



VANTAGE DEVELOPMENT S.A.
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2012 ROKU DO 31 GRUDNIA 2012 ROKU

Wrocław, 21 marca 2013 r.

SPIS TREŚCI

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	3
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	4
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	5
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	21
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	38
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	41
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	42

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2012	31.12.2011
I.	Aktywa trwałe (suma 1-8)		329 179	146 193
	1. Wartości niematerialne	1	428	30
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	78	482
	3. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	3	28 123	29 832
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	4	213 178	115 437
	5. Pożyczki długoterminowe	5	32 779	-
	6. Obligacje długoterminowe	6	54 382	-
	7. Pozostałe aktywa trwałe	7	211	412
	8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	-	-
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		6 230	8 006
	1. Zapasy	9	666	1 372
	2. Pożyczki krótkoterminowe	10	-	4 085
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	11	34	-
	4. Należności krótkoterminowe	12	2 284	836
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13	3 062	746
	6. Rozliczenia międzyokresowe	14	184	967
Aktywa razem – suma I+II			335 409	154 199

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2012	31.12.2011
I.	Kapitał własny (suma 1-6)		296 573	130 391
	1. Kapitał podstawowy	15	35 194	16 073
	2. Akcje własne	16	-	(6 860)
	3. Kapitał zapasowy		173 817	30 126
	4. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 900	6 900
	5. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		84 152	88 256
	6. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		(3 490)	(4 104)
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-4)		17 642	22 310
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	7 627	4 137
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	19	-	17 300
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		-	38
	4. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	18	10 015	835
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)		21 194	1 498
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	19	17 300	-
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	20	37	40
	3. Rezerwy krótkoterminowe	21	945	576
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22	2 912	882
Pasywa razem – suma I+II+III			335 409	154 199

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ		31.12.2012	31.12.2011
Wartość księgowa		296 573	130 391
Liczba akcji		56 763 844	25 924 380
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		5,22	5,03

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
I.	Przychody ze sprzedaży:	23	6 303	3 476
	1. Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów		6 303	3 476
II.	Koszty działalności operacyjnej (suma 1-8):		(7 703)	(6 647)
	1. Amortyzacja		(188)	(82)
	2. Zużycie materiałów i energii		(168)	(212)
	3. Usługi obce		(4 536)	(2 882)
	4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	24	(2 722)	(3 231)
	5. Pozostałe koszty rodzajowe		(669)	(790)
	6. Zmiana stanu produktów		552	530
	7. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.		28	20
	8. Koszt sprzedaży towarów i materiałów		-	-
A.	Zysk (strata) ze sprzedaży (I+II)		(1 400)	(3 171)
B.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej		-	-
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (A+B)		(1 400)	(3 171)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
I.	Pozostałe przychody operacyjne (suma 1-4):	25	5	9 853
	1. Dywidendy i udziały w zyskach		-	9 766
	2. Zysk ze zbycia aktywów trwałych		-	35
	3. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących			52
	4. Pozostałe		5	-
II.	Pozostałe koszty operacyjne (suma 1-4):	26	(1 713)	(83)
	1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	-
	2. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących		(1 709)	-
	3. Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa		-	(81)
	4. Pozostałe		(4)	(2)
E.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D+I+II)		(3 108)	6 599
I.	Przychody finansowe (suma 1-4):	27	7 058	9 263
	1. Odsetki		5 455	284
	2. Zysk ze zbycia inwestycji		53	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji		1 524	8 979
	4. Inne przychody finansowe		26	-
II.	Koszty finansowe (suma 1-3):	28	(6 215)	(20 870)
	1. Aktualizacja wartości inwestycji		(3 653)	(19 289)
	2. Odsetki		(2 102)	(1 365)
	3. Inne koszty finansowe		(460)	(216)
F.	Zysk (strata) brutto (E+I+II)		(2 265)	(5 008)
I.	Podatek dochodowy (suma 1-2):		(1 225)	904
	1. Część bieżąca		-	
	2. Część odroczone	29	(1 225)	904
G.	Zysk (strata) netto (F+I)		(3 490)	(4 104)
	Inne całkowite dochody		-	-
	Całkowite dochody ogółem		(3 490)	(4 104)
	Średnia ważona liczba akcji w okresie		51 623 933	25 924 380
	Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		(0,07)	(0,16)
	Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		(0,07)	(0,16)

Vantage Development S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (w tysiącach złotych)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2012 - 31.12.2012	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2012 r.	16 073	(6 860)	30 126	6 900	84 152	-	130 391
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	(3 490)	(3 490)
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	(3 490)	(3 490)
Transakcje z właścicielami:	19 121	6 860	143 691	-	-	-	169 672
- emisja akcji i rozliczenie połączenia z ZCP Ecoimpel*	19 121	6 857	145 030	-	-	-	171 008
- sprzedaż akcji własnych	-	3	(2)	-	-	-	1
- rozliczenie kosztów giełdowych	-	-	(1 337)	-	-	-	(1 337)
Stan na 31 grudnia 2012 r.	35 194	-	173 817	6 900	84 152	(3 490)	296 573

01.01.2011 - 31.12.2011	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2011 r.	16 073	-	29 851	-	95 431	-	141 355
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	(4 104)	(4 104)
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	(4 104)	(4 104)
Transakcje z właścicielami:	-	(6 860)	275	6 900	(7 175)	-	(6 860)
- przeniesienie na/z kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	275	6 900	(7 175)	-	-
- inne**	-	(6 860)	-	-	-	-	(6 860)
Stan na 31 grudnia 2011 r.	16 073	(6 860)	30 126	6 900	88 256	(4 104)	130 391

* Opisano szerzej w punkcie 5.1 informacji dodatkowej

** Szczegółowe informacje zamieszczono w notcie 16.

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku
 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tysiącach złotych)

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk (strata) netto		(3 490)	(4 104)
	II. Korekty razem		1 671	1 058
	1. Amortyzacja		188	82
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(3 320)	(8 633)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		3 814	10 263
	4. Zmiana stanu rezerw		1 645	(825)
	5. Zmiana stanu zapasów	34	706	377
	6. Zmiana stanu należności		(978)	264
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	35	405	252
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(789)	(722)
	9. Inne korekty		-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		(1 819)	(3 046)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy		50 702	3 168
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		-	-
	3. Z aktywów finansowych, w tym:		49 814	3 168
	a) w jednostkach powiązanych		49 645	3 168
	- zbycie aktywów finansowych		103	-
	- dywidendy i udziały w zyskach		-	2 900
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		45 274	263
	- odsetki		208	5
	- inne wpływy z aktywów finansowych		4 060	-
	b) w pozostałych jednostkach		169	-
	- odsetki		169	-
	4. Inne wpływy inwestycyjne		888	-
	II. Wydatki		(54 498)	(799)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(78)	(209)
	2. Na aktywa finansowe		(54 220)	(590)
	a) w jednostkach powiązanych		(54 220)	(590)
	- nabycie aktywów finansowych	36	(54 220)	-
	- udzielone pożyczki długoterminowe		-	(590)
	b) w pozostałych jednostkach		-	-
	3. Inne wydatki inwestycyjne		(200)	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(3 796)	2 369
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy		9 900	800
	1. Emisja dłużnych papierów wartościowych		9 900	800
	II. Wydatki		(1 969)	(2 060)
	1. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(3)	-
	2. Spłaty kredytów i pożyczek		-	(700)
	3. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(42)	(39)
	4. Odsetki		(1 924)	(1 321)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		7 931	(1 260)
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		2 316	(1 937)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		2 316	(1 937)
F.	Środki pieniężne na początek okresu		746	2 683
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:		3 062	746
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		821	-

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne dotyczące Spółki

1.1. Przedmiot działalności Spółki

Vantage Development SA („Spółka”, „Vantage Development”) jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 000030117. Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. św. Mikołaja 12.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

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

Drugim istotnym przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie projektami deweloperskimi realizowanymi przez spółki należące do Grupy Kapitałowej oraz spoza niej. Spółka świadczy usługi m.in. w zakresie obsługi i nadzoru procesu budowlanego, prowadzenia działań sprzedażowych i marketingowy oraz pośrednictwa w pozyskaniu finansowania na realizację projektów deweloperskich. Spółka prowadzi również działalność dodatkową w zakresie najmu powierzchni.

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

1.2. Historia Spółki

Spółka Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego „Wrocław” S.A. została utworzona na mocy aktu przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego prowadzonego pod firmą Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego we Wrocławiu w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa z zamiarem włączenia jej do programu Narodowych Funduszy Inwestycyjnych. W/w akt przekształcenia sporządzony został w dacie 27 grudnia 1995 roku. Spółka Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego „Wrocław” S.A. używająca skrótu: ZNTK „Wrocław” S.A. została z dniem 30 stycznia 1996 roku wpisana w Rejestrze Handlowym Dział B pod nr 60784 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabryczna VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy. W dniu 4 czerwca 1996 roku Minister Przekształceń Własnościowych w imieniu Skarbu Państwa wniósł akcje ZNTK „Wrocław” S.A. do Drugiego Narodowego Funduszu Inwestycyjnego. Spółka działała w oparciu o Kodeks Handlowy, ustawę z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji oraz w oparciu o Statut Spółki.

Akcjonariusze, którzy nabyli wszystkie akcje przysługujące Skarbowi Państwa, uchwałą nr 7 z dnia 30 marca 2001 roku zmienili firmę Spółki na: ASSET Invest in Poland Spółka Akcyjna. Zmiana ta została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym 24 lipca 2001 roku.

Uchwałą z dnia 26 września 2001 roku Akcjonariusze zdecydowali o rozwiązaniu Spółki i postawieniu jej w stan likwidacji z dniem 1 października 2001 roku. Likwidatorami zostali członkowie Zarządu.

W dniu 30 sierpnia 2006 roku uchylona została likwidacja Spółki, działalność Spółki została wznowiona pod firmą ASSET Invest in Poland Spółka Akcyjna.

W dniu 20 grudnia 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki z ASSET Invest in Poland S.A. na Vantage Development S.A. Zmiana została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 7 lutego 2008 roku.

1.3. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

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

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

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

Uchwałami Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 czerwca 2012 roku poszerzono skład Rady Nadzorczej do 6 osób oraz powołano nowego Członka Rady Nadzorczej – Pana Jerzego Dobrowolskiego.

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

2. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego

2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”),
- Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. z 2009 r. nr 152 poz. 1223, z późniejszymi zmianami), w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

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

2.2. Format sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe składa się z:

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

- danych objaśniających.

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

2.3. Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2011 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 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku.

2.4. Założenie kontynuacji działalności

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

2.5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Vantage Development S.A. dnia 21 marca 2013 roku.

2.6. Identyfikacja sprawozdania skonsolidowanego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 21 marca 2013 roku.

3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

3.1. Nowe standardy, interpretacje i zmiany do istniejących standardów, które obowiązują w 2012 r.

Spółka analizuje zmiany MSSF pod kątem prowadzonej działalności i dokonuje aktualizacji zasad (polityki) rachunkowości zgodnie ze zmianami w MSSF. W 2012 r. zastosowano następujące zmiany do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2012 roku:

- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnienia - Ujawnianie informacji o transferach aktywów finansowych”,
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”.

Przyjęcie powyższych standardów i interpretacji nie spowodowało znaczących zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji sprawozdań finansowych.

3.2. Zmiany w standardach ogłoszone na 31 grudnia 2012 roku, a które nie weszły w życie

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- a) **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku lub później. Niniejszy standard nie został zaakceptowany przez Unię Europejską;

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki.

- b) **MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”**. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Nowy standard zastępuje wytyczne w sprawie kontroli i konsolidacji zawarte w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz w interpretacji SKI-12 „Konsolidacja – jednostki specjalnego przeznaczenia”. MSSF 10 zmienia

definicję kontroli w taki sposób, by dla wszystkich jednostek obowiązywały te same kryteria określania kontroli. Zmienionej definicji towarzyszą obszernie wytyczne dotyczące zastosowania.

Zmiana MSSF 10 nie wpływa na sprawozdanie jednostkowe Spółki.

- c) **Zmiany do MSR 27 "Jednostkowe sprawozdania finansowe"**. Niniejsze zmiany zostały zaakceptowane przez Unię Europejską i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki.

- d) **Zmiany do MSR 28 "Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i we wspólnych przedsięwzięciach"**. Niniejsze zmiany zostały zaakceptowane przez Unię Europejską i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki.

- e) **MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia"**. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki.

- f) **MSSF 12 „Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki"**. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki.

- g) **MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej"**. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później;

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki.

- h) **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze"**. Niniejsze zmiany zostały zaakceptowane przez Unię Europejską i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki.

3.3. Zmiany zasad rachunkowości i sposobu prezentacji danych w bieżącym okresie sprawozdawczym

Zmiana prezentacji nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych inwestycyjnych

W 2012 roku Spółka zmieniła zasady prezentacji posiadanych nieruchomości inwestycyjnych, dokonując podziału na nieruchomości inwestycyjne pracujące i nieruchomości inwestycyjne niepracujące. Jednocześnie Spółka zmieniła zasady prezentacji posiadanych gruntów inwestycyjnych, przenosząc je w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z pozycji aktywów „Wartości niematerialne inwestycyjne” do pozycji „Nieruchomości inwestycyjne niepracujące”. Szczegółowo zasady polityki rachunkowości dotyczące nieruchomości inwestycyjnych zostały opisane w pkt. 3.4 Informacji dodatkowej.

Opisana zmiana nie ma wpływu na wynik finansowy Spółki.

W poniższej tabeli zaprezentowano wpływ zmian prezentacji na publikowane dane finansowe za 2011 rok oraz 2010 rok:

AKTYWA	31.12.2011 (przed zmianą)	31.12.2011 (po zmianie)	31.12.2010 (przed zmianą)	31.12.2010 (po zmianie)
Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	-	29 832	-	31 915
Wartości niematerialne inwestycyjne	29 832	-	31 915	-
RAZEM	29 832	29 832	31 915	31 915

Zmiana prezentacji przychodów i kosztów dotyczących wyceny do wartości godziwej posiadanych przez Spółkę nieruchomości inwestycyjnych pracujących i niepracujących

W związku z dokonaną zmianą prezentacji nieruchomości inwestycyjnych, Spółka zmieniła również zasady dotyczące prezentacji w sprawozdaniu z całkowitych dochodów skutków wyceny do wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych, dokonując podziału na skutki wyceny dotyczącej nieruchomości inwestycyjnych pracujących i niepracujących. Zasady rachunkowości dotyczące nieruchomości inwestycyjnych pracujących i nieruchomości inwestycyjnych niepracujących zostały opisane w pkt. 3.4 Informacji dodatkowej. Opisana zmiana nie ma wpływu na wynik finansowy Spółki. W związku ze zmianą zasad prezentacji dokonano następującego przekształcenia danych porównywalnych za 2011 rok:

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2011 - 31.12.2011 (przed zmianą)	01.01.2011 - 31.12.2011 (po zmianie)
A.	Zysk (strata) ze sprzedaży	(3 171)	(3 171)
B.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	52	-
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (A+B)	(3 119)	(3 171)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
I.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	9 801	9 853
	1. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	52
II.	Pozostałe koszty operacyjne	(83)	(83)
E.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D+I+II)	6 599	6 599
F.	Zysk (strata) brutto	(5 008)	(5 008)
G.	Zysk (strata) netto	(4 104)	(4 104)

Zmiana prezentacji odpisów na aktywa finansowe (udziały oraz pożyczki)

W 2012 roku zmieniono sposób prezentacji zmian odpisów na aktywa finansowe (głównie udziały oraz pożyczki) w stosunku do 2011 roku - w poprzednim roku obrotowym zmiany te były prezentowane per saldo, natomiast w 2012 w szyku rozwartym. W związku ze zmianą sposobu prezentacji, dokonano następującego przekształcenia danych porównywalnych prezentowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok porównywalny:

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2011 - 31.12.2011 (przed zmianą)	01.01.2011 - 31.12.2011 (po zmianie)
E.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 599	6 599
I.	Przychody finansowe (suma 1-4):	284	9 263
	1. Odsetki	284	284
	2. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	8 979
	4. Inne przychody finansowe	-	-
II.	Koszty finansowe (suma 1-3):	(11 891)	(20 870)
	1. Aktualizacja wartości inwestycji	(10 310)	(19 289)
	2. Odsetki	(1 365)	(1 365)
	3. Inne koszty finansowe	(216)	(216)
F.	Zysk (strata) brutto (E+I+II)	(5 008)	(5 008)

3.4. Jednolity opis istotnych zasad rachunkowości

a) Wartości niematerialne

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

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

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

Grupy wartości niematerialnych występujące w Spółce oraz stawki amortyzacji:

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

b) Środki trwałe

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

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

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

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

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

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

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

c) Środki trwałe w budowie

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

d) Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości obejmujących inwestycje w grunty oraz budynki i budowle zalicza się takie nieruchomości, których Spółka nie użytkuje na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów w formie odsetek lub z wynajmu.

W ramach nieruchomości inwestycyjnych wyróżnia się:

- nieruchomości inwestycyjne pracujące – są to nieruchomości, które zostały nabyte lub wytworzone w toku prowadzonych przez Spółkę projektów inwestycyjnych, z których Spółka pobiera korzyści w postaci przychodów z wynajmu,

- nieruchomości inwestycyjne niepracujące – są to nieruchomości nabyte przez Spółkę z przeznaczeniem pod przyszłe projekty inwestycyjne.

Nieruchomości inwestycyjne początkowo wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej stanowiącej cenę, za jaką nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana. Zyski lub straty wynikające z wycofania z użytkowania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnej ustala się jako różnicę między przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową danego składnika aktywów oraz ujmuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, którym dokonano likwidacji lub sprzedaży.

Zakwalifikowanie nieruchomości do nieruchomości pracujących lub niepracujących decyduje o sposobie prezentacji skutków ich wyceny do wartości godziwej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

- skutki zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zyski (straty) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej”,
- zyski lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych niepracujących prezentowane są w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych w pozycji „Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących”.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie są to nieruchomości objęte aktywnym projektem inwestycyjnym, których Spółka nie będzie użytkowała na własne potrzeby, ale które są wytwarzane w celu przynoszenia korzyści w postaci przychodów z wynajmu. Grupa prezentuje nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy jako nieruchomości inwestycyjne pracujące. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wyceniane są według wartości godziwej, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. W tym przypadku wartość nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy ustala się według kosztu do czasu, kiedy wartość godziwą będzie można wiarygodnie ustalić lub do czasu zakończenia budowy (w zależności od tego, co nastąpi wcześniej).

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

e) Udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

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

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

Jednostką stowarzyszoną jest jednostka, na którą spółka dominująca wywiera znaczący wpływ, niebędąca jednostką zależną ani udziałem we wspólnym przedsięwzięciu spółki dominującej. Znaczący wpływ oznacza zdolność uczestniczenia w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej jednostki stowarzyszonej, bez samodzielnego czy wspólnego sprawowania nad nią kontroli.

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

f) Aktywa finansowe

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

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

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*: kategoria ta obejmuje dwie podkategorie: aktywa przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe przeznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny

według wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów zalicza się do tej kategorii jeżeli został nabyty przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie lub jeżeli został zaliczony do tej kategorii przez Zarząd. Instrumenty pochodne również zalicza się do „przeznaczonych do obrotu”, o ile nie zostały przeznaczone na zabezpieczenia. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub ich realizacji oczekuje się w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

- *Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności* są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
- *Pożyczki i należności krótko- i długoterminowe* – pożyczki oraz należności długoterminowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, należności krótkoterminowe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności krótkoterminowych w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny.

Oszacowanie odpisów na należności wątpliwe następuje na podstawie analizy danych historycznych dotyczących 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.

g) Leasing

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z bycia właścicielem na leasingobiorcę. Wszystkie pozostałe rodzaje leasingu są traktowane jako leasing operacyjny.

Spółka jako leasingobiorca

Spółka jest stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmuje ona do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały według niższej kwoty z wartości godziwej i wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

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

h) Zapasy

Zapasy obejmują:

- poniesione koszty usług budowlanych związane z realizacją własnych projektów deweloperskich,
- koszty usług zarządzania projektami świadczonych na rzecz spółek powiązanych, w związku z którymi Spółka nie ujęła jeszcze odpowiadających im przychodów.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Koszt wytworzenia obejmuje koszty bezpośrednie materiałów i robocizny oraz uzasadnioną część pośrednich kosztów produkcji ustalonej przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Szacunki wartości netto możliwej do uzyskania opierają się na najbardziej wiarygodnych dowodach, dostępnych w czasie sporządzania szacunków, co do przewidywanej kwoty możliwej do zrealizowania z tytułu sprzedaży zapasów. Szacunki te uwzględniają wahania cen oraz kosztów, odnoszące się bezpośrednio do zdarzeń mających miejsce po zakończeniu okresu w stopniu, w jakim zdarzenia te potwierdzają warunki istniejące na koniec okresu.

Odpisów z tytułu utraty wartości dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy.

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

Wycena rozchodowanych produktów gotowych następuje według zasady szczegółowej identyfikacji kosztów wytworzenia poszczególnych produktów gotowych.

i) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

j) Rozliczenia międzyokresowe

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

k) Kapitał własny

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Spółki i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej. W przypadku wykupu własnych akcji, kwota zapłaty za akcje obciąża kapitał własny i jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji akcji własnych. Pozostałe kapitały rezerwowe powstają w wyniku przesunięcia wypracowanych zysków w latach ubiegłych uchwałami zgromadzeń akcjonariuszy.

l) Rezerwy

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

m) Koszty finansowania zewnętrznego

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

Również koszty finansowania zewnętrznego związane z aktywnymi projektami inwestycyjnymi są ujmowane w wartości zapasów zgodnie z opisem w pkt. 4.4.h powyżej.

n) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obejmuje: podatek bieżący oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący wyliczany jest zgodnie z aktualnym prawem podatkowym.

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

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

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

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

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

przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

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

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

o) Trwała utrata wartości aktywów

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

p) Uznawanie przychodów

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

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

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

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

Sprzedaż towarów i produktów

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

Świadczenie usług

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

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

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

Odsetki

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

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do Pozostałych przychodów operacyjnych na dzień powzięcia przez właściwy organ jednostki powiązanej nie podlegającej konsolidacji uchwały o podziale zysku oraz zaliczkowej wypłacie dywidendy, chyba, że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

r) Koszty świadczeń pracowniczych

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

s) Zobowiązania i należności warunkowe

Przez zobowiązania warunkowe rozumie się obowiązek wykonania świadczenia, którego powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązania warunkowe, których prawdopodobieństwo nie jest wyższe niż 50%, nie są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jednakże ujawnia się informację o zobowiązaniu warunkowym, chyba, że prawdopodobieństwo wypływu środków uosabiających straty ekonomiczne jest znikome. W przypadku oceny prawdopodobieństwa na powyżej 50%, zobowiązanie zostaje ujęte w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

Należności warunkowe nie są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jednakże ujawnia się informację o należności warunkowej, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

t) Sprawozdawczość dotycząca segmentów

Spółka nie analizuje działalności w podziale na segmenty operacyjne.

4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

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

Odpisy na udziały oraz pożyczki udzielone jednostkom zależnym i współzależnym

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku Zarząd Spółki zidentyfikował przesłanki, które wskazywały na możliwość utraty wartości udziałów w spółkach celowych, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę lub współkontrolę, tj. istotny spadek wartości rynkowej nieruchomości stanowiących majątek poszczególnych jednostek. Jednocześnie na koniec 2012 roku stwierdzono wzrost wartości rynkowej części nieruchomości, co pozwoliło na zmniejszenie odpisów aktualizujących udziały w spółkach celowych utworzonych w poprzednich okresach. Dla potrzeb testu wartość odzyskiwaną udziałów ustalono za pomocą metody skorygowanych aktywów netto przy wykorzystaniu wycen nieruchomości przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców oraz z uwzględnieniem prognozowanych przepływów z realizowanych przez spółki celowe inwestycji. W wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości stwierdzono konieczność utworzenia odpisu aktualizującego wartość bilansową udziałów i pożyczek w wysokości 57.777 tys. zł na 31 grudnia 2011 roku (zwiększenie łącznej kwoty odpisu o 10.310 tys. zł w stosunku do wartości odpisów utworzonych na 31 grudnia 2010 roku) oraz 59.907 tys. zł na 31 grudnia 2012 roku (zwiększenie odpisów o łączną kwotę 3.653 tys. zł oraz jednoczesne zmniejszenie części odpisów o 1.524 tys. zł w stosunku do stanu na koniec okresu porównywalnego).

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

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

Odpisy aktualizujące aktywa obrotowe

Odpisów aktualizujących aktywa obrotowe (zapasy i należności), dokonuje się w oparciu o ustalenie różnicy między wartością netto możliwą do uzyskania a ceną nabycia lub kosztem wytworzenia. Natomiast szacowanie odpisu należności to różnica między wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według efektywnej stopy procentowej. Szacowaniu podlega stopa dyskontowa, a także spodziewany czas otrzymania przepływów pieniężnych. W bieżącym roku obrotowym nie dokonywano istotnych odpisów aktualizujących wartość zapasów i należności (szczegóły – patrz nota 9 i 12 dodatkowych informacji i objaśnień do niniejszego sprawozdania finansowego).

Rezerwy

Szacunki rezerw tworzy się w oparciu o:

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

5. Połączenia jednostek gospodarczych

5.1. Przejęcie zakładu Ecoimpel

W dniu 19 marca 2011 roku zarząd Impel S.A. przyjął uchwałę w sprawie podjęcia prac nad podziałem Impel S.A. poprzez wydzielenie części swojego majątku obejmującego działalność deweloperską, w tym Zakład Ecoimpel oraz przeniesieniu tego majątku do Vantage Development S.A. W dniu 7 czerwca 2011 roku pomiędzy Impel S.A. oraz Vantage Development S.A. uzgodniony został plan podziału, który opublikowano w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w dniu 17 czerwca 2011 roku. Następnie w dniu 19 sierpnia 2011 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Vantage Development S.A. podjęło uchwałę wyrażającą zgodę na podział. Analogiczną uchwałę podjęło Impel S.A. w dniu 6 września 2011 roku. W dniu 1 marca 2012 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie w sprawie rejestracji podziału spółki Impel S.A. oraz podwyższenia kapitału zakładowego Vantage Development S.A. z 16.073.115,60 zł do 35.193.583,28 zł.

Wskutek podziału spółka Vantage Development S.A. w dniu rejestracji podziału przez sąd przejęła, między innymi wszelkie prawa i obowiązki związane z Zakładem Ecoimpel.

Na dzień przejęcia rozpoznano w wartości godziwej następujące aktywa i zobowiązania Zakładu Ecoimpel:

AKTYWA (wartość godziwa)	01.03.2012
I. Aktywa trwałe	137 274
1. Wartości niematerialne	129
2. Rzeczowe aktywa trwałe	6
3. Pożyczki	6 487
4. Udziały i akcje w spółkach zależnych	98 901
5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	31 751
II. Aktywa obrotowe	68 479
1. Pożyczki	67 478
2. Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	33
3. Należności krótkoterminowe	56
4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	888
5. Rozliczenia międzyokresowe	24
Aktywa razem - suma I+II	205 753
PASYWA (wartość godziwa)	
I. Zobowiązania długoterminowe	2 265
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 265
II. Zobowiązania krótkoterminowe	730
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	730
Pasywa razem - suma I+II	2 995
wartość godziwa aktywów netto Ecoimpel	202 758
cena emisyjna akcji	184 231
nadwyżka wartości godziwej aktywów netto Ecoimpel nad ceną emisyjną akcji	18 527

Nadwyżka wartości godziwej aktywów netto nad ceną emisyjną wyemitowanych akcji skorygowała w całości kapitał zapasowy Spółki.

W skład aktywów zakładu Ecoimpel weszły między innymi:

- pożyczki długo- i krótkoterminowe udzielone spółkom Grupy Kapitałowej Vantage Development o łącznej wartości 72.965 tys. zł,
- akcje spółki Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. o wartości godziwej 98.901 tys. zł odpowiadające udziałowi w kapitale spółki w wysokości 52,4%,
- akcje własne Vantage Development S.A. o wartości godziwej 31.751 tys. zł, która pomniejszyła wartość kapitału zapasowego.

Na dzień przejęcia nie stwierdzono zobowiązań warunkowych, które wymagałyby ujęcia.

Poza przejęciem zorganizowanej części przedsiębiorstwa opisanym powyżej, w 2012 i 2011 roku Spółka nie połączyła się z inną jednostką.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2012	31.12.2011
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	428	30
Pozostałe wartości niematerialne razem	428	30

Stan na 31.12.2012

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	140	140
b) zwiększenia	-	624	624
- transfery	-	398	398
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	226	226
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	764	764
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	110	110
f) amortyzacja za okres	-	226	226
- zwiększenia	-	226	226
- amortyzacja okresu bieżącego	-	129	129
- dotychczasowe umorzenie wartości niematerialnych pochodzących z Ecoimpel	-	97	97
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	336	336
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	30	30
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	428	428

Stan na 31.12.2011 r.

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	133	133
b) zwiększenia	-	7	7
- transfery	-	7	7
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	140	140
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	82	82
f) amortyzacja za okres	-	28	28
- zwiększenia	-	28	28
- amortyzacja okresu bieżącego	-	28	28
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	110	110
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	51	51
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	30	30

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2012	31.12.2011
a) środki trwałe, w tym:	78	117
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	7	2
- środki transportu	55	96
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	16	19
b) środki trwałe w budowie	-	365
Rzeczowe aktywa trwałe razem	78	482

Stan na 31.12.2012

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	342	13	206	46	607
b) zwiększenia	-	-	14	-	11	25
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	-	10	-	-	10
- transfery	-	-	4	-	11	15
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	342	27	206	57	632
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	11	110	27	390
f) amortyzacja za okres:	-	-	9	41	14	64
- zwiększenia	-	-	9	41	14	64
- amortyzacja	-	-	4	41	14	59
- dotychczasowe umorzenie środków trwałych pochodzących z Ecoimpel	-	-	5	-	-	5
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	242	20	151	41	454
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	-	-	2	96	19	117
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	-	7	55	16	78

Vantage Development S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2011

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	342	14	206	46	608
b) zwiększenia	-	-	8	-	-	8
- nabycie	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	(9)	-	-	(9)
- likwidacja	-	-	(2)	-	-	(2)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	342	13	206	46	607
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	11	68	18	339
f) amortyzacja za okres:	-	-	-	42	9	51
- zwiększenia	-	-	3	42	9	54
- amortyzacja	-	-	3	42	9	54
- inne	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	(3)	-	-	(3)
- sprzedaż	-	-	(2)	-	-	(2)
- likwidacja	-	-	(1)	-	-	(1)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	242	11	110	27	390
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	-	-	3	138	28	169
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	-	2	96	19	117

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2012	31.12.2011
a) własne	23	21
b) używane na podstawie umowy leasingu finansowego	55	96
Środki trwałe bilansowe razem	78	117

ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO	31.12.2012	31.12.2011
a) środki trwałe, w tym:	55	96
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	-	-
- środki transportu	55	96
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	-	-
b) środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	55	96

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH	31.12.2012	31.12.2011
a) stan na początek okresu	29 832	31 915
b) zwiększenia	-	52
- wycena do wartości godziwej	-	52
c) zmniejszenia	(1 709)	(2 135)
- odpis aktualizujący	(1 709)	-
- aport	-	(2 135)
d) stan na koniec okresu	28 123	29 832

W 2012 roku Spółka wprowadziła zmiany zasad rachunkowości w zakresie prezentacji inwestycji w postaci prawa wieczystego użytkowania gruntów. Szczegóły zamieszczono w punkcie 3.3 informacji dodatkowej do niniejszego sprawozdania finansowego.

W powyższej tabeli zaprezentowano zmiany w obrębie nieruchomości inwestycyjnych z uwzględnieniem opisanej zmiany prezentacji.

W 2012 roku oraz w okresie porównywalnym miały miejsce następujące zmiany w obrębie nieruchomości inwestycyjnych:

- na podstawie umowy zawartej w dniu 28 kwietnia 2011 roku Vantage Development S.A. dokonała aportu prawa wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Rychtańskiej we Wrocławiu do spółki Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. (dalej: „Promenady Epsilon”), obejmując w zamian 4.307 akcji w podwyższonym kapitale Promenad Epsilon. Spowodowało to zmniejszenie stanu inwestycyjnego prawa wieczystego użytkowania gruntów w 2011 roku o 2.153 tys. zł, co odpowiada wartości nominalnej objętych akcji,
- w związku ze zmianą wartości godziwej nieruchomości ustalonej na podstawie wyceny rzeczoznawcy, dokonano korekty wyceny – zmniejszenia wartości o 1.709 tys. zł w 2012 roku (w okresie porównywalnym odpowiednio zwiększenia wartości o 52 tys. zł).

NOTA 4

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	31.12.2012	31.12.2011
a) wartość brutto na początek okresu	173 214	171 061
b) zwiększenia	99 921	2 153
- objęcie udziałów	99 921	2 153
c) zmniejszenia	(50)	-
- zbycie udziałów	(50)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	273 085	173 214
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	57 777	44 868
- zwiększenia*	3 654	19 289
- zmniejszenia*	(1 524)	(6 380)
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	59 907	57 777
g) wartość netto na początek okresu	115 437	126 193
i) wartość netto na koniec okresu	213 178	115 437

* Zmiany w obrębie odpisów na udziały opisano w punkcie 4 oraz 3.3 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

W 2012 roku miały miejsce następujące zmiany w obrębie udziałów i akcji w spółkach powiązanych:

- 1) w wyniku połączenia z zakładem Ecoimpel, Spółka objęła pozostałe 52,4% akcji spółki Promenady Wrocławskie Sp. z o.o. S.K.A. o wartości godziwej 98.901 tys. zł, zwiększając swój udział w kapitale jednostki do 100% (transakcja opisana została szerzej w punkcie 5.1 informacji dodatkowej),
- 2) na podstawie umowy zawartej w dniu 21 czerwca 2012 roku pomiędzy Vantage Development i IPD Centrum Sp. z o.o. zawiązano spółkę Finanse VD Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 100.000 zł. Zgodnie z umową udziały w nowoutworzonej spółce zostały objęte w całości gotówką w następujący sposób:
 - a. 200 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy stanowiących 20% kapitału zakładowego Finanse VD Sp. z o.o. objęte zostało przez Vantage Development,
 - b. 800 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy objęła spółka IPD Centrum Sp. z o.o.

Finanse VD Sp. z o.o. prowadzi głównie działalności finansową (zapewnienie finansowania pozostałym spółkom z Grupy Vantage Development).

Vantage Development S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku
 Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

- 3) w dniu 25 maja 2012 roku zawiązana została spółka Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A., w której Vantage Development S.A. objęła 100% akcji o łącznej wartości emisyjnej 1.000 tys. zł (wartość nominalna akcji wyniosła 500 tys. zł). Akcje opłacone zostały w całości gotówką w dniu 25 maja 2012 roku. Spółka Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. powołana została w celu realizacji I etapu inwestycji Promenady Wrocławskie (budowa kompleksu mieszkaniowo-handlowo-usługowego przy ul. Rychtalskiej we Wrocławiu).
- 4) na podstawie umowy zawartej w dniu 23 lutego 2012 roku Spółka sprzedała na rzecz jednostki zależnej – IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. 5.000 sztuk akcji spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. o wartości nominalnej 10 zł za akcję. Cena sprzedaży ustalona w umowie wyniosła 103 tys. zł a wartość akcji według ceny nabycia 50 tys. zł.

W 2011 roku Spółka objęła dodatkowe udziały w spółce Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. w zamian za aport prawa wieczystego użytkowania gruntów o wartości godziwej 2 153 tys. zł (por. opis w notcie 3 powyżej).

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

Stan na 31.12.2012

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %	Udział w głosach (bezpośredni) %
Jednostki zależne	253 882	56 098	197 784		
IPD Centrum Sp. z o.o.	867	542	325	100,00	100,00
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	38 610	33 601	5 009	100,00	100,00
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	25	-	25	2,50	2,50
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	2 657	-	2 657	37,13	37,13
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	210 653	21 955	188 698	100,00	100,00
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	1 000	-	1 000	100,00	100,00
Finanse VD Sp. z o.o.	20	-	20	20,00	20,00
Jednostki współzależne	19 203	3 809	15 394		
Centauris IPD Invest Sp. z o.o.S.K.A.	17 676	3 142	14 534	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	-	25	50,00	50,00
Centauris BIS Sp. z o.o.	1 502	667	835	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	273 085	59 907	213 178		

* Zmiany w obrębie odpisów na udziały i pożyczki opisano w punkcie 4 i 3.3 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

Vantage Development S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2011

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale %	Udział w głosach %
Jednostki zależne	42 259	33 899	8 360		
IPD Centrum Sp. z o.o.	867	600	267	100,00	100,00
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
IRE VD Sp. z o.o. SKA*	38 610	33 287	5 323	100,00	100,00
House VD Sp. z o.o. SKA	50	-	50	1,00	1,00
Office VD Sp. z o.o. SKA	25	12	13	2,50	2,50
Promenady Epsilon Sp. z o.o.	2 657	-	2 657	37,13	37,13
Jednostki współzależne	130 955	23 878	107 077		
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA	17 676	-	17 676	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	-	25	50,00	50,00
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	111 752	23 410	88 342	47,60	47,60
Centauris BIS Sp. z o.o.	1 502	468	1 034	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	173 214	57 777	115 437		

* Zmiany w obrębie odpisów na udziały i pożyczki opisano w punkcie 4 i 3.3 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

NOTA 5

POŻYCZKI UDZIELONE DŁUGOTERMINOWE

Zmiany w obrębie udzielonych pożyczek długoterminowych w latach 2012 i 2011 zaprezentowano w tabeli poniżej:

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.12.2012	31.12.2011
a) wartość brutto na początek okresu	-	263
b) zwiększenia	78 260	628
- udzielenie pożyczek	-	590
- zmiana klasyfikacji pożyczek	68 854	-
- naliczone odsetki od pożyczek	2 919	38
- związane z połączeniem z Ecoimpel*	6 487	-
c) zmniejszenia	(45 481)	(891)
- spłata pożyczek	(45 274)	(250)
- spłata odsetek	(207)	(18)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	(623)
d) wartość brutto na koniec okresu	32 779	-
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	-	263
i) wartość netto na koniec okresu	32 779	-

* Opisano szerzej w punkcie 5.1 informacji dodatkowej do niniejszego sprawozdania finansowego.

Charakterystyka udzielonych pożyczek długoterminowych na 31 grudnia 2012 roku została przedstawiona w tabelach poniżej. Wszystkie pożyczki udzielane były spółkom zależnym i współzależnym.

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku
 Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2012

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	20.04.2011 r.	01.04.2016 r.	WIBOR 3M + marża	5 000	855	-	5 855
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	26.06.2008 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	1 010	-	1 010
Centauris BIS Sp. z o.o.	20.04.2011 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	100	22	-	122
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.12.2002 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	886	-	886
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	15.12.2005 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	890	-	890
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.10.2006 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	174	-	174
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	29.12.2006 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	11 000	5 547	-	16 547
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	14.02.2003 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	308	-	308
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	20.12.2010 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	684	-	684
IPD Południe Sp. z o.o.	06.06.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	3 388	-	3 388
IPD Południe Sp. z o.o.	12.04.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 1M + marża	-	1 243	-	1 243
IPD Południe Sp. z o.o.	10.07.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 1M + marża	-	106	-	106
IPD Centrum Sp. z o.o.	03.08.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	1 566	-	1 566
Razem				16 100	16 679	-	32 779

Na koniec 2011 roku Spółka nie posiadała udzielonych pożyczek o charakterze długoterminowym.

NOTA 6

ZMIANY OBLIGACJI DŁUGOTERMINOWYCH	31.12.2012	31.12.2011
a) wartość brutto na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	54 382	-
- objęcie obligacji długoterminowych	53 200	-
- wycena obligacji długoterminowych	1 182	-
c) zmniejszenia	-	-
d) wartość brutto na koniec okresu	54 382	-
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	-	-
i) wartość netto na koniec okresu	54 382	-

W 2012 roku Spółka objęła obligacje imienne wyemitowane przez spółkę zależną Finanse VD Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 53.200 tys. zł. Charakterystykę obligacji posiadanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

Vantage Development S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Stan na 31.12.2012

Emitent	Data nabycia	Data wykupu	Oprocentowanie	Seria			Cena nabycia	Odsetki	Cena wykupu na 31.12.2012
				Numer	od	do			
Finanse VD Sp. z o.o.	04.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	A	1	8	8 000	206	8 206
Finanse VD Sp. z o.o.	08.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	C	1	41	4 100	101	4 201
Finanse VD Sp. z o.o.	10.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	F	1	22	6 600	158	6 758
Finanse VD Sp. z o.o.	11.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	G	1	7	7 000	166	7 166
Finanse VD Sp. z o.o.	22.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	H	1	10	5 000	102	5 102
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	I	1	10	5 000	101	5 101
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	J	1	10	5 000	101	5 101
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	K	1	10	5 000	99	5 099
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	L	1	10	5 000	99	5 099
Finanse VD Sp. z o.o.	25.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	M	1	5	2 500	49	2 549
Razem							53 200	1 182	54 382

NOTA 7

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2012	31.12.2011
Należności z tytułu zakupionych weksli inwestycyjnych	-	-
Kaucje długoterminowe	-	412
Koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa	211	-
Pozostałe aktywa trwałe, razem	211	412

W pozycji „Pozostałe aktywa trwałe” na 31 grudnia 2011 roku wykazywana była kaucja zabezpieczająca spłatę kredytu inwestycyjnego w BZ WBK S.A. ustanowiona na podstawie umowy zawartej z bankiem w dniu 5 października 2009 roku. Saldo należności z tego tytułu wynosiło 412 tys. zł. Kaucja podlega oprocentowaniu według stopy zmiennej opartej o formułę WIBID 1M * stały współczynnik. Na koniec 2012 roku należność z tytułu kaucji przeklasyfikowana została do należności krótkoterminowych.

NOTA 8

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2012	31.12.2011
rezerv na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	158	107
pozostałych rezerw	32	9
odsetek od instrumentów dłużnych (obligacji, weksli inwestycyjnych)	40	7
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	26	17
strat podatkowych	861	1 582
Razem	1 117	1 722
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 117)	(1 722)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-

NOTA 9

ZAPASY	31.12.2012	31.12.2011
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	666	1 372
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
Zapasy razem	666	1 372

W pozycji produkcja w toku Spółka prezentuje gromadzone koszty zarządzania projektami refakturowane okresowo na spółki celowe.

W 2012 i 2011 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

NOTA 10

ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2012	31.12.2011
a) wartość brutto na początek okresu	4 085	3 270
b) zwiększenia	68 829	815
- udzielenie pożyczek	200	-
- naliczone odsetki od pożyczek	1 151	192
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	623
- związane z połączeniem z Ecoimpel	67 478	-
c) zmniejszenia	(72 914)	-
- spłata pożyczek	(4 060)	-
- spłata odsetek	-	-
- zmiana klasyfikacji pożyczek	(68 854)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	-	4 085
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	2 600
- zwiększenia	-	-
- zmniejszenia	-	(2 600)
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	4 085	670
i) wartość netto na koniec okresu	-	4 085

W dniu 30 czerwca 2012 roku Spółka podpisała aneksy przedłużające termin spłaty odsetek od większości udzielonych pożyczek krótkoterminowych do 31 grudnia 2014 roku oraz zmieniające wysokość oprocentowania. Aneksy obowiązują od dnia 1 lipca 2012 roku. Ponadto, w 2012 roku otrzymano spłaty pożyczek na łączną kwotę 4.060 tys. zł. W konsekwencji na koniec 2012 roku Spółka nie wykazywała udzielonych pożyczek o charakterze krótkoterminowym.

W poniższych tabelach zamieszczono charakterystykę pożyczek krótkoterminowych udzielonych przez Spółkę na 31 grudnia 2011 roku.

Stan na 31.12.2011

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Office VD Sp. z o.o. SKA	26.06.2008 r.	31.12.2012 r.	WIBOR 1M + marża	2 600	861	-	3 461
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA	19.01.2011 r.	30.12.2012 r.	WIBOR 1M + marża	300	20	-	320
Centauris BIS Sp. z o.o.	20.04.2011 r.	31.03.2012 r.	WIBOR 1M + marża	250	13	-	263
Centauris BIS Sp. z o.o.	16.09.2011 r.	31.03.2012 r.	WIBOR 1M + marża	40	1	-	41
Razem				3 190	895	-	4 085

Wszystkie pożyczki udzielone są w polskich złotych.

NOTA 11

ZMIANY AKTYWÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWYCH	31.12.2012	31.12.2011
a) wartość na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	34	-
- związane z połączeniem z Ecoimpel*	33	-
- wycena akcji do wartości godziwej	1	-
c) zmniejszenia	-	-
d) wartość na koniec okresu	34	-

* Opisano szerzej w punkcie 5.1 informacji dodatkowej do niniejszego sprawozdania finansowego.

W aktywach finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zaprezentowano wartość nabytych w wyniku połączenia z zakładem Ecoimpel (por. nota 5.1 informacji dodatkowej) akcji spółek notowanych na GPW.

NOTA 12

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Należności krótkoterminowe obejmują następujące pozycje:

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2012	31.12.2011
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 833	878
- od jednostek powiązanych	1 612	615
- od pozostałych jednostek	221	263
b) należności publiczno-prawne, w tym:	58	41
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	508	32
- od jednostek powiązanych	48	-
- od pozostałych jednostek	460	32
Należności krótkoterminowe brutto razem	2 399	951
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	105	105
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	10	10
Należności krótkoterminowe netto razem	2 284	836

Na dzień 31 grudnia 2012 roku należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 550 tys. zł (31 grudnia 2011 roku: 270 tys. zł) były przeterminowane, w tym należności w kwocie 435 tys. zł były przeterminowane, lecz nie utraciły wartości (31 grudnia 2011 roku odpowiednio 184 tys. zł).

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

ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI	31.12.2012	31.12.2011
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	172	151
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	240	5
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	23	28
Razem	435	184

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

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2012	31.12.2011
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na początek okresu	115	34
Zwiększenie	-	81
Wykorzystanie	-	-
Zmniejszenie	-	-
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na koniec okresu	115	115

NOTA 13

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	31.12.2012	31.12.2011
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 062	746
b) inne środki pieniężne	-	-
c) inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 062	746
Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	-	-
Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy	-	-
Razem środki pieniężne dla potrzeb sprawozdania z przepływów pieniężnych	3 062	746

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

NOTA 14

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2012	31.12.2011
a) polisy ubezpieczeniowe	18	10
b) koszty związane z IPO	-	940
c) usługi pośrednictwa finansowego	158	-
d) inne	8	17
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem	184	967

NOTA 15

KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania wynosił 35 193 583,28 zł i dzielił się na 56 763 844 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

W dniu 1 marca 2012 roku postanowieniem Sądu Rejestrowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu został zarejestrowany podział Impel S.A. w zamian za wydanie akcji Vantage Development S.A. W wyniku podziału kapitał zakładowy Vantage Development S.A. wzrósł z 16.073.115,60 zł do 35.193.583,28 zł i dzieli się na 56.763.844 akcje, o wartości nominalnej 0,62 zł każda. Szczegóły dotyczące podziału zostały opisane w punkcie 5.1 Informacji dodatkowej.

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2012

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 r.	30.01.1996 r.
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotówka	19.01.1999 r.	19.01.1999 r.
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotówka	08.03.2008 r.	08.03.2008 r.
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09.05.2008 r.	09.05.2008 r.
E	Brak	Brak	30 839 464	19 121	Aport	01.03.2012 r.	01.03.2012 r.
Liczba akcji razem			56 763 844				
Kapitał zakładowy razem				35 194			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2011

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 r.	30.01.1996 r.
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotówka	19.01.1999 r.	19.01.1999 r.
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotówka	08.03.2008 r.	08.03.2008 r.
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09.05.2008 r.	09.05.2008 r.
Liczba akcji razem			25 924 380				
Kapitał zakładowy razem				16 073			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami o udziale w kapitale zakładowym powyżej 5% posiadającymi akcje bezpośrednio na dzień 31 grudnia 2012 byli:

Lp.	Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZ
1	PrajJa Limited	26 298 369	46%	26 298 369	46%
2	Józef Biegaj	13 221 255	23%	13 221 255	23%
3	Birmat Limited	5 482 290	10%	5 482 290	10%

Pan Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki i pan Edward Laufer – Prezes Zarządu Spółki jako udziałowcy PrajJa Holding posiadającej wszystkie udziały w PrajJa Limited (posiadającej 46,33% udziału w kapitale zakładowym Spółki) posiadają pośrednio akcje Spółki oraz sprawują w PrajJa Limited i PrajJa Holding funkcje kierownicze i posiadają stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój PrajJa Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

Pan Józef Biegaj - pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej jest jednocześnie podmiotem pośrednio kontrolującym Birmat Limited, w związku z czym posiada łącznie (pośrednio i bezpośrednio) 18.703.545 akcji Vantage Development S.A., stanowiących łącznie 32,95% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te uprawniają do 18.703.545 głosów i stanowią 32,95% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki. Ponadto Pan Józef Biegaj sprawuje w Birmat Limited funkcje kierownicze i posiada stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój Birmat Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego akcjonariuszami Spółki są:

Vantage Development S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Lp.	Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZ
1	PrajJa Limited	26 298 369	46%	26 298 369	46%
2	Józef Biegaj	13 221 255	23%	13 221 255	23%
3	Birmat Limited	5 482 290	10%	5 482 290	10%
4	Fundusze inwestycyjne zarządzane przez Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	2 963 243	5%	2 963 243	5%
5	Pozostali akcjonariusze posiadający poniżej 5% akcji Spółki	8 798 687	16%	8 798 687	16%
Razem		56 763 844	100%	56 763 844	100%

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawiała się następująco:

STRUKTURA AKCJONARIATU - stan na dzień 31.12.2011				
Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział %
1	Impel S.A.	6 724 380	4 169	25,94%
2	Dzik Grzegorz	2 839 760	1 761	10,96%
3	Biegaj Józef	2 142 271	1 328	8,26%
4	Wordstar Investmensts S.A.R.L	12 764 684	7 914	49,24%
5	Akcje własne Vantage Development SA*	1 453 285	901	5,61%
Razem		25 924 380	16 073	100,00%

* Szczegóły – patrz nota 16 poniżej.

NOTA 16

AKCJE WŁASNE

Akcje własne przejęte przez Spółkę w 2011 roku od IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. w wykonaniu uchwały IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. w przedmiocie wypłaty dywidendy, zostały wydane dotychczasowym akcjonariuszom Impel S.A. w ramach transakcji podziału Impel S.A. i przejęcia przez Vantage Development S.A. zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Ecoimpel (transakcję opisano szczegółowo w punkcie 5.1 dodatkowych informacji i objaśnień do niniejszego sprawozdania finansowego). Zbycie pozostałych 707 akcji własnych nastąpiło w dniu 28 września 2012 roku w obrocie giełdowym.

NOTA 17

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2012	31.12.2011
wycen nieruchomości do wartości godziwej	5 350	5 675
odsetek od pożyczek	3 394	170
rezerwy na przychody	-	14
Razem	8 744	5 859
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 117)	(1 722)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 627	4 137

NOTA 18

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania z tytułu obligacji	10 015	-
Zobowiązania z tytułu weksli inwestycyjnych	-	835
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	10 015	835

Zgodnie z uchwałą z dnia 17 maja 2012 roku Zarząd Spółki dokonał emisji 9.900 obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Na podstawie umowy zawartej w dniu 18 maja 2012 roku obligacje objęte zostały w całości po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej w drodze oferty prywatnej. Termin wykupu obligacji wynosi 36 miesięcy, natomiast oprocentowanie równe jest stawce WIBOR 3M powiększonej o stałą marżę.

W ramach pozostałych zobowiązań długoterminowych na 31 grudnia 2011 roku Spółka wykazywała zobowiązanie w kwocie 835 tys. zł (w tym: 800 tys. zł – kwota główna, 35 tys. zł – odsetki) z tytułu weksla inwestycyjnego wyemitowanego na rzecz spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie; House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A.) na podstawie umowy o emisję weksli inwestycyjnych zawartej w dniu 6 czerwca 2011 roku. Zgodnie z umową, ostateczny termin wykupu weksla ustalono na 31 grudnia 2013 roku. Oprocentowanie wyemitowanego weksla wynosi WIBOR 1M plus stała marża. Na dzień 31 grudnia 2012 roku zobowiązanie z tytułu weksla wraz z naliczonymi odsetkami w łącznej kwocie 897 tys. zł zaprezentowane zostało w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach pozostałych zobowiązań krótkoterminowych (por. nota 22 poniżej).

NOTA 19

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH	31.12.2012	31.12.2011
a) zobowiązania z tytułu kredytów bankowych, w tym:	17 300	17 300
- długoterminowe		17 300
- krótkoterminowe	17 300	-
b) zobowiązania z tytułu pożyczek bankowych	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych razem, w tym:	17 300	17 300
- długoterminowe	-	17 300
- krótkoterminowe	17 300	-

ZMIANY POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH	31.12.2012	31.12.2011
a) pożyczki i kredyty bankowe na początek okresu, w tym:	17 300	18 000
- część kapitałowa	17 300	18 000
- skapitalizowane odsetki	-	-
b) zwiększenia	1 372	1 321
- zaciągnięcie kredytu/ pożyczki	-	-
- odsetki za okres	1 372	1 321
c) zmniejszenia	(1 372)	(2 021)
- spłata kapitału	-	(700)
- spłata odsetek	(1 372)	(1 321)
d) pożyczki i kredyty bankowe na koniec okresu, w tym:	17 300	17 300
- część kapitałowa	17 300	17 300
- skapitalizowane odsetki	-	-

Pozycja obejmuje w całości zobowiązanie z tytułu umowy kredytu inwestycyjnego na uwolnienie kapitału z gruntu zawartej z BZ WBK S.A. w dniu 4 października 2007 roku. Zgodnie z aneksem nr 6 z dnia 17 marca 2011 roku termin spłaty kredytu ustalono na 31 maja 2013 roku. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M plus stała marża banku. Zabezpieczenia ustanowione w związku z zaciągniętych kredytem opisano w nocie 37 poniżej.

Zgodnie z informacją zamieszczoną w nocie 43 poniżej, po dniu bilansowym nastąpiła zmiana terminu spłaty kredytu na 31 maja 2015 roku.

NOTA 20

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dla leasingobiorcy)	Wartość nominalna minimalnych rat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:				
do 1 roku	41	47	37	40
od 1 do 3 lat	-	44	-	38
od 3 do 5 lat	-	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-	-
Razem	41	91	37	78
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	(4)	(13)	x	x
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych, z tego:	37	78	37	78
zobowiązania krótkoterminowe			37	40
zobowiązania długoterminowe			-	38

Spółka przyjęła w użytkowanie na podstawie umów leasingu finansowego samochody osobowe. Średni okres zawartych umów leasingu wynosi 4,5 roku.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu finansowego nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

NOTA 21

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	31.12.2012	31.12.2011
a) stan na początek okresu	576	497
- rezerwa na urlopy	73	52
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	453	429
- rezerwa na koszty usług	50	16
b) zwiększenia	945	576
- rezerwa na urlopy	118	73
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	659	453
- rezerwa na koszty usług	168	50
c) wykorzystanie	(503)	(445)
- rezerwa na urlopy	-	-
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	(453)	(429)
- rezerwa na koszty usług	(50)	(16)
d) rozwiązanie	(73)	(52)
- rezerwa na urlopy	(73)	(52)
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	-	-
- rezerwa na koszty usług	-	-
e) stan na koniec okresu	945	576
- rezerwa na urlopy	118	73
- rezerwa na premie i inne wynagrodzenia	659	453
- rezerwa na koszty usług	168	50

NOTA 22

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2012	31.12.2011
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 537	532
- wobec jednostek powiązanych	219	159
- wobec pozostałych jednostek	1 318	373
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	333	191
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	137	147
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	905	12
- zobowiązanie z tytułu weksla inwestycyjnego*	897	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	2 912	882

* Szerzej – p. nota 18 powyżej.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

NOTA 23

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	6 303	3 476
w tym: od jednostek powiązanych	5 161	3 250
- usługi zarządzania nieruchomościami	751	-
- usługi zarządzania projektami	2 378	2 091
- usługi zarządzania sprzedażą i marketingiem	1 130	1 031
- usługi komercjalizacji	514	-
- najem	178	164
- usługi pozyskiwania i obsługi finansowania	813	-
- pozostałe usługi	539	190
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów razem	6 303	3 476

Spółka osiąga całość swoich przychodów na terytorium Polski.

NOTA 24

KOSZTY ZATRUDNIENIA

WYNAGRODZENIA, UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE I INNE ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
a) wynagrodzenia	2 398	2 895
b) składki na ubezpieczenie społeczne	252	254
c) inne świadczenia pracownicze	72	82
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze razem	2 722	3 231

ZATRUDNIENIE /w osobach/	31.12.2012	31.12.2011
Liczba pracowników	18	18

NOTA 25

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
a) dywidendy i udziały w zyskach	-	9 766
b) zysk ze zbycia aktywów trwałych	-	35
c) aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących*	-	52
c) pozostałe	5	-
Pozostałe przychody operacyjne razem	5	9 853

* Opisano szerzej w nocie 3 informacji dodatkowej.

Przychody z tytułu dywidend osiągnięte w 2011 roku dotyczą dywidend otrzymanych od:

- House VD Sp. z o.o. SKA w kwocie 6 tys. zł,
- IRE VD Sp. z o.o. SKA w kwocie 9.760 tys. zł, z czego 6.860 tys. zł zgodnie z informacją zawartą w nocie 16 niniejszego sprawozdania finansowego wypłacone zostało w formie rzeczowej poprzez przeniesienie pakietu akcji własnych Vantage Development. Pozostała kwota, tj. 2.900 tys. zł wypłacona została w formie pieniężnej.

W 2012 roku Spółka nie otrzymywała dywidend.

NOTA 26

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
a) aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących*	1 709	-
b) odpisy aktualizujące pozostałe aktywa, w tym:	-	81
- odpisy aktualizujące wartość należności	-	81
b) pozostałe	4	2
Pozostałe koszty operacyjne razem	1 713	83

* Opisano szerzej w nocie 3 informacji dodatkowej.

NOTA 27

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Przychody finansowe z tytułu odsetek	5 455	284
a) odsetki od środków na rachunkach bieżących i terminowych	170	55
b) odsetki od udzielonych pożyczek i objętych obligacji, w tym:	5 271	229
- od jednostek powiązanych	5 271	229
c) pozostałe odsetki	14	-
Zysk ze zbycia inwestycji	53	-
Aktualizacja wartości inwestycji	1 524	8 979
Inne przychody finansowe	26	-
Przychody finansowe razem	7 058	9 263

NOTA 28

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	3 653	19 289
a) zwiększenie odpisów aktualizujących wartość udziałów i pożyczek*	3 653	19 289
Koszty z tytułu odsetek	2 102	1 365
a) od kredytów i pożyczek, w tym:	1 434	1 356
- od jednostek powiązanych	62	35
b) od obligacji	667	-
c) od zobowiązań leasingowych	1	7
d) pozostałe odsetki	-	2
Inne koszty finansowe	460	216
a) koszt wynagrodzenia z tytułu poręczeń	122	-
b) prowizje od kredytu	173	216
d) prowizje dotyczące emisji obligacji	138	-
c) pozostałe koszty finansowe	27	-
Inne koszty finansowe razem	6 215	20 870

* Szczegółowe informacje na temat dokonanych odpisów udziałów i pożyczek zamieszczono w punkcie 4 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

NOTA 29

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	-	-
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Podatek bieżący razem	-	-
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(1 225)	904
2. Wpływ zmiany stawki podatkowej	-	-
Podatek odroczony razem	(1 225)	904
Podatek dochodowy razem	(1 225)	904

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 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku przedstawia się następująco:

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk (Strata) brutto	(2 265)	(5 008)
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	430	952
Efekt podatkowy dochodów nie zaliczanych do dochodu do opodatkowania	-	1 856
Efekt podatkowy kosztów nie uznawanych za koszty uzyskania przychodu	(11)	(35)
Nieutworzone aktywo/ rezerwa na odroczony podatek dochodowy dot. wyceny udziałów	(405)	347
Wpływ podatkowy wyników spółek komandytowo-akcyjnych	-	(257)
Efekt podatkowy różnic przejściowych, od których nie utworzono aktywów na odroczony podatek dochodowy	(1 425)	(1 959)
Pozostałe różnice	186	-
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(1 225)	904

NOTA 30

PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY

Strata netto za 2012 rok według propozycji złożonej przez Zarząd Spółki pokryta będzie z niepodzielonych zysków.

NOTA 31

WYPŁATA DYWIDENDY

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku Spółka nie wypłacała dywidend.

NOTA 32

DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

NOTA 33

WYLICZENIE ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Zysk (strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki (tys. zł)	(3 490)	(4 104)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych *	51 623 933	25 924 380
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,07)	(0,16)

* W 2012 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji opisane punkcie 5.1 Informacji dodatkowej)

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

NOTA 34

ZMIANA STANU ZAPASÓW	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
- bilansowa zmiana stanu zapasów	706	396
- nakłady na grunty przekazane aportem	-	(19)
Długoterminowe przychody przyszłych okresów razem	706	377

NOTA 35

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ, Z WYJĄTKIEM KREDYTÓW I POŻYCZEK	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań	10 441	1 047
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(10 015)	-
- zmiana stanu zobowiązań wekslowych	(62)	(835)
- zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	41	40
Razem	405	252

NOTA 36

NABYCIE AKTYWÓW FINANSOWYCH	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
- objęcie obligacji długoterminowych	53 200	
- objęcie udziałów/ akcji w spółkach zależnych	1 020	-
Długoterminowe przychody przyszłych okresów razem	54 220	-

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 37

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji:

Gwarancje udzielone przez Vantage Development S.A. (stan na 31.12.2012)

Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	17.08.2012 r.	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD INVEST Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Zawarcie umowy pożyczki w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w związku z przekroczeniem kosztów budowy ujętych w budżecie

Gwarancje udzielone przez Vantage Development S.A. (na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego)

Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	17.08.2012 r.	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD INVEST Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Zawarcie umowy pożyczki w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w związku z przekroczeniem kosztów budowy ujętych w budżecie
2	23.01.2013 r.	Umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów projektu pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. jako Kredytodawcą, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz Promenadami VD Sp. z o.o. S.K.A. jako Kredytobiorcą	3 832

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka posiadała następujące gwarancje udzielone na rzecz Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA na podstawie umowy z dnia 30 czerwca 2011 r. zawartej z Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA i BZ WBK S.A.:

- gwarancja na poczet przekroczenia kosztów budżetu do kwoty 1.400 tys. zł,
- gwarancja na poczet uzupełniania wkładu własnego do kwoty 4.200 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku należności warunkowe nie wystąpiły.

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2012 ROKU (w tys. zł)

Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Weksle wraz z deklaracją wekslową			Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna
Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dn. 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	26 475	-	1 000*
Umowa o weksel inwestycyjny z dn. 06.06.2011 roku pomiędzy Vantage Development SA a House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A.	800	własny	800	-	-	-
RAZEM	18 100		800	26 475	-	1 000

*Kwota kaucji wynikająca z aneksu nr 7 z dnia 30 listopada 2012 roku do umowy kredytu inwestycyjnego. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego brakująca kwota kaucji nie została pobrana przez bank.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na jej majątku:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2011 ROKU (w tys. zł)						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna
Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dn. 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	23 500	-	-	26 475	-	412
RAZEM	23 500		-	26 475	-	412

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2012 roku i na dzień 31 grudnia 2011 roku.

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 2012 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

NOTA 38

CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

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

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

Ryzyko stopy procentowej

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

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

Vantage Development S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

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

	Wpływ na wynik finansowy brutto
31 grudnia 2012 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	719
Pasywa zmiennoprocentowe	280
31 grudnia 2011 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	29
Pasywa zmiennoprocentowe	179

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko związane z płynnością

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

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, obligacje, pożyczki, leasing. Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla Spółki są na bezpiecznym poziomie.

NOTA 39

INSTRUMENTY FINANSOWE

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

Vantage Development S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

INSRTUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII ZGODNIE Z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	34	-	34	-
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Pożyczki i należności, w tym:	92 449	6 038	92 449	6 038
- środki pieniężne	3 062	746	3 062	746
- należności z tytułu pożyczek	32 779	4 085	32 779	4 085
- obligacje	54 382	-	54 382	-
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	2 226	1 207	2 226	1 207
Aktywa finansowe razem	92 483	6 038	92 483	6 038
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	29 931	18 904	29 931	18 904
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	10 015	-	10 015	-
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	1 682	691	1 682	691
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	17 300	17 300	17 300	17 300
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	37	78	37	78
- zobowiązania z tytułu weksli inwestycyjnych	897	835	897	835
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-

NOTA 40

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. Wielkość zadłużenia ogółem nie przekracza wartości kapitałów własnych.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Vantage Development S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

NOTA 41
TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI (W PODZIALE NA GRUPY
PODMIOTÓW)

01.01.2012 - 31.12.2012	Zakup usług	Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	Sprzedaż aktywów trwałych	Należności z wyjątkiem pożyczek	Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	Pożyczki udzielone (stan na koniec roku)	Objęte obligacje (stan na koniec roku)	Zobowiązania wekslowe	Przychody finansowe - odsetki	Koszty finansowe - odsetki	Dywidendy
Jednostki zależne i współzależne											
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	-	1 072	-	413	-	-	-	-	-	-	-
IPD Centrum Sp. z o.o.	-	55	-	8	-	1 566	-	-	216	-	-
IPD Invest Sp. z o.o.	-	12	-	20	-	-	-	-	-	-	-
IPD Południe Sp. z o.o.	-	176	-	80	-	4 737	-	-	478	-	-
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	-	392	102	76	-	19 489	-	-	2 700	-	-
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	-	13	-	2	-	-	-	-	-	-	-
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	6	1 672	-	144	1	5 855	-	-	512	-	-
VD Sp. z o.o.	-	70	-	67	-	-	-	-	-	-	-
Centauris BIS Sp. z o.o.	-	25	-	8	4	122	-	-	10	-	-
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	-	169	-	25	-	1 010	-	-	149	-	-
PRW Sp. z o.o. (dawniej: FDW Retail Sp. z o.o.)	-	802	-	159	122	-	-	-	24	-	-
VD Invest Sp. z o.o.	3	598	-	289	1	-	-	-	-	-	-
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	1	521	-	187	1	-	-	-	-	-	-
Finanse VD Sp. z o.o.	-	8	-	2	-	-	54 382	-	1 182	-	-
Kluczowe kierownictwo*											
Jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo*											
House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A.**	-	16	-	-	-	-	-	897	-	62	-
Parkowa Ostoja Sp. z o.o.	-	993	-	174	-	-	-	-	-	-	-
Impel S.A.	165	-	-	1	22	-	-	-	-	-	-
Impel Market „Company” sp. z o.o. S.K.	-	11	-	5	-	-	-	-	-	-	-
OPM Sp. z o.o.	104	-	-	-	16	-	-	-	-	-	-
ZUH Partner - Nieruchomości sp. z o.o.	11	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-
impel Business Solutions Sp. z o.o.	337	-	-	-	29	-	-	-	-	-	-
Impel IT Sp. z o.o.	221	136	-	-	20	-	-	-	-	-	-
Impel Logistics Sp. z o.o.	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impel Volleyball S.A.	-	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impel Cleaning Sp. z o.o.	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Accounting Audyt Partner Sp. z o.o.	21	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Impel Catering Sp. z o.o.	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sanpro Job Service Sp. z o.o.	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	907	6 759	102	1 660	219	32 779	54 382	897	5 271	62	-

Vantage Development S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

01.01.2011 - 31.12.2011	Zakup usług	Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	Sprzedaż aktywów trwałych	Należności z wyjątkiem pożyczek	Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	Pożyczki udzielone (stan na koniec roku)	Objęte obligacje (stan na koniec roku)	Zobowiązania wekslowe	Przychody finansowe - odsetki	Koszty finansowe - odsetki	Dywidendy
Jednostki zależne i współzależne											
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	-	1 019	-	51	-	-	-	-	5	-	-
IPD Centrum Sp. z o.o.	-	21	-	4	-	-	-	-	-	-	-
IPD Invest Sp. z o.o.	-	12	-	12	-	-	-	-	-	-	-
IPD Południe Sp. z o.o.	-	168	-	22	1	-	-	-	-	-	-
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	-	328	-	71	11	-	-	-	-	-	9 760
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	-	19	6	-	8	-	-	-	-	-	-
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	-	1 550	-	187	8	320	-	-	20	-	-
VD Sp. z o.o.	-	13	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Centauris BIS Sp. z o.o.	-	41	-	12	-	304	-	-	14	-	-
House VD Sp. z o.o. S.K.A.	-	48	-	11	-	-	-	835	-	35	6
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	-	24	-	12	-	3 461	-	-	190	-	-
PRW Sp. z o.o. (dawniej: FDW Retail Sp. z o.o.)	-	358	-	230	-	-	-	-	-	-	-
VD Invest Sp. z o.o.	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kluczowe kierownictwo*											
Jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo*											
Parkowa Ostoja Sp. z o.o.	4	153	-	100	1	-	-	-	-	-	-
Impel S.A.	696	-	-	-	52	-	-	-	-	-	-
Impel IT Sp. z o.o.	323	-	-	-	33	-	-	-	-	-	-
Impel Logistics Sp. z o.o.	7	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Impel Volleyball S.A.	6	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-
Impel Cleaning Sp. z o.o.	22	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-
Impel Accounting Sp. z o.o.	192	-	-	-	25	-	-	-	-	-	-
Impel HR Service Sp. z o.o.	31	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-
Accounting Audyt Partner Sp. z o.o.	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impel Catering Sp. z o.o.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sanpro Job Service Sp. z o.o. (dawniej: Impel Job Service Sp. z o.o.)	29	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-
Razem	1 319	3 757	6	713	158	4 085	-	835	229	35	9 766

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

**Spółka zależna od Vantage Development do 1 marca 2012 roku.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

WYNAGRODZENIA KLUCZOWEGO KIEROWNICTWA SPÓŁKI

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	1 101	1 299
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	80	50
Razem	1 181	1 349

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 181	1 349
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Razem	1 181	1 349

NOTA 42

ISTOTNE SPRAWY SPORNE

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania spółka Vantage Development jest stroną postępowania o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości położonej przy p. Staszica 40a we Wrocławiu. Na obecnym etapie postępowania nie można określić przewidywanego rozstrzygnięcia w sprawie.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka nie była stroną innych istotnych spraw spornych.

NOTA 43

ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

W dniu 8 lutego 2013 roku nastąpiło pierwsze uruchomienie kredytu udzielonego przez Bank Zachodni WBK S.A. spółce Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. dzięki czemu spełnił się warunek zawieszający określony w aneksie do umowy kredytowej zawartej przez Bank Zachodni WBK S.A. z Vantage Development S.A. i termin spłaty kredytu inwestycyjnego na uwolnienie kapitału z gruntu w kwocie 17,3 mln zł został przesunięty na 31 maja 2015 roku.

Pozostałe zdarzenia, które wystąpiły po dacie bilansowej, nie mające istotnego wpływu na dane prezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym opisano w punkcie VI sprawozdania Zarządu z działalności Vantage Development w 2012 roku.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
21-03-2013	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
21-03-2013	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
21-03-2013	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
21-03-2013	Anna Piątek	Główny Księgowy Spółki	