



jednostkowe sprawozdanie finansowe

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

za 2018 rok



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 20 marca 2019 roku

SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE	2
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	5
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ	58
PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH	58

WYBRANE DANE FINANSOWE

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

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR*	
		01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
I.	Przychody ze sprzedaży	16 080	26 488	3 804	6 240
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 957	11 578	700	2 728
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(2 654)	6 124	(628)	1 443
IV.	Zysk (strata) brutto	75 879	30 637	17 951	7 218
V.	Zysk (strata) netto	66 252	28 587	15 674	6 735
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	1,15	0,46	0,27	0,11
		Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
VII.	Kapitał własny	310 639	329 795	72 242	79 070
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	154 077	141 707	35 832	33 975
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	20 842	15 394	4 847	3 691
X.	Aktywa trwałe	214 363	443 775	49 852	106 398
XI.	Aktywa obrotowe	271 195	43 121	63 069	10 339
XII.	Suma aktywów	485 558	486 896	112 920	116 736
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,94	5,47	1,38	1,31

* Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

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

	31.12.2018	31.12.2017
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,3000	4,1709
	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
średni kurs EUR w okresie*	4,2669	4,2447

* Ustalony jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2018	31.12.2017
I.	Aktywa trwałe (suma 1-5)		214 363	443 775
	1. Wartości niematerialne	6.1	854	731
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	6.2	816	698
	3. Należności długoterminowe	6.3	221	120
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	6.4	183 792	150 425
	5. Pożyczki długoterminowe	6.5	28 680	291 801
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-5)		271 195	43 121
	1. Zapasy	6.6	43	20
	2. Pożyczki krótkoterminowe	6.7	218 373	-
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6.8	27	33
	4. Należności krótkoterminowe	6.9	7 200	29 217
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6.10	45 463	13 764
	6. Rozliczenia międzyokresowe	6.11	89	87
Aktywa razem – suma I+II			485 558	486 896

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2018	31.12.2017
I.	Kapitał własny (suma 1-7)		310 639	329 795
	1. Kapitał podstawowy	6.12	32 433	37 353
	2. Akcje własne		(2 323)	-
	3. Kapitał zapasowy		210 950	191 156
	4. Pozostałe kapitały rezerwowe		3 327	29 822
	5. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		-	42 877
	7. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		66 252	28 587
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-3)		154 077	141 707
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.1	2 990	1 186
	2. Obligacje długoterminowe	6.14	151 087	140 517
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	6.15	-	4
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-5)		20 842	15 394
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	6.13	9 763	9 124
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	6.15	7	32
	3. Rezerwy krótkoterminowe	7.2	2 609	2 300
	4. Obligacje krótkoterminowe	6.14	957	824
	5. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym: - zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.16	7 506 4 985	3 114 -
Pasywa razem – suma I+II+III			485 558	486 896

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
A.	Przychody ze sprzedaży	6.17	16 080	26 488
B.	Koszt własny sprzedaży	6.18	(13 123)	(14 910)
C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)		2 957	11 578
	I. Koszty sprzedaży		(1 114)	(1 547)
	II. Koszty ogólnego zarządu		(4 527)	(5 024)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)		(2 684)	5 007
	I. Zysk (strata) z tytułu przeliczania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej		-	-
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeliczania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)		(2 684)	5 007
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	6.19	94	1 751
	III. Pozostałe koszty operacyjne	6.20	(64)	(634)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)		(2 654)	6 124
	I. Przychody finansowe	6.21	90 036	39 852
	1. Dywidendy i udziały w zyskach		68 382	13 579
	2. Odsetki		20 284	25 851
	- od jednostek powiązanych		20 099	25 666
	3. Zysk ze zbycia inwestycji		-	-
	4. Aktualizacja wartości inwestycji		-	422
	5. Inne		1 370	-
	II. Koszty finansowe	6.22	(11 503)	(15 339)
	1. Odsetki		(10 487)	(10 227)
	- od jednostek powiązanych		(1 169)	(1 034)
	2. Strata ze zbycia inwestycji		-	(3 524)
	3. Aktualizacja wartości inwestycji		(507)	(680)
	4. Inne		(509)	(908)
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)		75 879	30 637
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	7.3	(9 627)	(2 050)
	1. Część bieżąca		(7 823)	-
	2. Część odroczone		(1 804)	(2 050)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)		66 252	28 587
Inne całkowite dochody			-	-
Całkowite dochody ogółem			66 252	28 587
Średnia ważona liczba akcji w okresie			57 680 959	61 983 452
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki				
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			1,15	0,46
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)			1,15	0,46

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2018 - 31.12.2018	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2018 r.	37 353	-	191 156	29 822	71 464	-	329 795
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	66 252	66 252
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	66 252	66 252
Transakcje z właścicielami:	(4 920)	(2 323)	19 794	(26 495)	(71 464)	-	(85 408)
- dywidenda	-	-	(8 793)		(25 687)	-	(34 480)
- przeniesienie na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	28 587	14 050	(42 637)		-
- nabycie i umorzenie akcji własnych	(4 920)	(2 323)	-	(40 545)	(3 140)	-	(50 928)
Stan na 31 grudnia 2018 r.	32 433	(2 323)	210 950	3 327	-	66 252	310 639

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk (strata) netto		66 252	28 587
	II. Korekty razem		83	(31 488)
	1. Amortyzacja	6.23	491	271
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(20 103)	(38 621)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(63)	3 975
	4. Zmiana stanu rezerw		2 113	1 396
	5. Zmiana stanu zapasów		(24)	(19)
	6. Zmiana stanu należności	6.24	2 937	(7 455)
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	6.25	14 734	8 040
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(2)	925
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		66 335	(2 901)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy		90 728	139 604
	1. Z aktywów finansowych, w tym:		90 728	139 604
	a) w jednostkach powiązanych		90 728	139 603
	- zbycie aktywów finansowych		2 577	1 293
	- dywidendy i udziały w zyskach		1 881	13 578
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		65 550	110 250
	- odsetki		20 720	14 482
	b) w pozostałych jednostkach		-	1
	- dywidendy i udziały w zyskach		-	1
	2. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
	II. Wydatki		(59 906)	(93 489)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(731)	(534)
	2. Na aktywa finansowe	6.26	(59 175)	(92 955)
	a) w jednostkach powiązanych		(59 175)	(92 955)
	- nabycie aktywów finansowych		(35 875)	(63 805)
	- udzielone pożyczki		(23 300)	(29 150)
	b) w pozostałych jednostkach		-	-
	3. Inne wydatki inwestycyjne		-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		30 822	46 115
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy		10 000	77 219
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		-	1 400
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		10 000	75 819
	II. Wydatki		(75 458)	(128 604)
	1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		(31 949)	(27 096)
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(34 480)	(11 447)
	3. Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	(81 819)
	4. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(30)	(31)
	5. Odsetki		(8 999)	(8 211)
	6. Inne wydatki finansowe		-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(65 458)	(51 385)
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		31 699	(8 171)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		31 699	(8 172)
F.	Środki pieniężne na początek okresu		13 764	21 936
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:		45 463	13 764

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Spółka Vantage Development S.A. została założona w 1991 roku. Działalność deweloperską w obecnym kształcie rozpoczęła w 2007 roku. Do 2012 roku prowadziła ją funkcjonując w strukturach Grupy Kapitałowej Impel, specjalizującej się w outsourcingu usług dla instytucji i przedsiębiorstw. W marcu 2012 roku akcje Vantage Development S.A. zostały dopuszczone do obrotu publicznego i do 20 czerwca 2017 roku były notowane na rynku głównym GPW w Warszawie. Na dzień publikacji raportu Spółka ma nadal status spółki publicznej, ale obrót akcjami Vantage Development S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych jest bezterminowo zawieszony.

Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000030117. Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu. Czas trwania Jednostki Dominującej oraz pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy jest nieograniczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingowa. Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development („Grupa Kapitałowa”, „Grupa”). 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.

2. FORMAT ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. Podstawa sporządzenia i format jednostkowego sprawozdania finansowego

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostały zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży i nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej.

Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i zobowiązań jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i zobowiązania są zabezpieczone.

Format jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe składa się z:

- sprawozdania z sytuacji finansowej,
- sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- sprawozdania ze zmian w kapitale własnym,
- sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- wybranych danych objaśniających.

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

Założenie kontynuacji działalności

Jednostkowe 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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

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.

2.2. Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla jednostkowego sprawozdania finansowego

Jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku.

Dla danych prezentowanych w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Dla danych prezentowanych w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

2.3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

Oceniając istnienie przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych Kierownictwo Jednostki analizuje przesłanki pochodzące z zewnętrznych i wewnętrznych źródeł informacji. W przypadku stwierdzenia, że przesłanki wystąpiły Kierownictwo Spółki przeprowadziło test na utratę wartości.

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

Odpisy na udziały w spółkach zależnych i współkontrolowanych

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku Zarząd Spółki ocenił przesłanki świadczące o możliwości utraty wartości udziałów w spółkach celowych, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę lub współkontrolę za pomocą metody skorygowanych aktywów netto przy wykorzystaniu wycen nieruchomości przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców i/lub z uwzględnieniem prognozowanych przepływów z realizowanych przez spółki celowe inwestycji.

Oceniając istnienie przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych Kierownictwo Jednostki analizuje przesłanki pochodzące z zewnętrznych i wewnętrznych źródeł informacji. W przypadku stwierdzenia, że przesłanki wystąpiły Kierownictwo Spółki przeprowadziło test na utratę wartości.

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,

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

- w przypadku rezerwy na premie – szacunek oparty na zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą systemie motywacyjnych obejmującym zasady nagradzania kadry kierowniczej oraz indywidualne karty nagród.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować zmianę szacunków. Odroczone podatki dochodowe przedstawiony jest w notce 7.1

2.4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

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

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy

W okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym przyjęto wszystkie nowe i zaktualizowane standardy oraz interpretacje, wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej (UE), mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.)

Wybrane zasady rachunkowości

W lipcu 2014 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 9 Instrumenty finansowe („MSSF 9”). MSSF 9 obejmuje trzy aspekty związane z instrumentami finansowymi: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń.

Spółka nie dokonała wcześniejszego wdrożenia MSSF 9 i zastosowała wymogi MSSF 9 dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2018 roku, przy zastosowaniu metody retrospektywnej.

Klasyfikacja i wycena aktywów i zobowiązań finansowych

Spółka kwalifikuje aktywa finansowe, w momencie ich ujęcia, do odpowiedniej kategorii w zależności od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla danego składnika aktywów finansowych (tzw. test SPPI).

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- celem modelu biznesowego jest utrzymywanie go dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy;
- warunki umowy powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, stanowiących spłatę kwoty głównej oraz odsetek (tzn. składnik spełnił test SPPI).

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- celem modelu biznesowego jest utrzymywanie go dla uzyskania zarówno przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i jego sprzedaż;
- warunki umowy powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, stanowiących spłatę kwoty głównej oraz odsetek (tzn. składnik spełnił test SPPI).

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Do kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się wszystkie instrumenty finansowe, które nie zostały zaklasyfikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub jako wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Zgodnie z MSSF 9, Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie: Spółka do wyceny aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie stosuje metodę efektywnej stopy procentowej; są to należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, które spełniły test SPPI, pozostałe należności finansowe (w szczególności należności z tytułu wadium i kaucji) oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Należności z tytułu dostaw i usług po początkowym ujęciu wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, przy czym należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania) i nieprzekazywane do faktoringu, nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej;
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody: zyski i straty na składniku aktywów finansowych stanowiącym instrument kapitałowy, dla którego zastosowano opcję wyceny do wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem przychodów z tytułu otrzymanych dywidend;
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy: zyski lub straty wynikające z wyceny składnika aktywów finansowych, kwalifikowanego jako wyceniany według wartości godziwej przez wynik finansowy, ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały; są to głównie instrumenty pochodne niewyznaczone dla celów rachunkowości zabezpieczeń. Zyski lub straty wynikające z wyceny pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują również przychody z tytułu odsetek i dywidendy.
- instrumenty finansowe zabezpieczające: Instrumenty finansowe zabezpieczające podlegają wycenie zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Spółka klasyfikuje wszystkie zobowiązania finansowe jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, z wyjątkiem:

- zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- zobowiązań finansowych powstałych w wyniku przeniesienia składnika aktywów finansowych, który nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania;
- umów gwarancji finansowych;
- zobowiązań do udzielenia pożyczki oprocentowanej poniżej rynkowej stopy procentowej;
- warunkowej zapłaty ujętej przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek.

Zgodnie z MSSF 9, Spółka kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z kategorii:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu: zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty, pożyczki oraz obligacje
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy: zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych niewyznaczonych dla celów rachunkowości zabezpieczeń
- instrumenty finansowe zabezpieczające. Aktywa i zobowiązania finansowe stanowiące instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne i zabezpieczające wartość godziwą

Utrata wartości aktywów finansowych

MSSF 9 wprowadza nowe podejście do szacowania utraty wartości aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (za wyjątkiem inwestycji w aktywa kapitałowe oraz aktywa kontraktowe). Model utraty wartości bazuje na kalkulacji strat oczekiwanych w odróżnieniu od aktualnie stosowanego modelu wynikającego z MSR 39, który bazował na koncepcji strat poniesionych. Najistotniejszą

pozycją aktywów finansowych w sprawozdaniu finansowym Spółki, która podlega nowym zasadom kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych są należności handlowe z tytułu dostaw i usług.

Ocena wpływu nowego standardu

Zgodnie z analizą Zarządu jednostki dominującej, przeprowadzoną w 2017 roku i opisaną w jednostkowym raporcie rocznym za 2017 rok, wprowadzenie MSSF 9 nie wpłynęło istotnie na prezentację danych w sprawozdaniu finansowym.

W odniesieniu do rachunkowości zabezpieczeń Spółka skorzystała z możliwości dalszego stosowania wymogów zawartych w MSR 39 zamiast wymogów zawartych w MSSF 9, w związku z czym nie dokonywano zmian polityki rachunkowości w tym zakresie.

W tabeli poniżej przedstawiono porównanie stosowanych zasad wyceny w oparciu o MSSF 9 i MSR 39 dla poszczególnych instrumentów finansowych prezentowanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym:

INSRTUMENTY FINANSOWE	31.12.2018	Metoda wyceny
wg MSSF 9		
Aktywa finansowe		
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:	27	
- akcje notowane na Gieldzie Papierów Wartościowych	27	w wartości godziwej przez wynik finansowy
Wyceniane w zamortyzowanym koszcie:	299 636	
- środki pieniężne	45 463	wg zamortyzowanego kosztu
- należności z tytułu pożyczek	247 053	wg zamortyzowanego kosztu
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	7 120	wg zamortyzowanego kosztu
Aktywa finansowe kwalifikowane do rachunkowości zabezpieczeń:	-	
- należności finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	-	w wartości godziwej przez całkowite dochody
Aktywa finansowe razem	299 636	
Zobowiązania finansowe		
Wyceniane w zamortyzowanym koszcie:	161 814	
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	152 044	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	9 763	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7	wg zamortyzowanego kosztu
Zobowiązania finansowe kwalifikowane do rachunkowości zabezpieczeń:	-	
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	-	w wartości godziwej przez całkowite dochody
Zobowiązania finansowe razem	161 814	
wg MSR 39		
Aktywa finansowe		
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:	27	
- akcje notowane na Gieldzie Papierów Wartościowych	27	w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pożyczki i należności:	299 636	
- środki pieniężne	45 463	wg zamortyzowanego kosztu
- należności z tytułu pożyczek	247 053	wg zamortyzowanego kosztu
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	7 120	wg zamortyzowanego kosztu
Aktywa finansowe kwalifikowane do rachunkowości zabezpieczeń:	-	
- należności finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	-	w wartości godziwej przez całkowite dochody
Aktywa finansowe razem	299 636	
Zobowiązania finansowe		
Wyceniane w zamortyzowanym koszcie:	161 814	
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	152 044	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	9 763	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu weksli	-	wg zamortyzowanego kosztu
Zobowiązania finansowe kwalifikowane do rachunkowości zabezpieczeń:	-	
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	-	w wartości godziwej przez całkowite dochody
Zobowiązania finansowe razem	161 814	

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

- MSSF 15 Przychody z umów z klientami oraz zmiany do MSSF 15

Wybrane zasady rachunkowości

Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 15 Przychody z umów z klientami („MSSF 15”), który został wydany w maju 2014 roku, a następnie zmieniony w kwietniu 2016 roku ustanawia tzw. Model Pięciu Kroków rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami:

- Wymogi identyfikacji umowy z klientem: umowa z klientem spełnia swoją definicję, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria: strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków; Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane; umowa ma treść ekonomiczną oraz jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia: w momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.
- Określenie ceny transakcyjnej: w celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot; do oszacowania wynagrodzenia zmiennego Spółka zdecydowała o zastosowaniu metody wartości najbardziej prawdopodobnej.
- Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia: Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.
- Ujęcie przychodów w momencie spełniania zobowiązań do wykonania świadczenia: Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi (klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów). Przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ocena wpływu nowego standardu

Spółka nie dokonała wcześniejszego wdrożenia MSSF 15 i zastosowała wymogi MSSF 15 dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2018 roku, retrospektywnie, z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki Vantage jest działalność holdingowa. Spółka identyfikuje w swojej działalności dwie kategorie przychodów będących w zakresie MSSF 15: usługi zarządzania projektami oraz pozostałe usługi. Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development („Grupa Kapitałowa”, „Grupa”). 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. 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 marketingowych oraz pośrednictwa w pozyskaniu finansowania na realizację projektów deweloperskich. Spółka prowadzi również działalność dodatkową w zakresie najmu powierzchni. Zarząd dokonał weryfikacji umów sprzedażowych, zawieranych w ramach podstawowej działalności Spółki pod względem wymogów MSSF 15.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Zarząd dokonał analizy poniżej wskazanych aspektów pod względem identyfikacji wpływu na prezentację danych w sprawozdaniu finansowym:

– Identyfikacja umów

W ocenie Zarządu w działalności Spółki Vantage Development nie występują umowy, na których identyfikację wpłynęło wejście w życie przepisów MSSF 15.

– Gwarancje

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

– Wynagrodzenie zmienne

W działalności Spółka nie identyfikuje się czynników zmiennych wynagrodzenia, które wpłynęły w istotny sposób na przychody ujmowane z tego tytułu. W ramach działalności komercyjnej Spółki stosowane jest wynagrodzenie, które jest częścią kosztów sprzedaży Spółki celowej, z tytułu pozyskania finansowania realizacji projektu budowlanego, bieżącą realizacją płatności oraz kontroling projektu inwestycyjnego, jak również usługi związane z marketingiem i sprzedażą poszczególnych powierzchni, oraz obsługę posprzedażową projektu. Dotychczas stosowane zasady w tym zakresie nie odbiegają istotnie od przepisów wprowadzanych przez MSSF 15.

– Wystąpienie istotnego elementu finansowania

Zgodnie z zapisami MSSF 15 jednostka nie musi korygować przyręczonej kwoty wynagrodzenia o wpływ istotnego elementu finansowania, jeżeli w momencie zawarcia umowy oczekuje, że okres od momentu przekazania przyręczonego dobra lub usługi klientowi do momentu zapłaty za dobro lub usługę przez klienta wyniesie nie więcej niż jeden rok. Zarząd nie spodziewa się, by identyfikacja istotnego elementu finansowania w przyszłości wpłynęła znacząco na wysokość przychodów Spółki.

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

Zgodnie z MSSF 15 jednostka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które - zgodnie z oczekiwaniami jednostki - przysługują jej w zamian za przekazanie przyręczonej dóbr lub usług klientowi.

Jednostka nie identyfikuje aktywów z tytułu umów z klientami oraz zobowiązań z tytułu umów z klientami.

W tabeli poniżej przedstawiono porównanie wartości przychodów osiągniętych w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym przy zastosowaniu przepisów MSSF 15 i MSR 18.

PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI WG KATEGORII	wg MSSF 15	wg MSR 18	Zmiana
	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2018 31.12.2018	
- usługi zarządzania projektami i nieruchomościami	14 856	14 856	-
- pozostałe usługi	1 084	1 084	-
Przychody RAZEM	15 940	15 940	-

- Zmiany do MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne - Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2018 roku

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

Przyjęcie powyższych zmian MSR 40 nie spowodowało istotnych zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

- Zmiany do MSSF 2 Płatności na bazie akcji – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji - zatwierdzone w UE w dniu 27 lutego 2018 roku

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji i pozostają bez wpływu na zasady rachunkowości stosowane w Spółki.

- Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Instrumenty ubezpieczeniowe - zatwierdzone w UE w dniu 3 listopada 2017 roku

Zmiany mają na celu usunięcie z rachunków zysków i strat jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe, przypadków niedopasowania księgowego. Zmiany nie mają wpływu na politykę rachunkowości Spółki.

- Poprawki do MSSF (cykl 2014 - 2016) - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 7 lutego 2018 roku

Przyjęcie powyższych zmian nie wpłynęło na prezentację danych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki.

- Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe - zatwierdzona w UE w dniu 28 marca 2018 roku

Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowe transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w walucie obcej w sytuacji, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktywo lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywo, koszt lub przychód. Interpretacja pozostaje bez wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

- MSSF 16 „Leasing” - zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku, obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

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

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego” - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 roku, obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

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

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

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejścia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” - zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu - obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017) - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione standardy, interpretacje i zmiany do standardów - z wyjątkiem MSSF 16 "Leasing" obowiązującego od 1 stycznia 2019 roku - nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy. Wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe Grupy opisano w nocie poniżej.

Analiza umów objętych MSSF 16

MSSF 16 wprowadził istotne zmiany do rozliczeń po stronie leasingobiorcy, w tym przede wszystkim stosowany w MSR 17 podział leasingu na leasing finansowy (ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) i operacyjny (ujmowany pozabilansowo), a wprowadza jeden model ujęcia leasingu zbieżny z charakterem leasingu finansowego. Zgodnie z zapisami MSSF 16 jako leasing definiowana jest każda umowa lub jej część, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Kalkulacja stopy dyskonta

W celu obliczenia stóp dyskonta na potrzeby MSSF 16 Spółka przyjęła, że stopa dyskonta powinna odzwierciedlać specyfikę danego aktywa. W podziale na grupy aktywów, w oparciu o aktualne warunki rynkowe, dokonano oszacowania stopy dyskontowej jako stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę dla danego produktu.

Krańcowa stopa procentowa w podziale na grupy aktywów na 31 grudnia 2018 roku została ustalona na poziomie:

- Samochody - 4,83%;
- Najem powierzchni biurowej - podstawą kalkulacji jest średnia wartość oparta o WIBOR1M, WIBOR3M, WIBOR6M powiększony o średnioważoną marżę, która wyniosła 2,52%.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

Wpływ zastosowania MSSF 16 dla pozostałych umów został zaprezentowany w poniższej tabeli:

AKTYWA	2019-01-01	Korekty związane z umową najmu powierzchni biurowej	Korekty związane z pozostałymi umowami*	2019-01-01
Aktywa trwałe	214 363	751	336	215 450
Rzeczowe aktywa trwałe	816	751	336	1 903
Aktywa obrotowe	271 195	-	-	271 195
Aktywa razem	485 558	751	336	486 645

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

PASYWA	2019-01-01	Korekty związane z umową najmu powierzchni biurowej	Korekty związane z pozostałymi umowami*	2019-01-01
Kapitał własny	310 639	-	-	310 639
Zobowiązania długoterminowe	154 077	359	201	154 637
Zobowiązania krótkoterminowe	20 842	392	135	21 369
Pasywa razem	485 558	751	336	486 645

*korekty związane z ujęciem umów leasingu samochodów

Zarząd podjął decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia retrospektywnego, a więc ujęcia skumulowanego zastosowania nowego standardu na dzień jego wdrożenia.

3. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki Spółki nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

4. SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW

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

5. 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%

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

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 wysięgowywane, a wynik likwidacji lub sprzedaży jest ujmowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

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

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

c) Środki trwałe w budowie

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

d) Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

Jednostkami zależnymi są takie podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce, wtedy gdy:

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

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

W sytuacji, gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny, czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Spółka analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

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

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

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

e) Aktywa finansowe

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

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

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*: 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 tej kategorii 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 wyceniane według zamortyzowanego kosztu*: 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.

Spółka stosuje model uproszczony do wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług. W modelu uproszczonym Spółka nie monitoruje zmian poziomu ryzyka kredytowego w trakcie życia instrumentu oraz szacuje oczekiwaną stratę kredytową w horyzoncie do terminu zapadalności instrumentu. Dla celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej Spółka wykorzystuje macierz rezerw oszacowaną na podstawie historycznych poziomów spłacalności oraz odzysków z należności od kontrahentów z uwzględnieniem informacji jakościowych. Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

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 wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody:* 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.

f) Zobowiązania finansowe

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) 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.

h) Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów. 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.

i) 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 ujmują 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,

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

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.

j) 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.

k) Zobowiązania finansowe (w tym handlowe)

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

l) 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.

m) 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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

- 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.

n) 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.

o) 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.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Sprzedaż towarów i produktów

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

Świadczenie usług

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

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

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

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

Przychody z tytułu odsetek

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

Dywidendy

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

p) 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.

r) Zobowiązania i należności warunkowe

1. *Zobowiązanie warunkowe* jest:
 - a. możliwym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki; lub
 - b. obecnym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu finansowym, ponieważ:
 - i. nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązku; lub
 - ii. kwoty obowiązku (zobowiązania) nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie

s) Sprawozdawczość dotycząca segmentów

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

t) Połączenia jednostek gospodarczych

W 2018 i 2017 roku Spółka nie połączyła się z inną jednostką.

6. NOTY OBJAŚNIAJĄCE

6.1. Wartości niematerialne

Stan na 31.12.2018

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne w toku wytwarzania	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	1 439	-	1 439
b) zwiększenia	308	328	636
- nabycie	-	328	636
- transfery	308	-	-
c) zmniejszenia	-	(308)	(308)
- transfery	-	(308)	(308)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 747	20	2 383
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	708	-	708
f) amortyzacja za okres	205	-	205
- zwiększenia	205	-	205
- amortyzacja okresu bieżącego	205	-	205
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	913	-	913
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	731	-	731
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	834	20	854

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Stan na 31.12.2017

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne w toku wytwarzania	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	696	227	923
b) zwiększenia	743	-	743
- nabycie	516	-	516
- transfery	227	-	227
c) zmniejszenia	-	(227)	(227)
- transfery	-	(227)	(227)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 439	-	1 893
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	602	-	602
f) amortyzacja za okres	106	-	106
- zwiększenia	106	-	106
- amortyzacja okresu bieżącego	106	-	106
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	708	-	708
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	94	227	321
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	731	-	731

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

6.2. Rzeczowe aktywa trwałe
Stan na 31.12.2018

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	1 040	62	168	372	1 642
b) zwiększenia	364	30	-	43	437
- nabycie	364	30	-	43	437
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	1 404	92	168	415	2 079
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	547	50	133	214	944
f) amortyzacja za okres:	204	10	34	71	319
- zwiększenia	204	10	34	71	319
- amortyzacja	204	10	34	71	319
- zmniejszenia	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	751	60	167	285	1 263
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	100
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	493	12	35	158	698
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	653	30	3	130	816

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Stan na 31.12.2017

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

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2018	31.12.2017
a) własne	813	663
b) używane na podstawie umowy leasingu finansowego	3	35
Środki trwałe bilansowe razem	816	698

ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO	31.12.2018	31.12.2017
a) środki trwałe, w tym:	3	35
- środki transportu	3	35
Rzeczowe aktywa trwałe	3	35

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

6.3. Należności długoterminowe

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

6.4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	31.12.2018	31.12.2017
a) wartość brutto na początek okresu	165 181	106 279
b) zwiększenia	36 376	63 802
- objęcie udziałów	6	39 786
- dopłaty do kapitałów spółek zależnych	35 293	24 015
- wniesienie udziałów do nowych spółek	1 077	-
c) zmniejszenia	(2 508)	(4 900)
- sprzedaż udziałów	(2 508)	(4 900)
d) wartość brutto na koniec okresu	199 049	165 181
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	14 756	14 498
- zwiększenia	501	680
- zmniejszenia	-	(422)
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	15 257	14 756
g) wartość netto na początek okresu	150 425	91 781
i) wartość netto na koniec okresu	183 792	150 425

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Stan na 31.12.2018

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %	Udział w głosach (bezpośredni) %
Jednostki zależne	181 287	12 217	169 070		
VD sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd	nd
VD ER sp. z o.o.	66 767	-	66 767	100,00	100,00
Promenady Zita sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
IPD Południe sp. z o.o.	23 602	-	23 602	100,00	100,00
VD Retail sp. z o.o.	20 425	11 716	8 709	100,00	100,00
VD Serwis sp. z o.o. (dawniej VD II sp. z o.o.)	501	501	-	100,00	100,00
VD Nieruchomości sp. z o.o. (dawniej: VD III sp. z o.o.)	250	-	250	50,00	50,00
VD Mieszkania IX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	100	-	100	nd	nd
VD Mieszkania XIV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd	nd
VD Mieszkania XXI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (wcześniej Mieszkania XIII)	500	-	500	nd.	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	480	-	480	nd.	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	-	-	-	nd.	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.	-	-	-	nd.	nd.
Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	-	-	-	nd.	nd.
Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.	nd.
Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	-	-	-	nd.	nd.
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	64 535	-	64 535	nd.	nd.
VD Budownictwo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 000	-	1 000	100,00	100,00
Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	77	-	77	77,10	77,10
Jednostki współzależne	17 762	3 040	14 722		
Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	17 701	3 015	14 686	50,00	50,00
IPD Invest sp. z o.o.	61	25	36	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	199 049	15 257	183 792		

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Stan na 31.12.2017

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

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Zmiana wartości udziałów i akcji w jednostkach powiązanych 2018 roku wynika głównie z:

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

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

b) Likwidacja spółki Worden Investments sp. z o.o.

W dniu 3 kwietnia 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników spółki Worden Investments sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie rozwiązania i otwarcia likwidacji spółki. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odwołało Zarząd spółki oraz powołało Likwidatora. W dniu 12 grudnia 2018 roku sąd postanowieniem, po przeprowadzeniu likwidacji, wykreślił z rejestru przedsiębiorców spółkę Worden Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji.

c) Zmiana komandytariusza w spółce Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 21 maja 2018 r. wspólnicy spółki Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki Vantage Development S.A. i przystąpieniu do Spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 21.05.2018 r. wspólnikami spółki Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

d) Zmiana nazwy spółki Winhall Investments sp. z o.o. na Port Popowice sp. z o.o. i podwyższenie kapitału zakładowego

W dniu 25 lipca 2018 roku sąd postanowieniem dokonał wpisu zmian w rejestrze przedsiębiorców dotyczących spółki Winhall Investments sp. z o.o. i w związku z tym zmianie uległo brzmienie firmy spółki na Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Port Popowice sp. z o.o.). Jednocześnie został podwyższony kapitał zakładowy spółki Port Popowice sp. z o.o. z kwoty 54.396.150,00 zł do kwoty 83.683.700,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze emisji 585.751 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, które objęła spółka Vantage Development S.A. Po podwyższeniu kapitał zakładowy dzielił się na 1.673.674 udziałów, gdzie 1.290.866 udziałów zostało objętych przez spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu (77,13% udziałów w kapitale zakładowym), natomiast 382.808 udziałów było objętych przez spółkę Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy (22,87% udziałów w kapitale zakładowym).

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

W dniu 31 lipca 2018 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego został podwyższony kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. z kwoty 501.000,00 złotych do kwoty 503.150,00 złotych. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze emisji 43 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

f) Powołanie spółki VD Budownictwo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 14 sierpnia 2018 roku do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000744666 została wpisana spółka VD Budownictwo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy spółki w wysokości 1.000.000,00 zł dzieli się na 20.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartość nominalnej 50 zł każdy. Udziały zostały objęte przez jednego wspólnika spółki – Vantage Development S.A.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

g) Zawiązanie spółki Popowice sp. z o.o.

W dniu 12 września 2018 roku została zawiązana spółka pod firmą Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (lub w skrócie Popowice sp. z o.o.). Kapitał zakładowy spółki w wysokości 100.000,00 zł dzieli się na 2.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartość nominalnej 50,00 zł każdy, które zostały objęte w ten sposób, że spółka Vantage Development S.A. objęła 1.542 udziały, co stanowi 77,10% udziałów w kapitale zakładowym spółki, natomiast Rank Progress S.A. objęła 458 udziałów, co stanowi 22,90% udziałów w kapitale zakładowym spółki.

W dniu 23 października 2018 roku sąd postanowieniem wpisał do rejestru przedsiębiorców spółkę Popowice sp. z o.o.

h) Zbycie udziałów w spółce Port Popowice sp. z o.o. do spółki Popowice sp. z o.o.

W dniu 12 września 2018 roku nastąpiło zbycie udziałów spółki Port Popowice sp. z o.o. w ten sposób, że spółka Vantage Development S.A. zbyła 168 udziałów, jakie posiadała w spółce Port Popowice sp. z o.o., a Spółka Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy zbyła 168 udziałów, jakie posiadała w spółce Port Popowice sp. z o.o., na rzecz spółki Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji. W konsekwencji wspólnikami spółki Port Popowice sp. z o.o. są:

1. spółka Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, która posiada 1.290.698 udziałów, co stanowi 77,12% udziałów w kapitale zakładowym spółki;
2. spółka Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy, która posiada 382.640 udziałów, co stanowi 22,86% udziałów w kapitale zakładowym spółki;
3. spółka Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji, która posiada 336 udziałów, co stanowi 0,02% w kapitale zakładowym Spółki.

i) Zbycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.

W dniu 25 września 2018 roku zawarta została umowa przeniesienia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k. przez Vantage Development S.A. na rzecz spółki VD Retail sp. z o.o. Zmiana została zarejestrowana przez sąd w dniu 18 października 2018 roku.

j) Zbycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 26 września 2018 roku zawarta została umowa przeniesienia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. przez Vantage Development S.A. na rzecz spółki VD Retail sp. z o.o. Zmiana została zarejestrowana przez sąd w dniu 9 stycznia 2019 roku.

k) Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.

W dniu 23 października 2018 roku sąd postanowieniem dokonał wpisu zmiany komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. na skutek przeprowadzonej transakcji przeniesienia przez spółkę Vantage Development S.A. jej ogółu praw i obowiązków, jako jedynego komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k., na rzecz spółki VD Retail sp. z o.o.

l) Nabycie udziałów przez Vantage Development S. A. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło zbycie udziałów spółki VD Serwis sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu w ten sposób, że spółka VD sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce VD Serwis sp. z o.o. na rzecz spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu. W konsekwencji od dnia 31 października 2018 roku jedynym wspólnikiem spółki VD Serwis sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jest spółka Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

6.5. Pożyczki długoterminowe

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.12.2018	31.12.2017
a) wartość brutto na początek okresu	291 801	361 717
b) zwiększenia	34 927	54 816
- udzielenie pożyczek	18 500	29 150
- naliczone odsetki od pożyczek	16 427	25 666
c) zmniejszenia	(298 048)	(124 732)
- spłata pożyczek	(60 750)	(110 250)
- spłata odsetek	(18 925)	(14 482)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	(218 373)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	28 680	291 801
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	291 801	361 717
i) wartość netto na koniec okresu	28 680	291 801

W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie udzielonych pożyczek według stanu na dzień 31.12.2018

Stan na 31.12.2018

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	31.07.2017	31.12.2020	WIBOR 3M + marża	28 000	680	28 680
Razem				28 000	680	28 680

Stan na 31.12.2017

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	23.07.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	151 950	28 310	180 260
	25.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	20 000	2 455	22 455
	22.08.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	20 000	1 622	21 622
	31.07.2017	31.12.2020	WIBOR 3M + marża	5 900	136	6 036
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	12.01.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	5 900	2 012	7 912
	08.03.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	4 000	502	4 502
	12.12.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	11 000	656	11 656
	07.06.2017	31.12.2020	WIBOR 3M + marża	2 250	88	2 338
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.	01.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	2 000	641	2 641
	03.11.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	-	24	24
	12.12.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	4 300	248	4 548
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.	04.03.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	24 000	3 299	27 299
	10.05.2017	31.12.2020	WIBOR 3M + marża	500	8	508
Razem				251 800	40 001	291 801

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

6.6. Zapasy

ZAPASY	31.12.2018	31.12.2017
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	43	20
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
Zapasy razem	43	20

6.7. Pożyczki krótkoterminowe
Stan na 31.12.2018

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	28.12.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	136 750	28 499	165 249
	25.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	20 000	3 276	23 276
	22.08.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	20 000	3 253	23 253
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.	04.03.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	4 800	1 795	6 595
Razem				181 550	36 823	218 373

Zmiana salda pożyczek krótkoterminowych wynika wyłącznie z przeklasyfikowania części długoterminowej oraz naliczenia odsetek w bieżącym okresie. Na dzień 31.12.2017 pożyczki krótkoterminowe nie występowały.

6.8. Aktywa finansowe

ZMIANY AKTYWÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	31.12.2018	31.12.2017
a) wartość na początek okresu	33	29
b) zwiększenia	-	-
- wycena akcji do wartości godziwej	-	-
c) zmniejszenia	(6)	(4)
- wycena akcji do wartości godziwej	(6)	(4)
d) wartość na koniec okresu	27	33

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

6.9. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2018	31.12.2017
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	4 139	10 108
- od jednostek powiązanych	3 873	8 548
- od pozostałych jednostek	266	1 560
b) należności publiczno-prawne, w tym:	177	142
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	2 981	19 085
- od jednostek powiązanych	2 946	19 053
- od pozostałych jednostek	35	32
Należności krótkoterminowe brutto razem	7 297	29 335
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	97	118
Należności krótkoterminowe netto razem	7 200	29 217

Analiza wiekowania należności krótkoterminowych przeterminowanych, które nie utraciły wartości, nie zawiera należności z tytułu dostaw i usług nieprzeterminowanych, które wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. stanowiły wartość 2.008 tys. zł.

ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI	31.12.2018	31.12.2017
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	789	265
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	140	3
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	1 202	15
Razem	2 131	283

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

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2018	31.12.2017
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na początek okresu	118	101
Zwiększenie	(11)	18
Zmniejszenie	(10)	(1)
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na koniec okresu	97	118

6.10. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	31.12.2018	31.12.2017
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	45 463	13 764
b) inne środki pieniężne	-	-
c) inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	45 463	13 764
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	45 463	13 764

6.11. Rozliczenia międzyokresowe

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2018	31.12.2017
a) polisy ubezpieczeniowe	5	20
b) inne koszty dotyczące przyszłych okresów	84	67
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem	89	87

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

6.12. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosił 32 432 637,72 zł i dzielił się na 52 310 706 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł. każda.

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2018							
Seria/ Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotówka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotówka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	26 386 326	16 360	Aport	01-03-2012	01-03-2012
Liczba akcji razem			52 310 706				
Kapitał zakładowy razem				32 433			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2017							
Seria/ Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotówka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotówka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	30 839 464	19 121	Aport	01-03-2012	01-03-2012
F	Brak	Brak	3 482 661	2 159	Gotówka	04-12-2013	01-01-2012
Liczba akcji razem			60 246 505				
Kapitał zakładowy razem				37 353			
Wartość nominalna jednej akcji w PLN				0,62			

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień 31 grudnia 2018 roku byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy: 1. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika; 2. Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; 3. Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; 4. Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Praha 2 - Vinohrady, Mánesova 881/27, PSČ 120 00 Republika Czeska, kontrolowana przez Grzegorza Dzika i jest jednocześnie podmiotem dominującym wobec Fedha sp. z o.o.; 5. TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: Visnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaję;	48 561 706	92,83%	48 561 706	92,83%

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

Pozostałe akcje w liczbie 3.749.000, stanowiące 7,17% udziału w kapitale zakładowym, które reprezentują 3.749.000 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowi 7,17% w ogólnej liczbie głosów Emitenta, znajdują się w posiadaniu Emitenta, który zgodnie z przepisami prawa nie wykonuje praw korporacyjnych z tych akcji. Akcje zostały nabyte w celu ich umorzenia.

6.13. Pożyczki długo- i krótko terminowe (otrzymane)

Szczegóły dotyczące pożyczki zaciągniętej przez Spółkę zamieszczono w poniższej tabeli:

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH I KRÓTKOTERMINOWYCH	31.12.2018	31.12.2017
I. Pożyczki długoterminowe		
a) wartość na początek okresu	-	7 100
b) zwiększenia	-	1 400
- otrzymanie pożyczek	-	1 400
c) zmniejszenia	-	(8 500)
- zmiana klasyfikacji pożyczek z długoterminowych na krótkoterminowe	-	(8 500)
d) wartość brutto na koniec okresu	-	-
II. Pożyczki krótkoterminowe		
a) wartość na początek okresu	9 124	-
b) zwiększenia	665	9 124
- zmiana klasyfikacji pożyczek z długoterminowych	-	8 500
- naliczone odsetki od pożyczek	665	624
c) zmniejszenia	(26)	-
- spłata odsetek	(26)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	9 763	9 124

Pożyczki otrzymane wymienione w tabeli poniżej zostały spłacone na rzecz Pożyczkodawcy Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w dniu 14 stycznia 2019 r.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Stan na 31.12.2018

Pożyczkodawca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki
Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	28.04.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	2 500	519	3 019
	11.07.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 000	190	1 190
	22.08.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 200	218	1 418
	07.12.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	2 200	348	2 548
	24.01.2017	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 400	188	1 588
Razem				8 300	1 463	9 763

Stan na 31.12.2017

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

6.14. Obligacje długo- i krótkoterminowe

Szczegółowe informacje na temat zobowiązań z tytułu obligacji na 31 grudnia 2018 roku zamieszczono w poniższej tabeli:

Stan na dzień 31.12.2018

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2018 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
29.11.2016 r. 08.12.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii 0	64 912	348	64 564	-	-
26.09.2017	Obligacje imienne serii P emisja wewnętrzgrupowa	8 131	132	7 999	-	-
01.12.2017	Obligacje na okaziciela serii R	69 024	338	-	68 686	-
02.01.2018	Obligacje na okaziciela serii S	9 977	139	-	9 838	-
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		152 044	957	72 563	78 524	-
zobowiązania długoterminowe		151 087				
zobowiązania krótkoterminowe		957				

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Szczegółowe informacje na temat zobowiązań z tytułu obligacji na 31 grudnia 2017 roku zamieszczono w poniższej tabeli:

Stan na dzień 31.12.2017

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

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

Z wyjątkiem opisanych powyżej, w 2018 roku nie miały miejsca inne zdarzenia w zakresie emisji, wykupu oraz spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

6.15. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i operacyjnego

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dla leasingobiorcy)	Minimalne raty		Wartość bieżąca	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:				
do 1 roku	7	4	3	3
od 1 do 3 lat	-	32	-	31
od 3 do 5 lat	-	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-	-
Razem	7	36	3	34
Minus: koszty do poniesienia w kolejnych okresach	(7)	(1)	4	N/D
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	-	35	N/D	N/D
zobowiązania krótkoterminowe	7	N/D	7	4
zobowiązania długoterminowe	-	N/D	-	32

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU OPERACYJNEGO (dla leasingobiorcy)	Minimalne raty leasingowe	
	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego, płatne w okresie:		
Do jednego roku:	532	547
do 1 miesiąca	49	51
od 1 do 3 miesięcy	89	95
od 3 do 6 miesięcy	134	141
od 6 do 12 miesięcy	260	260
Od jednego roku do pięciu lat włącznie	613	848
Razem	1 145	1 395

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

OPŁATY Z TYTUŁU LEASINGU OPERACYJNEGO UJĘTE JAKO KOSZT OKRESU (dla leasingobiorcy)	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Minimalne raty leasingowe	(612)	(580)
Opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	-	-
Razem	(612)	(580)

6.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2018	31.12.2017
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 954	2 410
- wobec jednostek powiązanych	1 154	394
- wobec pozostałych jednostek	800	2 016
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	5 399	493
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	4 985	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	149	208
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	4	3
- pozostałe	4	3
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	7 506	3 114

6.17. Przychody ze sprzedaży

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF15)	15 940	26 289
- usługi zarządzania projektami i nieruchomościami	14 856	25 697
- pozostałe usługi	1 084	592
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF17)	140	199
- najem	140	199
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów RAZEM	16 080	26 488

6.18. Koszty według rodzaju

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
1. Amortyzacja	(491)	(373)
2. Zużycie materiałów i energii	(284)	(259)
3. Usługi obce	(11 617)	(13 484)
4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(5 562)	(6 077)
5. Pozostałe koszty rodzajowe	(838)	(1 365)
I. Koszty według rodzaju, razem	(18 792)	(21 558)
II. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	32	77
III. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	-	-
IV. Koszty sprzedaży	1 114	1 547
V. Koszty ogólnego zarządu	4 523	5 024
Koszty własny sprzedaży (I+II+III+IV+V)	(13 123)	(14 910)

WYNAGRODZENIA, UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE I INNE ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
a) wynagrodzenia	(5 050)	(5 136)
b) składki na ubezpieczenie społeczne	(409)	(730)
c) inne świadczenia pracownicze	(103)	(211)
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze razem	(5 562)	(6 077)

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

ZATRUDNIENIE /w osobach/	31.12.2018	31.12.2017
Liczba pracowników	18	19

6.19. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
a) sprzedaż nieruchomości	-	989
b) wynagrodzenie z tytułu za zabezpieczenia spłaty zobowiązań	-	697
c) pozostałe	94	65
Pozostałe przychody operacyjne razem	94	1 751

6.20. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
a) spisanie nakładów na inwestycję	-	-
b) spisanie należności	-	(1)
c) odpisy aktualizujące pozostałe aktywa, w tym:	-	(16)
- odpisy aktualizujące wartość należności	-	(16)
- spisanie zapasów	-	-
d) sprzedaż niefinansowych aktywów trwałych	-	-
e) likwidacja środków trwałych	-	(1)
f) koszty dotyczące poprzedniego okresu	-	-
g) poniesione koszty odszkodowań	-	-
h) darowizny	-	(550)
i) pozostałe	(64)	(66)
Pozostałe koszty operacyjne razem	(64)	(634)

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

6.21. Pozostałe przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Przychody z tytułu dywidend	68 382	13 579
Przychody finansowe z tytułu odsetek	20 284	25 851
a) odsetki od środków na rachunkach bieżących i terminowych	185	-
b) odsetki od udzielonych pożyczek, w tym:	20 099	25 851
- od jednostek powiązanych	20 099	25 666
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	-	422
a) aktualizacja wartości inwestycji	-	422
Inne przychody finansowe	1 370	-
a) inne przychody finansowe	1 370	-
Przychody finansowe razem	90 036	39 852

6.22. Pozostałe koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Koszty z tytułu odsetek	(10 487)	(10 227)
a) od obligacji, w tym:	(9 319)	(9 600)
- od jednostek powiązanych	(144)	(141)
a) od pożyczek, w tym:	(638)	(623)
- od jednostek powiązanych	(638)	(623)
b) od zobowiązań leasingowych	-	(2)
c) pozostałe odsetki	(530)	(2)
Strata ze zbycia inwestycji	-	(3 524)
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	(507)	(680)
a) zwiększenie odpisów aktualizujących wartość udziałów	(507)	(680)
Inne koszty finansowe	(509)	(908)
a) koszty dotyczące emisji obligacji (w tym koszty otrzymanych poręczeń)	-	(908)
b) wynik na likwidacji spółek zależnych	-	-
d) pozostałe	(509)	-
Koszty finansowe razem	(11 503)	(15 339)

6.23. Amortyzacja odnosi się do sprawozdania z przepływów pieniężnych

AMORTYZACJA	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
- koszty amortyzacji ujęte w kosztach podstawowej działalności	491	373
- koszty amortyzacji podlegające refakturowaniu	-	27
- likwidacja środków trwałych	-	(129)
Razem	491	271

6.24. Zmiana stanu należności

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
- bilansowa zmiana stanu należności długo- i krótkoterminowych	2 937	(26 435)
- nabycie akcji (udziałów) własnych	-	18 980
Razem	2 937	(7 455)

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

6.25. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ, Z WYJĄTKIEM KREDYTÓW I POŻYCZEK	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań	14 734	(6 202)
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	-	14 211
- zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	-	31
Razem	14 734	8 040

6.26. Zmiana stanu nabycia aktywów finansowych

NABYCIE AKTYWÓW FINANSOWYCH	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
- objęcie obligacji długoterminowych	-	-
- objęcie udziałów/ akcji w spółkach zależnych	(35 875)	(63 805)
Razem	(35 875)	(63 805)

Stan na dzień 31.12.2018

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCA Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	Pożyczki i kredyty bankowe	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Obligacje
Stan na początek okresu	9 124	36	141 341
Zwiększenia	665	97	19 130
Wpływ kapitału	-	97	10 000
Naliczenie odsetek	665	-	9 130
Podział wyniku za rok ubiegły	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	-
Zmniejszenia	(26)	(36)	(8 427)
Spłata kapitału	-	(36)	-
Spłata odsetek	-	-	(8 999)
Wycena bilansowa	(26)	-	572
Wypłata dywidendy	-	-	-
Płatność za nabyte akcje	-	-	-
Stan na koniec okresu	9 763	97	152 044

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

7. ZMIANA WARTOŚCI SZACUNKOWYCH

7.1. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Vantage Development S.A. dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej kompensuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku z rezerwą na podatek odroczone. Stan tych składników na 31 grudnia 2018 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 4.499 tys. złotych i 7.489 tys. złotych. W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2017 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2018	31.12.2017
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	495	416
pozostałych rezerw	64	58
koszty usług i opłat niematerialnych jako NKUP	315	-
odpisów aktualizujących należności	18	22
odsetek od pożyczek i obligacji	460	472
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	62	94
strat podatkowych	3 085	5 992
Razem	4 499	7 054
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(4 499)	(7 054)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	31.12.2018	31.12.2017
rezerwa na przychody	-	640
odsetek od pożyczek i objętych obligacji	7 489	7 600
Razem	7 489	8 240
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(4 499)	(7 054)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 990	1 186

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczone zmniejszyły wynik finansowy netto o 1.804 tys. zł.

7.2. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	31.12.2018	31.12.2017
a) stan na początek okresu	2 300	2 089
- rezerwa na urlopy	105	99
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	2 188	1 983
- rezerwa na podatki	7	7
b) zwiększenia	2 604	3 105
- rezerwa na urlopy	51	1 195
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	2 553	1 910
c) wykorzystanie	(2 232)	(2 894)
- rezerwa na urlopy	(100)	(1 189)
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	(2 132)	(1 705)
d) rozwiązanie	(63)	-
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	(56)	-
- rezerwa na podatki	(7)	-
e) stan na koniec okresu	2 609	2 300
- rezerwa na urlopy	56	105
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	2 553	2 188
- rezerwa na podatki	-	7
Rezerwy krótkoterminowe RAZEM	2 609	2 300

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

7.3. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	(7 823)	-
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-
Podatek bieżący razem	(7 823)	-
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(1 804)	(2 050)
Podatek odroczony razem	(1 804)	(2 050)
Podatek dochodowy razem	(9 627)	(2 050)

Uzgodnienie podatku dochodowego do wyniku brutto przed opodatkowaniem według ustalonej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 i na 31 grudnia 2017 roku przedstawia się następująco:

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Zysk (Strata) brutto	75 879	30 637
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(14 417)	(5 821)
Efekt podatkowy dochodów nie zaliczanych do dochodu do opodatkowania	12 899	5 437
Efekt podatkowy kosztów nie uznawanych za koszty uzyskania przychodu	(868)	(522)
Wpływ podatkowy wyników spółek komandytowych	(9 087)	(626)
Aktywo i rezerwa spółek komandytowych	1 597	-
Efekt podatkowy różnic przejściowych, od których nie utworzono aktywów na odroczony podatek dochodowy w latach ubiegłych	530	(669)
Efekt podatkowy niewykorzystanych strat	(121)	-
Pozostałe różnice	(160)	151
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(9 627)	(2 050)

8. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2017 ROK

W dniu 19 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zatwierdziło sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development za 2017 rok.

Tego samego dnia Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zdecydowało o przeznaczeniu zysku netto Jednostki Dominującej w wysokości 28.587 tys. zł w całości na kapitał zapasowy w celu późniejszej wypłaty.

9. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W dniu 22 marca 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy nadzwyczajnej pochodzącej z niepodzielonego zysku z lat ubiegłych w wysokości 7.094.975,29 zł, tj. 0,13 zł na jedną akcję.

Liczba akcji objętych dywidendą nadzwyczajną wynosiła 54.576.733 sztuki. Uprawnionymi do dywidendy nadzwyczajnej byli akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu powzięcia ww. uchwały, z wyłączeniem akcji własnych Spółki. Dywidenda nadzwyczajna została wypłacona w dniu 26 marca 2018 roku.

W dniu 23 października 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy nadzwyczajnej pochodzącej z niepodzielonego zysku z lat ubiegłych, w wysokości 16.216.318,86 zł, tj. 0,31 zł na jedną akcję. Liczba akcji objętych dywidendą nadzwyczajną wynosiła 52.310.706 sztuk. Uprawnionymi do dywidendy nadzwyczajnej byli akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu 24 października 2018 roku. Dywidenda nadzwyczajna została wypłacona w dniu 25 października 2018 roku.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

W dniu 14 grudnia 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy nadzwyczajnej, pochodzącej z niepodzielonego zysku z lat ubiegłych, w wysokości 11.169.192,38 zł, tj. 0,23 zł na jedną akcję. Liczba akcji objętych dywidendą nadzwyczajną wynosiła 48.561.706 sztuk. Uprawnionymi do dywidendy nadzwyczajnej byli akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu 20 grudnia 2018 roku, z wyłączeniem akcji własnych Spółki. Dywidenda nadzwyczajna została wypłacona w dniu 21 grudnia 2018 roku.

10. EMISJE, WYKUP ORAZ SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

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

11. 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.

INSRTUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	27	33	27	33
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	299 636	334 760	299 636	334 760
- środki pieniężne	45 463	13 764	45 463	13 764
- należności z tytułu pożyczek	247 053	291 801	247 053	291 801
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	7 120	29 195	7 120	29 195
Aktywa finansowe razem	299 663	334 793	299 663	334 793
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	163 921	153 122	163 921	153 122
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	152 044	141 341	152 044	141 341
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	2 107	2 621	2 107	2 621
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	9 763	9 124	9 763	9 124
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7	36	7	36
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe razem	163 921	153 122	163 921	153 122

01.01.2018– 31.12.2018	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki udzielone i należności własne	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartość godziwej	(6)	-	-	(6)
Przychody (koszty) z tytułu odsetek	-	20 284	(10 486)	9 798
Utworzenie odpisów aktualizujących	-	(11)	-	(11)
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	(10)	-	(10)
Razem zysk strata	(6)	20 263	(10 486)	9 771

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

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

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) są przez Spółkę klasyfikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i w okresie porównywalnym w Spółce nie dokonano przesunięć między poszczególnymi poziomami hierarchii wartości godziwej instrumentów finansowych, jak również nie miała miejsca zmiana klasyfikacji instrumentów w wyniku zmiany celu lub wykorzystania instrumentów finansowych.

W ocenie Zarządu wartość godziwa wszystkich kategorii instrumentów finansowych ujawnionych w sprawozdaniu finansowym nie odbiega znacząco od wartości księgowej.

12. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI I NA MAJĄTKU SPÓŁKI

11.1 Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 31.12.2018

Zobowiązania warunkowe Vantage Development S.A. na dzień 31.12.2018 r.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	2013-11-20	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Kredytobiorcą	Vantage Development zobowiązał się m.in. do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy
2	2015-10-09	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzyciel; VD Serwis sp. z o.o. (dawniej VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.) jako dłużnikiem	Vantage Development SA niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
3	2016-07-13	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development SA jako poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako wierzycielem, VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.) jako dłużnikiem	Vantage Development SA niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

4	2017-09-29	Poręczenie wg prawa wekslowego Vantage Development SA za zobowiązania wynikające z Umowy o udzielenie gwarancji nr 09/153/17 z dnia 29.09.2017 r. pomiędzy VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.) a mBankiem SA	Vantage Development SA zobowiązał się wobec Banku do spłaty zobowiązań powstałych w związku z umową o udzielenie gwarancji na kwotę odpowiadającą zaległemu zadłużeniu wraz z należnymi prowizjami, opłatami, odsetkami i innymi kosztami.
5	2017-10-04	Umowa Wsparcia pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp.k. jako kredytobiorcą, Vantage Development SA jako udzielającym wsparcia oraz Alior Bank SA jako bankiem.	Vantage Development SA zobowiązał się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że na żądanie Kredytobiorcy lub Banku, jednakże nie później niż w ciągu 10 dni roboczych od otrzymania takiego żądania przez Sponsora, Sponsor przekaze Kredytobiorcy środki pieniężne niezbędne do pokrycia przekroczenia kosztów w danym czasie, jednakże maksymalnie w zakresie nie większym niż 10% kosztów projektu
6	2017-12-21	Poręczenie za spłatę kredytu udzielonego spółce Finanse VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k przez Vantage Development SA	Vantage Development SA udzielił solidarnego poręczenia do kwoty 17.193.936,00 PLN za zobowiązania z tytułu udzielonego Umową Kredytową nr U0003061463683 Limitu Wierzytelności z dnia z dnia 29 kwietnia 2016 roku wraz z późniejszymi zmianami przez Alior Bank S.A. Poręczenie obejmuje zobowiązania Kredytobiorcy z tytułu wyżej wymienionego Kredytu na wypadek gdyby Kredytobiorca nie wykonał tych zobowiązań w oznaczonym terminie
7	2018-05-14	Umowa Wsparcia pomiędzy Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania sp.k. jako kredytobiorcą, Vantage Development SA jako udzielającym wsparcia oraz Bankiem Zachodnim WBK SA jako bankiem.	Vantage Development SA zobowiązał się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że na żądanie Kredytobiorcy lub Banku, jednakże nie później niż w ciągu 10 dni roboczych od otrzymania takiego żądania przez Sponsora, Sponsor przekaze Kredytobiorcy środki pieniężne niezbędne do pokrycia przekroczenia kosztów w danym czasie, jednakże maksymalnie w zakresie nie większym niż 10% kosztów projektu

11.2 Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Spółki

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka Vantage Development S.A., posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 31.12.2018r.			
Lp.	Data zawarcia	Weksle	Kwota
1	2016-11-14	weksel in blanco wystawiony przez VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. poręczony przez Vantage Development SA	Najwyższa suma zabezpieczenia 1 897 230,69 PLN
2	2017-09-29	weksel in blanco wystawiony przez Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. poręczony przez Vantage Development SA	Najwyższa suma zabezpieczenia 1 050 000,00 PLN

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

13. CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą obligacje, pożyczki, umowy leasingowe 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

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

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

	Wpływ na wynik finansowy
31 grudnia 2018 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	2 248
Pasywa zmiennoprocentowe	(1 533)
31 grudnia 2017 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	2 635
Pasywa zmiennoprocentowe	(1 354)

Aktywa zmiennoprocentowe obejmują średni stan środków pieniężnych oraz pożyczki w okresie sprawozdawczym. Pasywa zmiennoprocentowe obejmują natomiast uśrednioną wartość zadłużenia z tytułu pożyczek otrzymanych i obligacji.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach i instytucji finansowych oraz zaangażowanych kredytach w odniesieniu do kontrahentów (nierozliczone należności).

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Występują one w spółkach należących do Grupy Kapitałowej, w której spółka jest jednostką dominującą. Ponadto większość należności dotyczy transakcji z jednostkami powiązаныmi – spółkami celowymi. W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły 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/pasywów 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 2018 roku oraz na dzień

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań Spółki są na bezpiecznym poziomie

14. INFORMACJE O ISTOTNYCH POSTĘPOWANIACH DOTYCZĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki w 2018 roku przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań ani wierzytelności Vantage Development S.A. z jakimkolwiek kontrahentem lub jego grupą kapitałową, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Vantage Development S.A.

15. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 roku:

01.01.2018 - 31.12.2018	Jednostki zależne i współzależne	Jednostki powiązane przez kluczowe kierownictwo*	Razem
Zakup usług	2 194	439	2 633
Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	3 094	-	3 094
Należności długo- i krótkoterminowe, z wyjątkiem pożyczek	2 998	-	2 998
Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek i obligacji	24	-	24
Pożyczki udzielone (stan na 31.12.2018)	240 458	-	240 458
Pożyczki otrzymane (stan na 31.12.2018)	17 894	-	17 894
Przychody finansowe - odsetki	20 090	-	20 090
Przychody finansowe - dywidendy	68 380	-	68 380
Pozostałe przychody finansowe	-	-	-
Koszty finansowe - odsetki	-	-	-
Udzielone poręczenia - przychody finansowe	40	-	40

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

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Sprzedaż na rzecz oraz zakupy od podmiotów powiązanych dokonywane są według cen ustalonych 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 ustalone 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 rozliczone gotówkowo lub bezgotówkowo.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

WYNAGRODZENIA KLUCZOWEGO KIEROWNICTWA SPÓŁKI

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	2 367	2 387
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	232	252
Wynagrodzenie osób zarządzających pozostałych spółek z Grupy Vantage Development i będących członkami Zarządu Spółki	10	33
Razem	2 609	2 672

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 609	2 672
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Razem	2 609	2 672

16. ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

Po dniu bilansowym nie nastąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2018 roku, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym. Jednakże po dniu bilansowym nastąpiły inne istotne zdarzenia:

- a. W dniu 17 stycznia 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”) zawarła z osobami fizycznymi przyrzeczoną umowę przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości, zlokalizowanej przy ulicy Buforowej we Wrocławiu o powierzchni 0,7758 ha („Nieruchomość”), za łączną cenę 7,05 mln zł. Kupujący zrezygnował z warunku zawieszającego, zawartego w przedwstępnej warunkowej umowie nabycia Nieruchomości, polegającego na uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 150 lokali mieszkalnych.
- b. W dniu 22 stycznia 2019 roku Zarząd Vantage Development S.A. podjął decyzję o rozpoczęciu przeglądu przez Emitenta potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta. Rozpatrując oraz uwzględniając potencjalne opcje strategiczne Zarząd Emitenta będzie dążył do zapewnienia możliwie najlepszej pozycji Emitenta na rynku deweloperskim oraz do długofalowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy Emitenta. Zarząd Emitenta rozważy różne opcje strategiczne, w tym, ale nie wyłącznie rozważy poszukiwanie nowego inwestora strategicznego lub inwestorów strategicznych, pozyskanie partnera strategicznego, dokonanie strategicznych zmian w strukturze własnościowej lub aktywów Emitenta czy zawarcie umowy joint venture z innym podmiotem. Zarząd Emitenta analizować będzie i rozważy również inne opcje strategiczne, które pojawić się mogą w toku realizacji procesu. Przegląd opcji strategicznych ma na celu wybór najkorzystniejszego sposobu realizacji długoterminowych celów biznesowych Emitenta. Zarząd Emitenta współpracuje z doradcami spoza Grupy Emitenta, w zakresie przeglądu opcji strategicznych. Do dnia publikacji sprawozdania nie zostały podjęte żadne kierunkowe decyzje związane z wyborem konkretnej opcji strategicznej przez Zarząd. Nie ma też pewności, czy i kiedy taka decyzja zostanie podjęta. Emitent będzie przekazywał do publicznej wiadomości informacje o przebiegu procesu przeglądu opcji strategicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

- c. W dniu 30 stycznia 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”) zawarła z osobą fizyczną („Sprzedający”) aneks do przedwstępnej warunkowej umowy nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1 ha, zlokalizowanej w Iwinach przy ulicy Dróżniczej („Umowa”), o której zawarciu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 52/2018 z dnia 19 października 2018 roku. Aneks przesuwiera termin, w którym Kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej bez prawa dochodzenia przez Sprzedającego jakichkolwiek roszczeń do dnia 31 marca 2019 roku, a termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości do dnia 30 września 2019 roku. Pozostałe istotne warunki Umowy pozostają bez zmian.
- d. W dniu 28 lutego 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. („Kupujący”) zawarła z osobą fizyczną („Sprzedający”) umowę nabycia udziału 50% we współwłasności zabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 4,3630 ha, zlokalizowanej we Wrocławiu w dzielnicy Krzyki („Nieruchomość”) za cenę 28,1 mln złotych brutto. Nabycie nieruchomości ma na celu zwiększenie banku ziemi Grupy Kapitałowej Emitenta.
- e. W dniu 1 marca 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. („Kupujący”) zawarła z osobą fizyczną („Sprzedający”) przedwstępną warunkową umowę nabycia prawa własności kolejnej nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,7 ha, zlokalizowanej w Iwinach („Nieruchomość”) za łączną cenę 1,7 mln złotych. Zawarcie umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości nastąpi pod warunkiem m.in. wejścia w życie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego albo nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego zapisy będą umożliwiały realizację przez Kupującego zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o określonych w umowie parametrach, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2019 roku. Warunek zastrzeżony jest na korzyść Kupującego. Kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej bez prawa dochodzenia przez Sprzedającego jakichkolwiek roszczeń w terminie do dnia 31 maja 2019 roku. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej.
- f. W dniu 8 marca 2019 roku jednostka zależna od Emitenta - Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą we Wrocławiu wydała nakaz rozpoczęcia przez generalnego wykonawcę, firmę ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie, robót budowlanych dla inwestycji Port Popowice Faza II Budynek B (z wyłączeniem Budynku C) wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także infrastrukturą techniczną i przyłączami. Tym samym nie ziszczył się warunek rozwiązujący w zakresie Budynku B, przewidziany w umowie o roboty budowlane i generalne wykonawstwo, z dnia 7 czerwca 2018 roku, o której to umowie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 34/2018 z dnia 7 czerwca 2018 roku.
- g. W dniu 11 marca 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarła z bankiem Alior Bank S.A. kolejny aneks do umowy kredytowej limitu wierzytelności z 29 kwietnia 2016 roku, zgodnie z którym zwiększono kwotę nieodnawialnego limitu do 40 mln złotych (dotychczas 30 mln złotych) oraz przedłużono termin ostatecznej spłaty limitu do dnia 31 grudnia 2021 roku (dotychczas 26 grudnia 2019 roku). Kwota przyznanego limitu przeznaczona jest na finansowanie spółek celowych realizujących projekty deweloperskie w Grupie Vantage. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 3M. Zabezpieczeniem wierzytelności wynikających z umowy jest hipoteka umowna łączna do kwoty 60 mln złotych ustanowiona na prawach wieczystego użytkowania nieruchomości i prawie własności budynku zlokalizowanego przy ulicy Ślężnej we Wrocławiu, na prawach wieczystego użytkowania nieruchomości przy ulicy Zakładowej, ulicy Czesława Miłosza we Wrocławiu oraz prawie własności nieruchomości w Sadkowie.

17. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA

Na podstawie zawartej umowy w dniu 1 sierpnia 2018 roku z podmiotem uprawnionym do badania i przeglądu sprawozdania finansowego Vantage Development S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Vantage za lata 2018-2019 roku jest KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Należne wynagrodzenie za badanie i przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania za 2018 rok wynosi 130 tys. zł.

18. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA SPRAWOZDANIA ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNA CZNYCH PAKIETÓW AKCJI

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy: 1. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika; 2. Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; 3. Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; 4. Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Praha 2 - Vinohrady, Mánesova 881/27, PSČ 120 00 Republika Czeska, kontrolowana przez Grzegorza Dzika i jest jednocześnie podmiotem dominującym wobec Fedha sp. z o.o.; 5. TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: Visnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaję;	48 561 706	92,83%	48 561 706	92,83%

* pośrednio poprzez Nutit A.S., Fedha sp. z o.o. (liczba akcji/ głosów: 31 693 415, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 60,59%), Fedha sp. z o.o. (liczba akcji/ głosów: 5 231 965, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 10%) oraz poprzez Trade Bridge Czechy A.S. (liczba akcji/ głosów: 11 636 326, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 22,24%).

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Pozostałe akcje w liczbie 3.749.000, stanowiące 7,17% udziału w kapitale zakładowym, które reprezentują 3.749.000 głosów a walnym zgromadzeniu, co stanowi 7,17% w ogólnej liczbie głosów Emitenta, znajdują się w posiadaniu Emitenta, który zgodnie z przepisami prawa nie wykonuje praw korporacyjnych z tych akcji. Akcje zostały nabyte w celu ich umorzenia.

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień 21 marca 2018 r. (dzień publikacji raportu za 2017 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 30 maja 2018 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2018 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Grzegorz Dzik*	42 940 407	-	2 266 027	40 674 380	-	3 749 000	36 925 380
Józef Biegaj**	11 636 326	-	-	11 636 326	-	-	11 636 326

* pośrednio poprzez Nutit A.S. i Fedha sp. z o.o.

** pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

19. WSKAZANIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W TYM ZAKRESIE

Zarząd	Liczba akcji na dzień 21 marca 2018 r. (dzień publikacji raportu za 2017 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 30 maja 2018 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2018 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Edward Laufer	-	-	-	-	-	-	-
Dariusz Pawlukowicz	-	-	-	-	-	-	-

Rada nadzorcza	Liczba akcji na dzień 21 marca 2018 r. (dzień publikacji raportu za 2017 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 30 maja 2018 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2018 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania	Wartość nominalna akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania (zł)
Grzegorz Dzik*	42 940 407	-	2 266 027	40 674 380	-	3 749 000	36 925 380	22 893 735,60
Józef Biegaj**	11 636 326	-	-	11 636 326	-	-	11 636 326	7 214 522,12
Bogdan Dzik	-	-	-	-	-	-	-	-
Marek Pasztetnik	-	-	-	-	-	-	-	-
Marek Kowalski	-	-	-	-	-	-	-	-
Jakub Dzik	-	-	-	-	-	-	-	-

* pośrednio poprzez Nutit A.S. i Fedha sp. z o.o.

** pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

20. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU 2018 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Grzegorz Dzik
Członkowie Rady Nadzorczej	Józef Biegaj
	Bogdan Dzik
	Jakub Dzik
	Marek Kowalski
	Marek Pasztetnik

W związku z zakończeniem kadencji Rady Nadzorczej, WZA w dniu 19 czerwca 2018 roku podjęło szereg uchwał, powołujących w skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. jej dotychczasowych członków.

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

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
20.03.2019 r.	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
20.03.2019 r.	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
20.03.2019 r.	Wioletta Sępska	Główny Księgowy	

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z wybranymi notami objaśniającymi, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)