IV i V etapu inwestycji oraz nie ziścił się warunek rozwiązujący do umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo, z dnia 4 sierpnia 2014 roku, o której to umowie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 30/2014 z dnia 6 sierpnia 2014 roku.
- b) jednostka zależna od Emitenta Spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX spółka komandytowa, realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową w Warszawie przy ulicy Konstruktorskiej 9, w dniu 12 lutego 2015 roku, zawarła z firmą KARMAR S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę o zaprojektowanie oraz roboty budowlane i generalne wykonawstwo inwestycji deweloperskiej, której wartość wynosi 59.500.000,00 złotych netto.
- c) jednostka zależna od Emitenta - spółka Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w dniu 19 lutego 2015 roku zawarła z bankiem ALIOR BANK S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) kolejne umowy kredytu, w okresie ostatnich 12 miesięcy. Łączna wartość umów zawartych przez Spółkę z Bankiem w okresie ostatnich 12 miesięcy wynosi 64 069 tys. złotych.
- d) Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, które nastąpiły po dniu bilansowym zostały opisane w innej części sprawozdania.

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	