



Raport roczny
VANTAGE DEVELOPMENT S.A.
za 2017 rok



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 21 marca 2018 roku

SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE	3
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	7
INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	22
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	40
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	45
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	46

WYBRANE DANE FINANSOWE

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

WYBRANE DANE FINANSOWE		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Dane finansowe dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego Vantage Development S.A. za 2017 rok					
I.	Przychody ze sprzedaży	26 488	16 522	6 240	3 776
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 578	1 697	2 728	388
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	6 124	(2 329)	1 443	(532)
IV.	Zysk (strata) brutto	30 637	14 703	7 218	3 360
V.	Zysk (strata) netto	28 587	10 152	6 735	2 320
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	0,46	0,16	0,109	0,037
		Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
VII.	Kapitał własny	329 795	320 771	79 070	72 507
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	141 707	130 627	33 975	29 527
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	15 394	29 258	3 691	6 613
X.	Aktywa trwałe	443 775	455 838	106 398	103 038
XI.	Aktywa obrotowe	43 121	24 818	10 339	5 610
XII.	Suma aktywów	486 896	480 656	116 736	108 647
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,47	5,14	1,31	1,16

Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

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

	31.12.2017	31.12.2016
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,1709	4,4240
	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
średni kurs EUR w okresie*	4,2447	4,3757

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

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

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2017	31.12.2016
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		443 775	455 838
	1. Wartości niematerialne	1	731	321
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	698	957
	3. Należności długoterminowe	3	120	193
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	4	150 425	91 781
	5. Pożyczki długoterminowe	5	291 801	361 717
	6. Pozostałe aktywa trwałe	6	-	4
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	-	865
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-5)		43 121	24 818
	1. Zapasy	7	20	-
	2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	8	33	29
	3. Należności krótkoterminowe, w tym:	9	29 217	2 709
	- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
	4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10	13 764	21 936
	5. Rozliczenia międzyokresowe	11	87	144
Aktywa razem – suma I+II			486 896	480 656

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2017	31.12.2016
I.	Kapitał własny (suma 1-5)		329 795	320 771
	1. Kapitał podstawowy	12	37 353	38 713
	2. Kapitał zapasowy		191 156	191 156
	3. Pozostałe kapitały rezerwowe		29 822	6 900
	4. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		42 877	73 850
	5. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		28 587	10 152
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-4)		141 707	130 627
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	1 186	-
	2. Obligacje długoterminowe	13	140 517	123 490
	3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	14	-	7 100
	4. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	15	4	37
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-5)		15 394	29 258
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe		9 124	-
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	15	32	31
	3. Rezerwy krótkoterminowe	16	2 300	2 089
	4. Obligacje krótkoterminowe	13	824	24 293
	5. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	17	3 114	2 845
	- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
Pasywa razem – suma I+II+III			486 896	480 656

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ		31.12.2017	31.12.2016
Wartość księgową		329 795	320 771
Liczba akcji		60 246 505	62 440 227
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)		5,47	5,14

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
A.	Przychody ze sprzedaży	18	26 488	16 522
B.	Koszt własny sprzedaży	19	(14 910)	(14 825)
C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)		11 578	1 697
	I. Koszty sprzedaży	19	(1 547)	(757)
	II. Koszty ogólnego zarządu	19	(5 024)	(3 181)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)		5 007	(2 241)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej		-	-
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)		5 007	(2 241)
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	20	1 751	13
	III. Pozostałe koszty operacyjne	21	(634)	(101)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)		6 124	(2 329)
	I. Przychody finansowe	22	39 852	47 002
	II. Koszty finansowe	23	(15 339)	(29 970)
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)		30 637	14 703
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	24	(2 050)	(4 551)
	1. Część bieżąca		-	(47)
	2. Część odroczone		(2 050)	(4 504)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)		28 587	10 152
Inne całkowite dochody			-	-
Całkowite dochody ogółem			28 587	10 152
Średnia ważona liczba akcji w okresie			61 983 452	62 440 227
Zysk (strata) netto				
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,46	0,16
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			0,46	0,16

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2017 - 31.12.2017	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2017 r.	38 713	-	191 156	6 900	84 002	-	320 771
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	28 587	28 587
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	28 587	28 587
Transakcje z właścicielami:	(1 360)	-	-	22 922	(41 125)	-	(19 563)
- wypłata dywidendy	-	-	-	-	(11 447)	-	(11 447)
- przeniesienie na kapitał rezerwowy i zapasowy	-	-	-	29 678	(29 678)	-	-
- nabycie akcji własnych	(1 360)	-	-	(6 756)	-	-	(8 116)
Stan na 31 grudnia 2017 r.	37 353	-	191 156	29 822	42 877	28 587	329 795

01.01.2016 - 31.12.2016	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2016 r.	38 713	-	191 156	6 900	81 967	-	318 736
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	10 152	10 152
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	10 152	10 152
Transakcje z właścicielami:	-	-	-	-	(8 117)	-	(8 117)
- wypłata dywidendy	-	-	-	-	(8 117)	-	(8 117)
Stan na 31 grudnia 2016 r.	38 713	-	191 156	6 900	73 850	10 152	320 771

Vantage Development S. A.

 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk (strata) netto		28 587	10 152
	II. Korekty razem		(31 488)	(11 080)
	1. Amortyzacja	29	271	411
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(38 621)	(30 968)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		3 975	10 521
	4. Zmiana stanu rezerw		1 396	321
	5. Zmiana stanu zapasów		(19)	78
	6. Zmiana stanu należności	30	(7 455)	3 316
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	31	8 040	827
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		925	4 414
	9. Inne korekty		-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		(2 901)	(928)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy		139 604	236 190
	1. Z aktywów finansowych, w tym:		139 604	228 038
	a) w jednostkach powiązanych		139 603	224 522
	- zbycie aktywów finansowych		1 293	18 365
	- dywidendy i udziały w zyskach		13 578	14 235
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		110 250	187 960
	- odsetki		14 482	3 962
	- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
	b) w pozostałych jednostkach		1	3 516
	- zbycie aktywów finansowych		-	3 500
	- dywidendy i udziały w zyskach		1	5
	- odsetki		-	11
	2. Inne wpływy inwestycyjne		-	8 152
	II. Wydatki		(93 489)	(209 543)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(534)	(272)
	2. Na aktywa finansowe		(92 955)	(209 225)
	a) w jednostkach powiązanych		(92 955)	(205 725)
	- nabycie aktywów finansowych	32	(63 805)	(87 725)
	- udzielone pożyczki		(29 150)	(118 000)
	b) w pozostałych jednostkach		-	(3 500)
	- nabycie aktywów finansowych		-	(3 500)
	3. Inne wydatki inwestycyjne		-	(46)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		46 115	26 647
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy		77 219	73 981
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	33	1 400	6 900
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	33	75 819	67 081
	II. Wydatki		(128 604)	(94 124)
	1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	33	(27 096)	-
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	33	(11 447)	(8 117)
	3. Wykup dłużnych papierów wartościowych	33	(81 819)	(76 371)
	4. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	33	(31)	(31)
	5. Odsetki	33	(8 211)	(9 605)
	6. Inne wydatki finansowe		-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(51 385)	(20 143)
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		(8 171)	5 576
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(8 172)	5 576
F.	Środki pieniężne na początek okresu		21 936	16 361
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:		13 764	21 936
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne dotyczące Spółki

1.1. Przedmiot działalności Spółki

Vantage Development SA („Spółka”, „Vantage Development”, „Emitent”) jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000030117. Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. Dąbrowskiego 44.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Spółka Vantage Development została założona na potrzeby prowadzenia działalności holdingowej. Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development („Grupa Kapitałowa”). Do zadań Spółki należy w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych oraz zarządczych dotyczących rozwoju Grupy Kapitałowej. Vantage przeprowadza analizy w tematach decyzji inwestycyjnych, w tym decyzji dotyczących zaangażowania kapitałowego w nowe przedsięwzięcia, nabywanie lub zbywanie akcji lub udziałów w spółkach. Spółka decyduje o rozwiązaniach w zakresie polityki rachunkowości i controllingu, koordynuje działania marketingowe jednostek zależnych, jest również odpowiedzialna za koordynowanie polityki finansowej oraz organizację finansowania działalności jednostek Grupy Kapitałowej.

Drugim istotnym przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie projektami deweloperskimi realizowanymi przez spółki należące do Grupy Kapitałowej oraz spoza niej. Spółka świadczy usługi m.in. w zakresie obsługi procesu budowlanego, prowadzenia działań sprzedażowych i marketingowych oraz pośrednictwa w pozyskaniu finansowania na realizację projektów deweloperskich. Spółka prowadzi również działalność dodatkową w zakresie najmu powierzchni oraz pośrednio zarządza za pośrednictwem spółki VD Serwis zapewnieniem obsługi budów w zakresie usług inspektorów budowlanych oraz branżowych.

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

1.2. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

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

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

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

2. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego

2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”),
- Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. 2016, poz. 1047, z późniejszymi zmianami), w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

2.2. Format sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe składa się z:

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

2.3. Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

2.4. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

2.5. Założenie kontynuacji działalności

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

2.6. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Vantage Development S.A. dnia 21 marca 2018 roku.

2.7. Identyfikacja sprawozdania skonsolidowanego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 21 marca 2018 roku.

3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd Spółki pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do tego sprawozdania. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

Szacunki te dotyczą między innymi utworzonych rezerw i odpisów aktualizujących oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych.

Odpisy na udziały w spółkach zależnych i współkontrolowanych

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku Zarząd Spółki zidentyfikował przesłanki, które wskazywały na możliwość utraty wartości udziałów w spółkach celowych, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę lub współkontrolę. Dla potrzeb testu wartość odzyskiwaną udziałów ustalono za pomocą metody skorygowanych aktywów netto przy wykorzystaniu wycen nieruchomości przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców i/lub z uwzględnieniem prognozowanych przepływów z realizowanych przez spółki celowe inwestycji. W wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości na dzień 31 grudnia 2017 stwierdzono konieczność utworzenia odpisów aktualizujących wartość udziałów w kwocie 14.756 tys. zł. Konieczność utworzenia odpisów aktualizujących wartość udziałów w kwocie 14.498 tys. zł stwierdzono na 31 grudnia 2016 roku. Szczegóły dotyczące utworzonych odpisów oraz wartości bilansowej poszczególnych udziałów zamieszczono w nocie 4 dodatkowych informacji i objaśnień do niniejszego sprawozdania finansowego).

Okresy użytkowania oraz stawki amortyzacyjne rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Spółka weryfikuje przewidywane okresy użytkowania ekonomicznego składników pozycji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego. W bieżącym roku obrotowym Zarząd stwierdził, że przyjęte przez Spółkę stawki amortyzacji odpowiadają okresom użytkowania składników aktywów.

Rezerwy

Szacunki rezerw tworzy się w oparciu o:

- w odniesieniu do rezerw na przewidywane zobowiązania z tytułu działalności gospodarczej - najbardziej właściwy szacunek nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy,
- w przypadku rezerwy na urlopy – kalkulację uwzględniającą liczbę dni urlopu niewykorzystanego proporcjonalnie do okresu zatrudnienia oraz wynagrodzenie pracownika (obejmujące stałe wynagrodzenie pracownika z bieżącego miesiąca plus składniki zmienne z trzech miesięcy poprzedzających miesiąc naliczenia rezerwy) w przeliczeniu na jeden dzień,
- w przypadku rezerwy na premie – szacunek oparty na zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą systemie motywacyjnych obejmującym zasady nagradzania kadry kierowniczej oraz indywidualne karty nagród.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować zmianę szacunków. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w nocie 24.

4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

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

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

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy

W 2017 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku:

- Zmiany do MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do niezrealizowanych strat

Zmiany doprecyzowują kwestie związane z powstawaniem ujemnych różnic przejściowych w przypadku instrumentów dłużnych wycenianych według wartości godziwej, oszacowaniem prawdopodobnego przyszłego dochodu do opodatkowania oraz oceną, czy wypracowany dochód pozwoli na zrealizowanie ujemnych różnic przejściowych. Zmiany mają zastosowanie retrospektywne.

- Zmiany do MSR 7 Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji

Zmiany zobowiązują jednostkę do ujawnienia informacji, które umożliwiają użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę zmian zobowiązań wynikających z działalności finansowej. Nie jest wymagane przedstawienie informacji porównawczych za poprzednie okresy.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało istotnych zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.) – obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 r.

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument finansowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości

godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

MSSF 9 wprowadzono nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zarząd jednostki dominującej dokonał oceny wpływu wprowadzenia MSSF 9 na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę w odniesieniu do poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą, w odniesieniu do wszystkich pozycji wycenianych w wartości godziwej na podstawie obecnie stosowanych zasad, wejście w życie MSSF 9 nie zmieni metod ich wyceny ani sposobu prezentacji. Dotyczy to na przykład akcji notowanych na aktywnych rynkach, wycenianych obecnie w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zmianie nie ulegnie także metoda wyceny akcji i udziałów jednostek powiązanych, ujmowanych obecnie metodą praw własności, zgodnie z MSR 28.

Należności handlowe, pożyczki oraz zobowiązania handlowe, z tytułu leasingu finansowego i wyemitowanych obligacji wyceniane są, w myśl obowiązujących zasad, w zamortyzowanym koszcie. Powyższe, jak również stosowana polityka rachunkowości w odniesieniu do szacowania odpisów aktualizujących wartość należności, powodują, że w ocenie Zarządu pozycje te nie ulegną istotnej zmianie po zastosowaniu przepisów nowego standardu.

Zarząd dokonał analizy wpływu MSSF 9 na dane finansowe Grupy i uznaje, że MSSF 9 pozostaje bez wpływu na zasady opisane w polityce rachunkowości Spółki i prezentację danych w sprawozdaniu finansowym.

- MSSF 15 Przychody z umów z klientami – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity modelu pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

Zgodnie z MSSF 15 przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Nowy standard zastąpi wszystkie dotychczasowe wymogi dotyczące ujmowania przychodów zgodnie z MSSF.

Spółka ma prawo wyboru pełnego bądź zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego, a przepisy przejściowe przewidują pewne praktyczne rozwiązania.

Spółka planuje zastosować MSSF 15 od dnia wejścia w życie standardu, z zastosowaniem zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego.

Zarząd dokonał analizy poniżej wskazanych aspektów pod względem możliwego wpływu na prezentację danych w sprawozdaniu finansowym, w momencie pierwszego zastosowania standardu:

- Identyfikacja umów

W działalności Spółki nie występują umowy, na których identyfikację wpłynąć może wejście w życie przepisów MSSF 15.

- Gwarancje

Spółka nie udziela żadnych przedłużonych gwarancji, które mogłyby zostać zidentyfikowane jako odrębne zobowiązanie do wykonania świadczenia.

- Wynagrodzenie zmienne

W prowadzonej działalności Spółki nie identyfikuje się czynników zmiennych wynagrodzenia, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na przychody ujmowane z tego tytułu. Obecnie stosowane zasady w tym zakresie, w ramach MSR 18, nie odbiegają jednak istotnie od przepisów wprowadzanych przez MSSF 15.

- Przepisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia i moment ujęcia przychodu

Zgodnie z MSSF 15 jednostka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które - zgodnie z oczekiwaniami jednostki - przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Wejście w życie MSSF 15 nie spowoduje, zdaniem Zarządu, istotnych zmian w tym zakresie.

Na podstawie analizy Zarządu, Spółka ocenia, że wdrożenie MSSF 15 nie powinno mieć istotnego wpływu na wysokość przychodów w sprawozdaniu finansowym w momencie jego pierwszego zastosowania, to jest w okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2018 roku. Obecnie stosowane zasady rachunkowości w odniesieniu do ujmowania przychodów nie odbiegają istotnie od wymogów nowego standardu.

- Zmiany dotyczące MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany mają na celu doprecyzowanie zasady przeniesienia aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana dotyczy paragrafu 57 oraz 58, w których stwierdzono, że przeniesienie aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych następuje wyłącznie wówczas, gdy występują dowody na zmianę sposobu ich użytkowania. Lista sytuacji zawarta w paragrafach 57(a)-(d) została określona jako lista otwarta podczas, gdy aktualna lista jest listą zamkniętą.

Przyjęcie powyższych zmian MSR 40 nie spowoduje, w ocenie Zarządu, istotnych zmian w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej ani w prezentacji danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

- MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

- 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

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – odroczenie stosowania na czas nieokreślony

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

- Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z klientami - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

- dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń,
- ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent,
- ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie)

Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawichości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

- Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji. Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania:

- transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
- transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
- zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.

- Zmiany dotyczące MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany mają na celu usunięcie z rachunków zysków i strat jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe, przypadków niedopasowania księgowego. Zgodnie z tymi zmianami dopuszczalne są następujące rozwiązania:

- stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z rozpoznawaniem w całkowitych dochodach a nie rachunku zysków i strat, zmian wynikających z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe zamiast MSR 39 Instrumenty finansowe dla wszystkich jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe (tzn. „overlay approach”),
- tymczasowego (do 2021 roku) wyłączenia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe dla jednostek, których działalność jest głównie związana z działalnością ubezpieczeniową i stosowania w tym okresie MSR 39 Instrumenty finansowe (tzn. „deferral approach”).

- KIMSF nr 22 Transakcje w walucie obcej - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowe transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w walucie obcej. Interpretacja dotyczy transakcji w walucie obcej, wówczas, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktyw lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktyw, koszt lub przychód.

- Zmiany dotyczące MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany mają na celu doprecyzowanie zasady przeniesienia aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana dotyczy paragrafu 57, w którym stwierdzono, że przeniesienie aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych następuje wyłącznie wówczas, gdy występują dowody na zmianę sposobu ich użytkowania. Lista sytuacji zawarta w paragrafach 57(a)-(d) została określona jako lista otwarta podczas, gdy aktualna lista jest listą zamkniętą.

- Poprawki do MSSF (2014-2016) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku/po 1 stycznia 2018 roku

- Zmiana MSR 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy

Poprawka dotyczy eliminacji krótkoterminowych zwolnień przewidzianych w par. E3-E7 MSSF 1, ponieważ dotyczyły one minionych okresów sprawozdawczych i spełniły już swoje zadanie. Zwolnienia te umożliwiały jednostkom stosującym MSSF po raz pierwszy skorzystanie z tych samych ujawnień, jakie przysługiwały jednostkom stosującym je od dawna w odniesieniu do:

- Ujawniania pewnych danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych, wymaganych wskutek wprowadzenia poprawek do MSSF 7
- Przedstawienie danych porównawczych do ujawnień wymaganych do MSR 19, dotyczących wrażliwości zobowiązań z tytułu zdefiniowanych świadczeń na założenia aktuarialne
- Retrospektywnego zastosowania wymogów dot. jedn. inwestycyjnych, zawartych w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27.

o Zmiana MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach

Poprawka precyzuje zakres MSSF 12 wskazując, że wymogi ujawniania informacji zawarte w tym standardzie, z wyjątkiem wymogów par. B10-B16, dotyczą udziałów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, przeznaczone do podziału między właścicieli lub jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5. Poprawka powstała w związku z niejasnościami dotyczącymi wzajemnego oddziaływania wymogów ujawniania informacji zawartych w MSSF 5 i MSSF 12.

o Zmiany MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

W poprawce doprecyzowano, że decyzja dotycząca wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy (a nie metoda praw własności), którą mogą podjąć organizacje typu venture capital lub inne kwalifikujące się jednostki (np. fundusze wzajemne, fundusze powiernicze) podejmowana jest indywidualnie dla każdej inwestycji w chwili jej początkowego ujęcia. Poprawka dotyczy także możliwości wyboru metody wyceny jednostki inwestycyjnej, będącej podmiotem stowarzyszonym lub wspólnym przedsięwzięciem jednostki niebędącej jednostką inwestycyjną – może ona zachować wycenę w wartości godziwej wykorzystywaną przez ten podmiot, stosując jednocześnie metodę praw własności.

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

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 (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych/ zmienionych standardów rachunkowości (p. wyżej). Ponadto, Zarząd Spółki zdecydował o prezentacji danych o przychodach i kosztach finansowych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w postaci zagregowanej, bez wydzielenia poszczególnych tytułów. Szczegóły dotyczące pozycji wpływających na wyniki z działalności finansowej osiągnięte przez Spółkę zamieszczono jedynie w notach objaśniających.

Jednolity opis istotnych zasad rachunkowości
a) Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są ujmowane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Wartość amortyzacji wartości niematerialnych odnosi się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów do pozycji „Amortyzacja”.

Grupy wartości niematerialnych występujące w Spółce oraz stawki amortyzacji:

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

b) Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie zakupu powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

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

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

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

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

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

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

c) Środki trwałe w budowie

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

d) Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

Jednostkami zależnymi są takie podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce, wtedy gdy:

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

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

W sytuacji, gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosów w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę.

W momencie oceny, czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Spółka analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

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

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

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

e) 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 ściągłości należności bądź na podstawie struktur wiekowych sald należności, a także na podstawie informacji z działu prawnego o należnościach skierowanych na drogę sądową (upadłości, likwidacje, układy i skierowane do sądu w celu uzyskania nakazu zapłaty).

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Do pozycji kosztów finansowych zalicza się odpisy aktualizujące wcześniej zarachowane odsetki.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartości lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych. Do pozycji kosztów finansowych zalicza się odpisy aktualizujące wcześniej zarachowane odsetki.

- *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży* są wyceniane według wartości nabycia, a niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych. Dla wszystkich aktywów finansowych przeprowadza się test na utratę wartości na dzień bilansowy, z wyjątkiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

- *Zobowiązania finansowe:* w momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki. Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania przeznaczone do obrotu są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów okresu.

f) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wykazane w bilansie oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe i krótkoterminowe papiery wartościowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

g) Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, w celu zachowania zasady współmierności kosztów i przychodów. Czynne rozliczenia międzyokresowe wyceniane są w wartości nabycia na moment początkowej wyceny, zaś na dzień bilansowy wartość nabycia korygowana jest o część odpisanego kosztu lub przychodu przypadającego na miniony okres.

h) Kapitał własny

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Spółki i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej. W przypadku wykupu własnych akcji,

kwota zapłaty za akcje obciąża kapitał własny i jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji akcji własnych. Pozostałe kapitały rezerwowe powstają w wyniku przesunięcia wypracowanych zysków w latach ubiegłych uchwałami zgromadzeń akcjonariuszy.

i) Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków tożsamych ze stratami ekonomicznymi oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

j) Zobowiązania finansowe (w tym handlowe)

Zobowiązania finansowe obejmują dłużne papiery wartościowe (obligacje), zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania finansowe. Zobowiązania finansowe (w tym zobowiązania handlowe) wycenia się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu długoterminowe zobowiązania wycenia się w zamortyzowanym koszcie. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy tak wyliczoną wartością i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy, zobowiązania takie wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty.

k) Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

l) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obejmuje: podatek bieżący oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący wyliczany jest zgodnie z aktualnym prawem podatkowym.

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

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

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

m) Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania, a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

n) Uznawanie przychodów

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, zwroty, rabaty i opusty. Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody z transakcji ujmuje się, jeżeli wynik transakcji dotyczącej sprzedaży usług można ocenić w wiarygodny sposób, tzn. wówczas gdy zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Jeżeli wyniku transakcji dotyczącej sprzedaży usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji ujmuje się tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka gospodarcza spodziewa się odzyskać.

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Świadczenie usług

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Przewidywaną stratę wynikającą z umowy ujmuje się niezwłocznie jako koszt.

Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów poniesionych do szacowanych kosztów niezbędnych do zrealizowania zlecenia.

Jeżeli wyniku kontraktu nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Spółka spodziewa się odzyskać.

Przychody z tytułu najmu powierzchni ujmowane są liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

Odsetki

Odsetki są ujmowane sukcesywnie w miarę upływu czasu z uwzględnieniem efektywnej rentowności osiągananej z tytułu użytkowania aktywów.

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych 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.

o) Koszty świadczeń pracowniczych

Spółka uczestniczy w państwowym programie świadczeń po okresie zatrudnienia, płacąc odpowiedni procent płacy brutto jako składkę do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Program ten stanowi program określonych składek. Płacone składki ujmowane są jako koszt w momencie poniesienia.

p) 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.

r) Sprawozdawczość dotycząca segmentów

Zgodnie z informacją zamieszczoną we wprowadzeniu do niniejszego sprawozdania finansowego, działalność Emitenta koncentruje się na świadczeniu usług na rzecz Grupy Kapitałowej, głównie usług zarządzania projektami na rzecz spółek zależnych. Działalność pomocnicza stanowi nieistotną część działalności Emitenta. Kierownictwo Spółki analizuje jej wyniki w sposób całościowy, bez wydzielenia segmentów operacyjnych.

5. Połączenia jednostek gospodarczych

W 2017 i 2016 roku Spółka nie połączyła się z inną jednostką.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ
NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2017	31.12.2016
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	731	94
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	227
Pozostałe wartości niematerialne RAZEM	731	321

Stan na 31.12.2017

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne w toku wytwarzania	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	696	227	923
b) zwiększenia	-	743	(227)	516
- nabycie	-	516	-	516
- transfery	-	227	(227)	-
c) zmniejszenia	-	-	-	-
- zbycie	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-
- transfery	-	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	1 439	-	1 439
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	602	-	602
f) amortyzacja za okres	-	106	-	106
- zwiększenia	-	106	-	106
- amortyzacja okresu bieżącego	-	106	-	106
- zmniejszenia	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	708	-	708
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	94	227	321
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	731	-	731

Vantage Development S. A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Stan na 31.12.2016

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne w toku wytwarzania	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	664	-	664
b) zwiększenia	-	32	256	288
- nabycie	-	3	256	259
- transfery	-	29	-	29
c) zmniejszenia	-	-	(29)	(29)
- zbycie	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-
- transfery	-	-	(29)	(29)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	696	227	923
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	478	-	478
f) amortyzacja za okres	-	124	-	124
- zwiększenia	-	124	-	124
- amortyzacja okresu bieżącego	-	124	-	124
- zmniejszenia	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	602	-	602
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	186	-	186
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	94	227	321

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2017	31.12.2016
a) środki trwałe, w tym:	698	957
- grunty	-	-
- budynki i budowle	494	643
- urządzenia techniczne i maszyny	10	17
- środki transportu	36	70
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	158	227
b) środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe RAZEM	698	957

Stan na 31.12.2017

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	1 248	56	168	362	1 834
b) zwiększenia	-	-	10	-	10	20
- nabycie	-	-	10	-	10	20
- transfery	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	(208)	(4)	-	-	(212)
- zbycie	-	(208)	-	-	-	(208)
- likwidacja	-	-	(4)	-	-	(4)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 040	62	168	372	1 642
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	505	39	98	135	777
f) amortyzacja za okres:	-	42	11	35	79	167
- zwiększenia	-	168	16	35	79	298
- amortyzacja	-	168	16	35	79	298
- zmniejszenia	-	(126)	(5)	-	-	(131)
- likwidacja	-	(126)	(5)	-	-	(131)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	547	50	133	214	944
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	100	-	-	-	100
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	643	17	70	227	957
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	493	12	35	158	698

Stan na 31.12.2016

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	1 284	59	168	258	1 769
b) zwiększenia	-	-	9	-	122	131
- nabycie	-	-	-	-	-	-
- transfery	-	-	9	-	122	131
c) zmniejszenia	-	(36)	(12)	-	(18)	(66)
- likwidacja	-	(36)	(12)	-	(18)	(66)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 248	56	168	362	1 834
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	356	36	65	82	539
f) amortyzacja za okres:	-	149	3	33	53	238
- zwiększenia	-	168	15	33	69	285
- amortyzacja	-	168	15	33	69	285
- zmniejszenia	-	(19)	(12)	-	(16)	(47)
- likwidacja	-	(19)	(12)	-	(16)	(47)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	505	39	98	135	777
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	100	-	-	-	100
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	100	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	828	23	103	176	1 130
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	643	17	70	227	957

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2017	31.12.2016
a) własne	663	887
b) używane na podstawie umowy leasingu finansowego	35	70
Środki trwałe bilansowe razem	698	957

ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO	31.12.2017	31.12.2016
a) środki trwałe, w tym:	35	70
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	-	-
- środki transportu	35	70
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	-	-
b) środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	35	70

NOTA 3
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

W pozycji należności długoterminowe wykazywana jest wartość kaucji zabezpieczających wykonanie zobowiązań wynikających z umów najmu zawartych ze spółkami zależnymi Promenady Zita Sp. z o.o. i VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest Sp. k.

NOTA 4

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	31.12.2017	31.12.2016
a) wartość brutto na początek okresu	106 279	75 852
b) zwiększenia	63 802	87 738
- objęcie udziałów	39 786	72 025
- dopłaty do kapitałów spółek zależnych	24 015	15 700
- objęcie udziałów w wyniku likwidacji spółek zależnych		13
c) zmniejszenia	(4 900)	(57 311)
- obniżenie wartości udziałów	-	-
- sprzedaż udziałów	(4 900)	(20 953)
- wniesienie aportem	-	-
- pozostałe zmniejszenia w tym w związku z likwidacją spółki	-	(36 358)
d) wartość brutto na koniec okresu	165 181	106 279
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	14 498	2 777
- zwiększenia	680	14 051
- zmniejszenia	(422)	(2 330)
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	14 756	14 498
g) wartość netto na początek okresu	91 781	73 075
i) wartość netto na koniec okresu	150 425	91 781

Zmiana wartości udziałów i akcji w jednostkach powiązanych 2017 roku wynika głównie z:

a. Objęcie udziałów w spółce Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 2 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich. Wartość objętych udziałów: 500 tys. zł.

b. Objęcie udziałów w spółce Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 2 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich. Wartość objętych udziałów: 500 tys. zł.

c. Objęcie udziałów spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 2 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich. Wartość objętych udziałów: 500 tys. zł.

d. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z o.o.

W dniu 13 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z o.o. Kapitał został podwyższony do kwoty 1,5 mln złotych. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki VD Retail sp. z o.o. objęła spółka Vantage Development S.A. Aktualnie spółka Vantage Development S.A. posiada w spółce VD Retail sp. z o.o. 30.000 udziałów. Spółka została dokapitalizowana w związku z kontynuacją działalności operacyjnej.

e. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o.

W dniu 21 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o. Kapitał podwyższony został do kwoty 500 tys. złotych.

f. Zmiana struktury wspólników spółki IPD Invest sp. z o.o. oraz wysokości kapitału zakładowego.

W związku z połączeniem w dniu 26 lipca 2017 roku spółek IPD Invest sp. z o.o. i Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., zmianie uległa struktura wspólników spółki IPD Invest sp. z o.o. Nowym wspólnikiem spółki IPD Invest sp. z o.o. stała się spółka Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Wysokość kapitału zakładowego spółki IPD Invest sp. z o.o. wynosi obecnie 112 tys. złotych. Po połączeniu struktura wspólników wyglądała następująco: BNM-3 sp. z o.o. posiadał 50 udziałów, Vantage Development S.A. posiadał 50 udziałów, Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. posiadał 124 udziały.

W dniu 31 października 2017 roku Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarła z BNM-3 sp. z o.o. oraz Vantage Development S.A. umowę sprzedaży 124 udziałów w spółce IPD Invest sp. z o.o., przy czym kupujący nabyli po 62 udziały każdy. W wyniku realizacji tej umowy struktura wspólników spółki IPD Invest sp. z o.o. jest następująca: BNM-3 sp. z o.o. posiada 112 udziałów oraz Vantage Development S.A. posiada 112 udziałów.

g. Zmiana struktury wspólników spółki Promenady Zita sp. z o.o.

W dniu 31 lipca 2017 roku zmianie uległa struktura wspólników spółki Promenady Zita sp. z o.o. W związku ze zbyciem przez spółkę VD sp. z o.o. jednego udziału w spółce Promenady Zita sp. z o.o. drugiemu wspólnikowi, Vantage Development S.A., 100% udziałów w spółce posiada Vantage Development S.A.

h. Zmiana nazwy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.

W dniu 29 sierpnia 2017 roku nastąpiła zmiana firmy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII spółka komandytowa. Spółka działa aktualnie pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI spółka komandytowa.

i. Podwyższenie kapitału spółki VD Retail sp. z o.o.

W dniu 9 listopada 2017 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z 1.500.000 złotych do kwoty 2.000.000 złotych w trybie zmiany aktu założycielskiego spółki w związku z emisją 10.000 nowych udziałów.

j. Zmiana w strukturze wspólników w spółce IPD Południe sp. z o.o. oraz podwyższenie kapitału zakładowego

W dniu 9 listopada 2017 sąd dokonał wpisu sprzedaży jednego udziału spółki IPD Południe sp. z o.o. posiadanego przez spółkę VD sp. z o.o. spółce Vantage Development S.A. i tym samym spółka Vantage Development S.A. stała się jedynym wspólnikiem spółki IPD Południe sp. z o.o.

W dniu 9 listopada 2017 roku postanowieniem sądu został także podwyższony kapitał zakładowy spółki IPD Południe sp. z o.o. z kwoty 2.584.500,00 zł do kwoty 23.050.000,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w związku z emisją 40.931 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Aktualnie kapitał zakładowy dzieli się na 46.100 udziałów, które posiada spółka Vantage Development S.A.

k. Nabycie udziałów w spółce Winhall Investments sp. z o.o.

W dniu 14 grudnia 2017 roku spółka Vantage Development S.A. nabyła 55 udziałów w spółce Winhall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000532185, o wartości nominalnej 50 zł, stanowiących łącznie 55% kapitału zakładowego Winhall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Pozostałe 45% udziałów w kapitale zakładowym spółki Winhall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada spółka spoza Grupy Kapitałowej Vantage, tj. spółka Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy przy ul. Złotoryjskiej 63, 59-220 Legnica, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000290520. W dniu 19 lutego 2018 roku Sąd dokonał wpisu zmian w zakresie zmiany wysokości kapitału zakładowego spółki, który został podniesiony do kwoty 54.396.150,00 złotych. Vantage

Development S.A. posiada 585.055 udziałów w spółce Winhall Investments sp. z o.o., natomiast Rank Progress S.A. posiada 502.868 udziałów o wartości odpowiednio 29.373.921,00 zł i 25.022.229,00 zł.

l. Zmiana komandytariusza w spółce Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 15 grudnia 2017 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na rzecz spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Tym samym komandytariuszem spółki Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komplementariuszem pozostaje spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 6 marca 2018 roku sąd postanowieniem dokonał wpisu do rejestru zmiany komandytariusza w spółce Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

m. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki Promenady Zita sp. z o.o.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego w dniu 15 stycznia 2018 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego został podwyższony kapitał zakładowy spółki Promenady ZITA sp. z o.o. z kwoty 500.000,00 zł do kwoty 21.500.000,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze emisji 210.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy. Aktualnie kapitał zakładowy dzieli się na 215.000 udziałów, które posiada spółka Vantage Development S.A.

n. Wymiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego w dniu 31 stycznia 2018 roku ze spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI spółka komandytowa wystąpił jej dotychczasowy komandytariusz, tj. spółka Vantage Development S.A. W jej miejsce do spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI spółka komandytowa, w charakterze komandytariusza, przystąpiła spółka VD Serwis sp. z o.o. W dniu 21 lutego 2018 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego została także obniżona suma komandytowa z 500.000 zł do 100.000 zł.

o. Utworzenie dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości udziałów w łącznej kwocie 680 tys. zł.

Podstawą do ujęcia odpisu aktualizującego wartość udziałów była ocena rzeczywistej wartości odzyskiwalnej posiadanych udziałów. Wartość odzyskiwalną ośrodka wypracowującego środki pieniężne ustala się na podstawie wartości godziwej lub wyliczeń wartości użytkowej. Określanie wartości użytkowej następuje na podstawie oszacowania obecnej wartości spodziewanych przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodki wypracowujące środki pieniężne. Przy szacowaniu wartości użytkowej uwzględnia się prognozy przyszłych przepływów pieniężnych według najlepszej wiedzy osób zarządzających jednostkami generującymi przepływy pieniężne, terminy wystąpienia tych przepływów i wartość pieniądza w czasie. Ustalając przyszłe przepływy pieniężne opierano się na wynikach historycznych oraz prognozach.

Stan na 31.12.2017

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %	Udział w głosach (bezpośredni) %
Jednostki zależne	147 419	11 716	135 703		
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
Epsilon VD Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	500	-	500	nd	nd
VD ER Sp. z o.o.	66 767	-	66 767	100,00	100,00
Promenady Zita Sp. z o.o.	500	-	500	99,98	99,98
IPD Południe Sp. z o.o.	23 602	-	23 602	99,98	99,98
VD Retail Sp. z o.o.	20 425	11 716	8 709	100,00	100,00
VD Serwis Sp. z o.o. (dawniej VD II Sp. z o.o.)	495	-	495	99,90	99,90
VD Nieruchomości Sp. z o.o. (dawniej: VD III Sp. z o.o.)	250	-	250	50,00	50,00
VD Mieszkania IX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	100	-	100	nd	nd
VD Mieszkania XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd	nd
VD Mieszkania XIV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd	nd
VD Mieszkania XXI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (wcześniej Mieszkania XIII)	500	-	500	nd.	nd.
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	480	-	480	nd.	nd.
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady VIII VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady IX VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady X VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	500	-	500	nd.	nd.
Winhall Investments sp. z o.o.	29 250	-	29 250	55,00	55,00
Jednostki współzależne	17 762	3 040	14 722		
Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	17 701	3 015	14 686	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	61	25	36	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	165 181	14 756	150 425		

Stan na 31.12.2016

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓŁZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %	Udział w głosach (bezpośredni) %
Jednostki zależne	88 553	11 458	77 095		
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
Epsilon VD Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	500	-	500	nd	nd
VD ER Sp. z o.o.	66 767	-	66 767	100,00	100,00
Promenady Zita Sp. z o.o.	500	-	500	99,98	99,98
IPD Południe Sp. z o.o.	3 136	-	3 136	99,98	99,98
VD Retail Sp. z o.o.	11 425	11 036	389	100,00	100,00
VD Serwis Sp. z o.o. (dawniej VD II Sp. z o.o.)	45	-	45	99,90	99,90
VD Nieruchomości Sp. z o.o. (dawniej: VD III Sp. z o.o.)	250	-	250	50,00	50,00
VD Mieszkania IX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	100	-	100	nd	nd
VD Mieszkania XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd	nd
VD Mieszkania XIV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd	nd
VD Mieszkania XIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	480	-	480	nd.	nd.
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	1 300	422	878	nd	nd
Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Jednostki współzależne	17 726	3 040	14 686		
Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	17 701	3 015	14 686	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	25	-	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	106 279	14 498	91 781		

NOTA 5
POŻYCZKI UDZIELONE DŁUGOTERMINOWE

Zmiany w obrębie udzielonych pożyczek długoterminowych w latach 2017 i 2016 zaprezentowano w tabeli poniżej:

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.12.2017	31.12.2016
a) wartość brutto na początek okresu	361 717	378 842
b) zwiększenia	54 816	174 797
- udzielenie pożyczek	29 150	118 000
- naliczone odsetki od pożyczek	25 666	24 772
- podział majątku likwidowanej spółki - kapitał udzielonych pożyczek	-	29 860
- podział majątku likwidowanej spółki - naliczone odsetki	-	2 165
c) zmniejszenia	(124 732)	(191 922)
- spłata pożyczek	(110 250)	(187 960)
- spłata odsetek	(14 482)	(3 962)
d) wartość brutto na koniec okresu	291 801	361 717
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	361 717	378 842
i) wartość netto na koniec okresu	291 801	361 717

Na koniec 2017 i 2016 roku Spółka była stroną następujących pożyczek:

Stan na 31.12.2017

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.	28.12.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	151 950	28 310	-	180 260
	25.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	20 000	2 455	-	22 455
	22.08.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	20 000	1 622	-	21 622
	31.07.2017	31.12.2020	WIBOR 3M + marża	5 900	136	-	6 036
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	12.01.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	5 900	2 012	-	7 912
	08.03.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	4 000	502	-	4 502
	12.12.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	11 000	656	-	11 656
	07.06.2017	31.12.2020	WIBOR 3M + marża	2 250	88	-	2 338
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV Sp. k.	01.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	2 000	641	-	2 641
	03.11.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	-	24	-	24
	12.12.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	4 300	248	-	4 548
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI Sp. k.	04.03.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	24 000	3 299	-	27 299
	10.05.2017	31.12.2020	WIBOR 3M + marża	500	8	-	508
Razem				251 800	40 001	-	291 801

Stan na 31.12.2016

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.	23.07.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	51 300	10 716	-	62 016
	28.12.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	190 000	13 833	-	203 833
	25.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	20 000	913	-	20 913
	22.08.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	17 200	212	-	17 412
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	12.01.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	16 000	1 131	-	17 131
	08.03.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	4 000	192	-	4 192
	12.12.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	2 200	4	-	2 204
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV Sp. k.	01.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	5 500	376	-	5 876
	03.11.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	500	3	-	503
	12.12.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	1 000	2	-	1 002
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI Sp. k.	04.03.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	24 000	1 434	-	25 434
	12.12.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	1 000	1	-	1 001
	30.12.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	200	-	-	200
Razem				332 900	28 817	-	361 717

NOTA 6

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2017	31.12.2016
Koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa	-	4
Pozostałe aktywa trwałe, razem	-	4

NOTA 7

ZAPASY	31.12.2017	31.12.2016
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	20	-
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
Zapasy razem	20	-

NOTA 8

ZMIANY AKTYWÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	31.12.2017	31.12.2016
a) wartość na początek okresu	29	31
b) zwiększenia	-	-
- wycena akcji do wartości godziwej	-	-
c) zmniejszenia	4	(2)
- wycena akcji do wartości godziwej	4	(2)
d) wartość na koniec okresu	33	29

NOTA 9

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2017	31.12.2016
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	10 108	2 656
- od jednostek powiązanych	8 548	2 412
- od pozostałych jednostek	1 560	244
b) należności publiczno-prawne, w tym:	142	122
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	19 085	32
- od jednostek powiązanych	19 053	-
- od pozostałych jednostek	32	32
Należności krótkoterminowe brutto razem	29 335	2 810
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	118	101
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	-	-
Należności krótkoterminowe netto razem	29 217	2 709
ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI	31.12.2017	31.12.2016
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	265	153
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	3	17
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	15	19
Razem	283	189

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

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2017	31.12.2016
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na początek okresu	101	97
Zwiększenie	18	299
Wykorzystanie	-	-
Zmniejszenie	(1)	(295)
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na koniec okresu	118	101

NOTA 10

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	31.12.2017	31.12.2016
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 764	21 936
b) inne środki pieniężne	-	-
c) inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 764	21 936
Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	-	-
Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy	-	-
Razem środki pieniężne dla potrzeb sprawozdania z przepływów pieniężnych	13 764	21 936

NOTA 11

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2017	31.12.2016
a) polisy ubezpieczeniowe	20	26
b) inne koszty dotyczące przyszłych okresów	67	118
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem	87	144

NOTA 12

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2017 roku wynosił 37 352 833,10 zł i dzielił się na 60 246 505 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2017							
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	3 482 661	2 159	Gotówka	04-12-2013	01-01-2012
Liczba akcji razem			60 246 505				
Kapitał zakładowy razem				37 353			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2016							
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 2017 roku byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy:				
1. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika;	60 246 505	100%	60 246 505	100%
2. Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;				
3. Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;				

4. Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Praha 2 - Vinohrady, Mánesova 881/27, PSČ 120 00 Republika Czeska, kontrolowana przez Grzegorza Dzika i jest jednocześnie podmiotem dominującym wobec Fedha sp. z o.o.;				
5. TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: Visnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaję;				

* pośrednio poprzez Nutit A.S., Fedha sp. z o.o. oraz poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

NOTA 13
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI
Stan na 31.12.2017

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2017 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
29.11.2016 r. 08.12.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii O	64 652	347	-	64 305	-
26.09.2017	Obligacje imienne serii P	8 141	141	-	-	8 000
01.12.2017	Obligacje na okaziciela serii R	68 548	336	-	-	68 212
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		141 341	824	-	64 305	76 212
zobowiązania długoterminowe		140 517				
zobowiązania krótkoterminowe		824				

Stan na 31.12.2016

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2016 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii F	23 449	23 449	-	-	-
03.02.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii G	5 074	61	5 013	-	-
16.04.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii H	-	-	-	-	-
12.05.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii I	9 969	71	9 898	-	-
10.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii K	9 848	37	-	9 811	-
23.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii L	14 779	22	-	14 757	-
25.02.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii M	10 075	236	-	9 839	-
21.07.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii N	10 377	119	-	-	10 258
29.11.2016 r. 08.12.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii O	64 212	298	-	-	63 914
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		147 783	24 293	14 911	34 407	74 172
zobowiązania długoterminowe		123 490				
zobowiązania krótkoterminowe		24 293				

EMISJA OBLIGACJI VANTAGE DEVELOPMENT S. A. - wewnątrzgrupowa													
Obligatariusz	Data nabycia	Data wykupu	Oprocentowanie	Cena nabycia	Wartość nominalna 1 obligacji	Cena emisyjna 1 obligacji	Seria, nr obligacji			Stan na koniec 31.12.2017			
							seria	od	do	nr	wartość nominalna	naliczona odsetki	razem
PRW Sp. z o.o.	26.09.2017	31.12.2020	WIBOR 3M + marża	8 000	500	500	P	1	16	od 1 do 16	8 000	141	8 141
Razem				8 000							8 000	141	8 141

W dniu 10 kwietnia 2017 roku Zarząd Spółki powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii G, w dniu 4 maja 2017 roku, dokonał przedterminowego wykupu 5.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 5,0 mln zł. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę na rzecz jedynego obligatariusza tj. fundusz inwestycyjny niepowiązany z Emitentem, kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz 101% wartości nominalnej Obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami. Emisja obligacji serii G obejmowała 10.000 zabezpieczonych Obligacji, z czego przedterminowy wykup 5.000 Obligacji został dokonany w dniu 12 grudnia 2016 roku. Obligacje były wyemitowane w trybie oferty prywatnej i nie były zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Obligacje nie znajdowały się w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 16 czerwca 2017 roku, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii F, dokonano ich terminowego wykupu. Emisja obligacji serii F obejmowała 23.500 obligacji o łącznej wartości 23,5 mln zł.

W dniu 23 czerwca 2017 roku Zarząd Spółki powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii I w dniu 9 sierpnia 2017 roku Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich istniejących na ten dzień obligacji serii I. Emisja obligacji serii I obejmowała 100.000 zdematerializowanych obligacji o wartości nominalnej 100 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 10,0 mln złotych. Wykup nastąpił poprzez zapłatę na rzecz każdego z obligatariuszy kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych obligacji oraz wartości nominalnej obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej i zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00077 i były notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 31 lipca 2017 roku Zarząd Spółki powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii K, w dniu 10 września 2017 roku Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich istniejących na ten dzień obligacji serii K, tj. 10.000 obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej 10,0 mln zł. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz ich wartości nominalnej, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami oraz premią z tytułu przedterminowego wykupu w wysokości 0,75% wartości nominalnej wykupywanych Obligacji. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej i zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00085 i były notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 1 września 2017 Zarząd Spółki powziął uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na emisję niezabezpieczonych imiennych obligacji serii P mających formę dokumentu, o wartości nominalnej 500.000,00 każda i łącznej wartości nominalnej 8,0 mln zł. Jedynym obligatariuszem jest spółka PRW Sp. z o.o. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Obligacje nie są zabezpieczone. Termin wykupu nastąpi 31 grudnia 2020 r.

W dniu 9 listopada 2017 roku Zarząd Spółki powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii L, w dniu 22 grudnia 2017 roku Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich istniejących na ten dzień obligacji serii L, tj. 15.000 obligacji serii L o łącznej wartości nominalnej 15,0 mln zł. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz ich wartości nominalnej, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami oraz premią z tytułu przedterminowego wykupu w wysokości 0,50% wartości nominalnej wykupywanych Obligacji. Emisja obligacji serii L obejmowała 15.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej i zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00093 i były notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 29 listopada 2017 roku Spółka dokonała przydziału 70.000 obligacji serii R, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 70,0 mln zł. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Obligacje nie są zabezpieczone. Termin ich wykupu przypada na 3,5 roku od dnia przydziału. Obligacje były oferowane w trybie oferty prywatnej po cenie nominalnej. Emisja obligacji serii R została przeprowadzona na podstawie uchwały Zarządu Spółki w sprawie zamiaru emisji z dnia 7 listopada 2017 roku zmienionej uchwałą z dnia 20 listopada 2017 roku podwyższającą wartość planowanej emisji z 60 mln zł na 70 mln zł. Ostateczny rozrachunek transakcji nabycia obligacji w ramach emisji został dokonany przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 30 listopada 2017 roku

W dniu 1 grudnia 2017 roku Zarząd Spółki powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii M, w dniu 2 stycznia 2018 r. roku Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta istniejących na ten dzień obligacji serii M. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz ich wartości nominalnej, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej i zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00101 i były notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 1 grudnia 2017 roku Zarząd Spółki powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii N, w dniu 2 stycznia 2018 r. roku Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta istniejących na ten dzień obligacji serii N. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz ich wartości nominalnej, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej i zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00127 i były notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 4 grudnia 2017 roku Spółka podjęła uchwałę o emisji 10.000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą S, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10,0 mln zł, oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do dnia 2 lipca 2021 roku, licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. Spółka dokonała przydziału ww. obligacji w 2 stycznia 2018 roku.

W dniu 2 stycznia 2018 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Spółka dokonała przydziału 10.000 obligacji serii S, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 10,0 mln zł. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Obligacje nie są zabezpieczone. Termin ich wykupu przypada na 3,5 roku od dnia przydziału. Obligacje były oferowane w trybie oferty prywatnej po cenie nominalnej. Emisja obligacji serii S została przeprowadzona na podstawie uchwały Zarządu Spółki w sprawie zamiaru emisji z dnia 4 grudnia 2017 roku. Ostateczny rozrachunek transakcji nabycia obligacji w ramach emisji został dokonany przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 3 stycznia 2018 roku.

Z wyjątkiem opisanych powyżej, w 2017 roku nie miały miejsca inne zdarzenia w zakresie emisji, wykupu oraz spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

NOTA 14

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.12.2017	31.12.2016
a) wartość na początek okresu	7 100	-
b) zwiększenia	1 400	7 100
- otrzymanie pożyczek	1 400	6 900
- naliczone odsetki od pożyczek	-	200
c) zmniejszenia	(8 500)	-
- zmiana klasyfikacji pożyczek	(8 500)	-
d) wartość na koniec okresu	-	7 100

Stan na 31.12.2016

Pożyczkodawca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Centauris II IPD Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.k.	28.04.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	2 500	127	-	2 627
	11.07.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 000	33	-	1 033
	22.08.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 200	31	-	1 231
	07.12.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	2 200	9	-	2 209
Razem				6 900	200	-	7 100

ZMIANY POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2017	31.12.2016
a) wartość na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	9 124	-
- zmiana klasyfikacji pożyczek	8 500	-
- naliczone odsetki od pożyczek	624	-
c) zmniejszenia	-	-
d) wartość na koniec okresu	9 124	-

Stan na 31.12.2017

Pożyczkodawca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Centauris II IPD Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.k.	28.04.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	2 500	324	-	2 824
	11.07.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 000	113	-	1 113
	22.08.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 200	125	-	1 325
	07.12.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	2 200	180	-	2 380
	24.01.2017	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 400	82	-	1 482
Razem				8 300	742	-	9 124

NOTA 15

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dla leasingobiorcy)	Minimalne raty		Wartość bieżąca	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:				
do 1 roku	4	33	3	31
od 1 do 3 lat	32	38	31	37
od 3 do 5 lat	-	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-	-
Razem	36	71	34	68
Minus: koszty do poniesienia w kolejnych okresach	(1)	(3)	N/D	N/D
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	35	68	N/D	N/D
zobowiązania krótkoterminowe	N/D	N/D	4	31
zobowiązania długoterminowe	N/D	N/D	32	37

NOTA 16

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	31.12.2017	31.12.2016
a) stan na początek okresu	2 089	1 768
- rezerwa na urlopy	99	157
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	1 983	1 602
- rezerwa na koszty usług	-	2
- rezerwa na podatki	7	7
b) zwiększenia	3 105	3 454
- rezerwa na urlopy	1 195	1 245
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	1 910	2 209
- rezerwa na koszty usług	-	-
- rezerwa na podatki	-	-
c) wykorzystanie	(2 894)	-
- rezerwa na urlopy	(1 189)	-
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	(1 705)	-
- rezerwa na koszty usług	-	-
- rezerwa na podatki	-	-
d) rozwiązanie	-	(3 133)
- rezerwa na urlopy	-	(1 303)
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	-	(1 828)
- rezerwa na koszty usług	-	(2)
- rezerwa na podatki	-	-
e) stan na koniec okresu	2 300	2 089
- rezerwa na urlopy	105	99
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	2 188	1 983
- rezerwa na koszty usług	-	-
- rezerwa na podatki	7	7

NOTA 17

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2017	31.12.2016
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	2 410	1 868
- wobec jednostek powiązanych	394	531
- wobec pozostałych jednostek	2 016	1 337
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	493	234
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	208	175
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	3	568
- z tytułu zakupu udziałów	-	500
- pozostałe	3	68
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	3 114	2 845

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
NOTA 18

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	26 488	16 522
w tym: od jednostek powiązanych	25 725	16 314
- usługi zarządzania projektami i nieruchomościami	25 697	16 128
- najem	199	182
- pozostałe usługi	592	212
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów RAZEM	26 488	16 522

Spółka osiąga całość swoich przychodów na terytorium Polski.

NOTA 19

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1. Amortyzacja	(373)	(325)
2. Zużycie materiałów i energii	(259)	(248)
3. Usługi obce	(13 484)	(11 224)
4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(6 077)	(5 260)
5. Pozostałe koszty rodzajowe	(1 365)	(946)
I. Koszty według rodzaju, razem	(21 558)	(18 003)
II. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	77	(760)
III. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	-	-
IV. Koszty sprzedaży	1 547	757
V. Koszty ogólnego zarządu	5 024	3 181
Koszty własny sprzedaży (I+II+III-IV-V)	(14 910)	(14 825)

WYNAGRODZENIA, UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE I INNE ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
a) wynagrodzenia	5 136	4 597
b) składki na ubezpieczenie społeczne	730	426
c) inne świadczenia pracownicze	211	237
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze razem	6 077	5 260

ZATRUDNIENIE /w osobach/	31.12.2017	31.12.2016
Liczba pracowników	19	18

NOTA 20

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
a) sprzedaż nieruchomości	989	-
b) wynagrodzenie z tytułu zabezpieczenia spłaty zobowiązań	697	
c) pozostałe	65	13
Pozostałe przychody operacyjne razem	1 751	13

NOTA 21

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
a) spisanie nakładów na inwestycję	-	-
b) spisanie należności	1	-
c) odpisy aktualizujące pozostałe aktywa, w tym:	16	4
- odpisy aktualizujące wartość należności	16	4
- spisanie zapasów	-	-
d) sprzedaż niefinansowych aktywów trwałych	-	-
e) likwidacja środków trwałych	1	17
f) koszty dotyczące poprzedniego okresu	-	-
g) poniesione koszty odszkodowań		40
h) darowizny	550	
i) pozostałe	66	40
Pozostałe koszty operacyjne razem	634	101

NOTA 22

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Przychody z tytułu dywidend	13 579	14 239
Przychody finansowe z tytułu odsetek	25 851	24 840
a) odsetki od środków na rachunkach bieżących i terminowych		68
b) odsetki od udzielonych pożyczek, w tym:	25 851	24 772
- od jednostek powiązanych	25 666	24 772
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	422	-
a) zmniejszenie odpisów aktualizujących wartość udziałów	422	-
Inne przychody finansowe	-	7 923
a) wynik na likwidacji spółek zależnych	-	7 923
Przychody finansowe razem	39 852	47 002

Vantage Development S. A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 23

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Koszty z tytułu odsetek	10 227	9 824
a) od obligacji, w tym:	9 600	9 598
- od jednostek powiązanych	141	714
a) od pożyczek, w tym:	623	200
- od jednostek powiązanych	623	200
b) od zobowiązań leasingowych	2	3
c) pozostałe odsetki	2	23
Strata ze zbycia inwestycji	3 524	1 327
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	680	14 051
a) zwiększenie odpisów aktualizujących wartość udziałów	680	14 051
Inne koszty finansowe	908	4 768
a) koszty dotyczące emisji obligacji (w tym koszty otrzymanych poręczeń)	908	894
b) wynik na likwidacji spółek zależnych		3 870
d) pozostałe		4
Koszty finansowe razem	15 339	29 970

NOTA 24

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	-	(47)
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Podatek bieżący razem	-	(47)
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(2 050)	(4 504)
2. Wpływ zmiany stawki podatkowej	-	-
Podatek odroczony razem	(2 050)	(4 504)
Podatek dochodowy razem	(2 050)	(4 551)

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku przedstawia się następująco:

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Zysk (Strata) brutto	30 637	14 703
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(5 821)	(2 794)
Efekt podatkowy dochodów nie zaliczanych do dochodu do opodatkowania	5 437	3 512
Efekt podatkowy kosztów nie uznawanych za koszty uzyskania przychodu	(522)	(82)
Nieutworzone aktywo/ rezerwa na odroczony podatek dochodowy dot. wyceny udziałów		(2 670)
Wpływ podatkowy wyników spółek komandytowych	(626)	(2 517)
Efekt podatkowy różnic przejściowych, od których nie utworzono aktywów na odroczony podatek dochodowy	(669)	-
Rozwiązana rezerwa z tytułu aportowanych odsetek	-	-
Nieutworzone aktywo od strat podatkowych		-
Pozostałe różnice	151	-
Ociążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(2 050)	(4 551)

AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2017	31.12.2016
rezerwa na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	416	407
pozostałych rezerw	58	5
odpisów aktualizujących należności	22	19
odsetek od pożyczek i obligacji	472	38
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	94	15
strat podatkowych	5 992	6 087
Razem	7 054	6 571
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 054)	(5 706)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	865
REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2017	31.12.2016
rezerwa na przychody	640	-
odsetek od pożyczek i objętych obligacji	7 600	5 706
Razem	8 240	5 706
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 054)	(5 706)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 186	-

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

Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowego zmniejszyły wynik finansowy Spółki o kwotę 2 050 tys. zł.

Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

NOTA 25
PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY

W związku z uchyleniem w dniu 19 marca 2018 roku polityki dywidendy Zarząd do dnia publikacji raportu nie podjął decyzji co do rekomendacji o podziale zysku za rok 2017.

NOTA 26
WYPŁATA DYWIDENDY

W dniu 19 grudnia 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 3 w sprawie wypłaty dywidendy nadzwyczajnej w wysokości 11.446.835,95 zł (słownie: jedenaście milionów czterysta czterdzieści sześć tysięcy osiemset trzydzieści pięć złotych 95/100), tj. 0,19 zł (słownie: dziewiętnaście groszy) na jedną akcję. Liczba akcji objętych

dywidendą nadzwyczajną wynosi 60.246.505 (słownie: sześćdziesiąt milionów dwieście czterdzieści sześć tysięcy pięćset pięć) sztuk.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy nadzwyczajnej na dzień 27 grudnia 2017 roku, a wypłata dywidendy nadzwyczajnej nastąpiła w dniu 28 grudnia 2017 roku.

NOTA 27

DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

NOTA 28

WYLICZENIE ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Zysk (strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki (tys. zł)	28 587	10 152
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	61 983 452	62 440 227
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,46	0,16

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

Zysk na jedną akcję jest równy rozwodnionemu zyskowi na jedną akcję.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

NOTA 29

AMORTYZACJA	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
- koszty amortyzacji ujęte w kosztach podstawowej działalności	373	325
- koszty amortyzacji podlegające refakturowaniu	27	86
- likwidacja środków trwałych	(129)	
Razem	271	411

NOTA 30

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
- bilansowa zmiana stanu należności długo- i krótkoterminowych	(26 435)	3 294
- otrzymanie majątku w wyniku likwidacji spółek zależnych		22
- zaliczka wypłacona na poczet zakupu akcji własnych	18 980	
Razem	(7 455)	3 316

NOTA 31

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ, Z WYJĄTKIEM KREDYTÓW I POŻYCZEK	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań	(6 202)	(10 244)
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	14 211	11 041
- zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	31	30
Razem	8 040	827

NOTA 32

NABYCIE AKTYWÓW FINANSOWYCH	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
- objęcie obligacji długoterminowych	-	-
- objęcie udziałów/ akcji w spółkach zależnych	(63 805)	(87 725)
Razem	(63 805)	(87 725)

NOTA 33

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCA Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	Zobowiązania z tyt. transakcji z właścicielami	Pożyczki i kredyty bankowe	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Obligacje
Stan na początek okresu	-	7 100	68	147 783
Zwiększenia	19 563	2 024	-	83 588
Wpływ kapitału	-	1 400	-	75 819
Naliczenie odsetek	-	624	-	7 769
Podział wyniku za rok ubiegły	11 446	-	-	-
Nabycie akcji własnych	8 117	-	-	-
Zmniejszenia	(19 563)	-	(32)	(90 030)
Splata kapitału	-	-	(32)	(81 819)
Splata odsetek	-	-	-	(8 211)
Wycena bilansowa	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	(11 446)	-	-	-
Płatność za nabyte akcje	(8 117)	-	-	-
Stan na koniec okresu	-	9 124	36	141 341

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 34

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe na rzecz spółek zależnych:

Stan na 31.12.2017

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 31.12.2017r.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	2013-11-20	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Kredytobiorcą	Vantage Development zobowiązał się m.in. do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy
2	2015-10-09	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzyciel; VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X spk jako dłużnikiem	Vantage Development SA niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
3	2016-07-21	Umowa Wsparcia pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp.k. jako kredytobiorcą, Vantage Development SA jako sponsorem oraz Bank Polska Kasa Opieki SA jako bankiem.	Vantage Development zobowiązał się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że na żądanie Kredytobiorcy lub Banku, jednakże nie później niż w ciągu 10 dni roboczych od otrzymania takiego żądania przez Sponsora, Sponsor lub inny podmiot z grupy kapitałowej przekaze Kredytobiorcy środki pieniężne niezbędne do: - pokrycia przekroczenia kosztów w danym czasie, jednakże maksymalnie w zakresie nie większym niż 5% kosztów projektu - pokrycia kosztów finansowych i operacyjnych projektu
4	2016-07-13	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development SA jako poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako wierzycielem, Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jako dłużnikiem	Vantage Development SA niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN

5	2017-03-20	Umowa Wsparcia pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp.k. jako kredytobiorcą, Vantage Development SA jako udzielającym wsparcia oraz Bank Ochrony Środowiska SA jako bankiem.	Vantage Development SA zobowiązuje się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że udzieli wsparcia Kredytobiorcy w realizacji Umów Kredytowych w przypadku zaistnienia i trwania naruszenia następujących warunków Umów Kredytowych: a) w sytuacji przekroczenia kosztów Inwestycji w odniesieniu do harmonogramu rzeczowo - finansowego zaakceptowanego przez Bank, b) w przypadku braku terminowej spłaty kredytów zaciągniętych w BOŚ SA., c) w sytuacji zagrożenia terminowego zakończenia Inwestycji, d) w zakresie obsługi podatku dochodowego w trakcie realizacji Inwestycji, e) w przypadku braku realizacji założeń projekcji finansowej skutkującej ryzykiem braku terminowej spłaty kredytów zaciągniętych w BOŚ SA i udzieli pożyczek wraz ze zgodą ich podporządkowania spłacie finansowania udzielonego przez BOŚ SA, w celu pokrycia przez Kredytobiorcę wszelkich kosztów wynikłych w związku z przypadkami wymienionymi powyżej.
6	2017-02-28	Umowa Wsparcia pomiędzy Vantage Development SA Jako „Sponsorem” oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp.k., jako „Kredytobiorcą” oraz Bankiem Zachodnim WBK Spółka Akcyjna jako „Bankiem”	Vantage Development SA niniejszym nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązuje się wobec Banku do zapewnienia Kredytobiorcy na zasadach i w trybie wskazanych w niniejszej Umowie Środków pieniężnych celem pokrycia ewentualnych Przekroczonych Kosztów Projektu, do maksymalnej kwoty równej 15% Budżetu Projektu, tj. na dzień zawarcia niniejszej Umowy do kwoty 10.475.774 zł.
7	2017-04-11	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development SA jako poręczycielem, Alior Bankiem SA jako wierzycielem, Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jako dłużnikiem	Vantage Development SA udzielił solidarnego poręczenia do kwoty 3.000.000 pln za zobowiązania z tytułu udzielonej Umową określającą warunki udzielenia gwarancji Nr U003192776659 z dnia 11 kwietnia 2017 r.
8	2017-09-29	Poręczenie wg prawa wekslowego Vantage Development SA za zobowiązania wynikające z Umowy o udzielenie gwarancji nr 09/153/17 z dnia 29.09.2017 r. pomiędzy Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a mBankiem SA	Vantage Development SA zobowiązał się wobec Banku do spłaty zobowiązań powstałych w związku z umową o udzielenie gwarancji na kwotę odpowiadającą zaległemu zadłużeniu wraz z należnymi prowizjami, opłatami, odsetkami i innymi kosztami.
9	2017-10-04	Umowa Wsparcia pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp.k. jako kredytobiorcą, Vantage Development SA jako udzielającym wsparcia oraz Alior Bank SA jako bankiem.	Vantage Development SA zobowiązał się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że na żądanie Kredytobiorcy lub Banku, jednakże nie później niż w ciągu 10 dni roboczych od otrzymania takiego żądania przez Sponsora, Sponsor przekaże Kredytobiorcy środki pieniężne niezbędne do pokrycia przekroczenia kosztów w danym czasie, jednakże maksymalnie w zakresie nie większym niż 10% kosztów projektu
10	2017-12-21	Poręczenie za spłatę kredytu udzielonego spółce Finanse VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k przez Vantage Development SA	Vantage Development SA udzielił solidarnego poręczenia do kwoty 17.193.936,00 PLN za zobowiązania z tytułu udzielonego Umową Kredytową nr U0003061463683 Limitu Wierzytelności z dnia 29 kwietnia 2016 roku wraz z późniejszymi zmianami przez Alior Bank S.A. Poręczenie obejmuje zobowiązania Kredytobiorcy z tytułu wyżej wymienionego Kredytu na wypadek gdyby Kredytobiorca nie wykonał tych zobowiązań w oznaczonym terminie

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone na jej majątku:

Lp.	Data zawarcia	Umowy zastawów	Kwota
1	2016-04-13	Umowa zastawu rejestrowego na prawach wspólników w spółce Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 17 000 000 EUR
2	2013-11-20	Umowa zastawu rejestrowego na udziałach w spółce kredytobiorcy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Najwyższa suma zabezpieczenia 47 451 606 EUR
3	2016-07-21	Umowa zastawu rejestrowego na prawach komandytariusza w VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp.k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 126 030 000 PLN
4	2017-06-22	Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w spółce VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Najwyższa suma zabezpieczenia 28 000 000 PLN
5	2017-10-04	Umowa zastawu rejestrowego na prawach komandytariusza w VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp.k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 269.478.348 PLN

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone na jej majątku:

Lp.	Data zawarcia	Umowy zastawów	Kwota
1	13.04.2016	Umowa zastawu rejestrowego na prawach wspólników w spółce Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 17 000 000 EUR
2	20.11.2013	Umowa zastawu rejestrowego na udziałach w spółce Promenady Zita Sp. z o.o.	Najwyższa suma zabezpieczenia 47 451 606 EUR
3	24.06.2015	Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w VD Retail Sp. z o.o.	Najwyższa suma zabezpieczenia 29 500 000 PLN
4	15.04.2016	Umowa zastawów cywilnych i rejestrowych na prawach komandytariusza w Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 125 000 000 PLN
5	21.07.2016	Umowa zastawu rejestrowego na prawach komandytariusza w VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp.k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 126 030 000 PLN
6	13.07.2016	Umowa zastawu rejestrowego Vantage Development SA jako Zastawca I VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Zastawca II a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako Zastawnik oraz Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą we Wrocławiu jako Dłużnik	Najwyższa suma zabezpieczenia 30 000 000 PLN

NOTA 35

CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą kredyty bankowe, umowy leasingowe, weksle inwestycyjne, obligacje, pożyczki oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Spółka posiada również należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług powstające bezpośrednio w związku z prowadzoną przez nią działalnością.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów

ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, pożyczek udzielonych spółkom powiązanim, objętych obligacji wyemitowanych przez spółki zależne oraz środków zgromadzonych na rachunkach bieżących i terminowych. Efektywne oprocentowanie aktywów i zobowiązań finansowych jest równe nominalnej stopie procentowej. Wysokość oprocentowania ustala się w większości w oparciu o stawkę WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększoną o wynegocjowaną marżę.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonywała zabezpieczenia planowanych transakcji przy zastosowaniu pochodnych instrumentów zabezpieczających.

Wzrost stopy procentowej o 1% spowodowałby zmianę przychodów odsetkowych oraz kosztów odsetkowych Spółki odpowiednio o kwoty wykazane w poniższej tabeli:

	Wpływ na wynik finansowy
31 grudnia 2017 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	2 635
Pasywa zmiennoprocentowe	(1 354)
31 grudnia 2016 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	3 171
Pasywa zmiennoprocentowe	(1 243)

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, obligacje, pożyczki, leasing. Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla Spółki są na bezpiecznym poziomie.

NOTA 36

INSTRUMENTY FINANSOWE

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

INSTRUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	33	29	33	29
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:	334 760	386 435	334 760	386 435
- środki pieniężne	13 764	21 936	13 764	21 936
- należności z tytułu pożyczek	291 801	361 717	291 801	361 717
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	29 195	2 782	29 195	2 782
Aktywa finansowe razem	334 793	386 464	334 793	386 464
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	153 122	157 562	153 122	157 562
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	141 341	147 783	141 341	147 783
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	2 621	2 611	2 621	2 611
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	9 124	7 100	9 124	7 100
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	36	68	36	68
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe razem	153 122	157 562	153 122	157 562

01.01.2017– 31.12.2017	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartość godziwej	4	-	-	-	-	-	4
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartość godziwej	-	-	-	-	-	-	-
Przychody (koszty) z tytułu odsetek	-	-	-	25 851	-	(10 225)	15 626
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	-	18	-	-	18
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Zyski (straty) ze zbycia instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-	-
Razem zysk strata	4	-	-	25 868	-	(10 225)	15 647

01.01.2016– 31.12.2016	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartość godziwej	(2)	-	-	-	-	-	(2)
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartość godziwej	-	-	-	-	-	-	-
Przychody (koszty) z tytułu odsetek	-	-	-	24 840	-	(9 801)	15 039
Dywidendy	5	-	-	-	-	-	5
Utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	-	299	-	-	299
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	-	-	(295)	-	-	(295)
Zyski (straty) ze zbycia instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-	-
Razem zysk strata	3	-	-	24 844	-	(9 801)	15 046

Vantage Development S. A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 37

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego uległ obniżeniu z 0,50 za 2016 rok do poziomu 0,48 za 2017 rok, podobnie nastąpił spadek dla wskaźnika ogólnego zadłużenia z 0,33 za 2016 rok do poziomu 0,32 dla 2017 roku.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje.

NOTA 38

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI (W PODZIALE NA GRUPY PODMIOTÓW)

01.01.2017-31.12.2017	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Jednostki powiązane przez kluczowe kierownictwo*	Razem
Zakup usług	80	-	1 417	1 497
Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	27 192	-	154	27 346
Zakup aktywów trwałych	-	-	-	-
Sprzedaż nieruchomości	-	-	-	-
Należności długo- i krótkoterminowe, z wyjątkiem pożyczek	8 699	-	19 022	27 721
Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek i obligacji	256	-	138	394
Pożyczki udzielone (stan na koniec roku)	291 801	-	-	291 801
Pożyczki otrzymane (stan na koniec roku)	9 124	-	-	9 124
Przychody finansowe - odsetki	25 666	-	-	25 666
Przychody finansowe- dywidendy	13 578	-	-	13 578
Koszty finansowe - odsetki	764	-	-	764
Otrzymane poręczenia – koszty finansowe	222	-	-	222
Obligacje	8 000	-	-	8 000
Zbycie inwestycji	3 524	-	-	3 524

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

Informację na temat pożyczek udzielanych i zaciąganych od podmiotów powiązanych w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym oraz w okresie porównywalnym zamieszczono w notach 4 i 15 powyżej.

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

WYNAGRODZENIA KLUCZOWEGO KIEROWNICTWA SPÓŁKI

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	2 387	1 770
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	252	130
Razem	2 639	1 900
WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 639	1 900
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Razem	2 639	1 900

NOTA 39
ISTOTNE SPRAWY SPORNE

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania spółka dominująca Vantage zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki spółka dominująca Vantage Development S.A. oraz spółki Grupy Vantage Development nie były stroną sporów przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość byłaby istotna dla Emitenta .

NOTA 40
ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Po dniu bilansowym nie nastąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym. Jednakże po dniu bilansowym nastąpiły inne istotne zdarzenia:

- a. W dniu 10 stycznia 2018 roku przez spółkę zależną od Emitenta – Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa („Kredytobiorca”), w związku z realizacją inwestycji Promenady Wrocławskie etap VIII we Wrocławiu („Inwestycja”), umów kredytu obejmujących nieodnawialny kredyt budowlany oraz kredyt odnawialny na sfinansowanie podatku VAT, z Bankiem Zachodnim WBK S.A. („Bank”). Celem kredytu jest finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji Inwestycji oraz finansowanie zobowiązań związanych z zapłatą podatku VAT w trakcie realizacji Inwestycji. Maksymalna łączna kwota udzielonego kredytu wynosi ok. 48,2 mln zł, z czego ok. 44,2 mln zł przypada na kredyt budowlany. Maksymalny okres finansowania w przypadku obu kredytów wynosi 36 miesięcy od daty zawarcia Umowy. Oprocentowanie, w odniesieniu do każdego kredytu, jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 1M. Zabezpieczeniem kredytów jest min. hipoteka łączna do kwoty 72,3 mln złotych ustanowiona na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na której prowadzona jest Inwestycja, zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku, cesja wierzytelności z umów związanych z realizacją Inwestycji oraz oświadczenia Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie w odniesieniu do kredytu budowlanego oraz na sfinansowanie podatku VAT, do kwoty 72,3 mln zł.
- b. W dniu 11 stycznia 2018 roku jednostka zależna od Emitenta VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”), rozwiązała na mocy porozumienia stron przedwstępną warunkową umowę nabycia prawa użytkownika wieczystego oraz udziałów w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości zlokalizowanych przy ulicy Stabłowickiej we Wrocławiu („Umowa”). Do Umowy zawarty był aneks, przedłużający termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 stycznia 2018 r. Nieruchomości miały zostać przeznaczone pod realizację inwestycji deweloperskiej. W ramach porozumienia rozwiązującego Emitent otrzyma z rachunku depozytowego notariusza zwrot kwoty 2.460.000,00 zł wpłaconej na poczet ceny. Strony oświadczyły, że po dokonaniu zwrotu tej kwoty

będą względem siebie całkowicie rozliczone oraz że nie będą wnosić wobec siebie w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu.

- c. W dniu 16 stycznia 2018 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. z siedzibą we Wrocławiu zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową KOZANÓW IV umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,6331 ha, zlokalizowanej przy ulicy Kobierzyckiej we Wrocławiu („Nieruchomość”) za łączną cenę 3,8 mln złotych. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 90 lokali mieszkalnych.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
21-03-2018	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
21-03-2018	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
21-03-2018	Beata Karaś	Główna Księgowa	