



Skonsolidowany raport roczny
Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT
za 2018 rok



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 20 marca 2019 roku

SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej	9
2. Skład Grupy Kapitałowej Vantage Development	9
3. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	11
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	12
5. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej	12
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	13
7. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe	14
8. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	36
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	41
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	63
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	68
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	70

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	489 516	292 477	114 724	68 904
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	121 703	59 741	28 523	14 074
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	101 950	33 073	23 893	7 792
IV.	Zysk (strata) brutto	97 078	27 928	22 751	6 579
V.	Zysk (strata) netto	78 671	22 820	18 438	5 376
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	78 887	22 958	18 488	5 409
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	1,37	0,37	0,32	0,09
		Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017 (przekształcone)	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017 (przekształcone)
VIII.	Kapitał własny	370 798	383 436	86 232	91 931
IX.	Zobowiązania długoterminowe	310 064	334 374	72 108	80 169
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	181 879	208 913	42 297	50 088
XI.	Aktywa trwałe	387 933	373 167	90 217	89 469
XII.	Aktywa obrotowe	474 808	553 556	110 420	132 719
XIII.	Suma aktywów	862 741	926 723	200 637	222 188
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	6,73	5,95	1,57	1,43

Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

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

Rok obrotowy	Średni kurs w okresie*	Minimalny kurs w okresie	Maksymalny kurs w okresie	Kurs na ostatni dzień okresu
2018	4,2669	4,1423	4,3978	4,3000
2017	4,2447	4,1709	4,4157	4,1709

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

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2018	31.12.2017 (przekształcone*)	01.01.2017 (przekształcone*)
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		387 933	373 167	388 537
	1. Wartości niematerialne	2	930	768	388
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	3	2 267	1 181	1 315
	3. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	4	261 305	250 657	260 818
	4. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	5	94 236	88 600	95 440
	5. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6	15 259	14 448	14 264
	6. Pozostałe aktywa	7	4 806	5 315	3 048
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34	9 130	12 198	13 264
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		474 808	553 556	425 212
	1. Zapasy	8	320 207	370 064	312 372
	2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	9	27	33	29
	3. Należności krótkoterminowe, w tym:	10	24 668	49 219	9 911
	- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 870	-	445
	4. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	11	25 168	59 582	29 339
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	102 818	72 542	71 897
	6. Rozliczenia międzyokresowe	13	1 920	2 116	1 664
Aktywa razem – suma I+II			862 741	926 723	813 749

* Korekta okresu porównywalnego została opisana w punkcie 7 Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2018	31.12.2017 (przekształcone*)	01.01.2017 (przekształcone*)
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		370 798	383 436	354 677
1.	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:		351 852	358 432	354 677
	1.1 Kapitał podstawowy	14	32 433	37 353	38 713
	1.2 Akcje własne	14	(2 324)	-	-
	1.3 Zyski zatrzymane	15	242 856	298 208	291 091
	1.4 Inne skumulowane całkowite dochody	16	-	(87)	(447)
	1.5 Wynik finansowy za rok obrotowy	35	78 887	22 958	25 320
2.	Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	17	18 946	25 004	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-8)		310 064	334 374	340 318
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34	18 729	12 118	8 034
2.	Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	18	135 270	147 101	146 579
3.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	19	-	34 180	38 292
4.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	20	7 369	5 452	5 773
5.	Rezerwy długoterminowe	23	530	-	1 289
6.	Obligacje długoterminowe	21	143 088	132 518	123 490
7.	Przedpłaty na zakup lokali		-	-	13 796
8.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	22	5 078	3 005	3 065
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-8)		181 879	208 913	118 754
1.	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	18	33 963	42 340	2 596
2.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	19	35 170	1 885	1 933
3.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	20	536	400	405
4.	Rezerwy krótkoterminowe	23	5 628	4 239	2 239
5.	Obligacje krótkoterminowe	21	825	683	24 293
6.	Przedpłaty na zakup lokali	24	58 852	102 247	42 096
7.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	25	46 505	57 119	45 192
	- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5 225	-	57
8.	Przychody przyszłych okresów	26	400	-	-
Pasywa razem – suma I+II+III			862 741	926 723	813 749

* Korekta okresu porównywalnego została opisana w punkcie 7 Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE 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 (suma I-III)	27	489 516	292 477
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących		20 930	16 900
	II. Przychody ze sprzedaży lokali		462 288	269 661
	III. Pozostałe przychody		6 298	5 916
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	28	(367 813)	(232 736)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących		(5 510)	(6 227)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali		(352 213)	(219 502)
	III. Pozostałe koszty		(10 090)	(7 007)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)		121 703	59 741
	I. Koszty sprzedaży		(12 547)	(13 445)
	II. Koszty ogólnego zarządu		(7 523)	(7 189)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)		101 633	39 107
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	29	2 002	(5 125)
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)		103 635	33 982
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		11	2 007
	II. Pozostałe przychody operacyjne	30	370	869
	III. Pozostałe koszty operacyjne	31	(2 066)	(3 785)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)		101 950	33 073
	I. Przychody finansowe	32	744	536
	II. Koszty finansowe	33	(6 427)	(6 429)
	III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		811	748
G.	Zysk (strata) brutto (F+II+III)		97 078	27 928
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	34	(18 407)	(5 108)
	1. Część bieżąca		(8 735)	(56)
	2. Część odroczone		(9 672)	(5 052)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)		78 671	22 820
Inne całkowite dochody			87	360
Całkowite dochody ogółem			78 758	23 180
Zysk (strata) netto				
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego		78 887	22 958
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących		(216)	(138)
Całkowite dochody ogółem				
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego		78 974	23 318
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących		(216)	(138)
Średnia ważona liczba akcji w okresie			57 680 959	61 983 452
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego				
	Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	36	1,37	0,37
	Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		1,37	0,37

Grupa Kapitałowa Vantage Development

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

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2018 - 31.12.2018	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			RAZEM
Stan na 1 stycznia 2018 r.	37 353	-	200 902	46 089	74 175	(87)	-	358 432	25 004	383 436
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	87	78 887	78 974	(216)	78 758
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	78 887	78 887	(216)	78 671
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	87	-	87	-	87
Transakcje z właścicielami	(4 920)	(2 324)	20 537	(26 495)	(72 352)	-	-	(85 554)	(5 842)	(91 396)
- dywidenda	-	-	(8 793)	-	(25 687)	-	-	(34 480)	-	(34 480)
- zmiany udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	(145)	-	-	(145)	(5 842)	(5 987)
- przeniesienie na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	29 330	17 190	(46 520)	-	-	-	-	-
- nabycie i umorzenie akcji własnych	(4 920)	(2 324)	-	(43 685)	-	-	-	(50 929)	-	(50 929)
Stan na 31 grudnia 2018 r.	32 433	(2 324)	221 439	19 594	1 823	-	78 887	351 852	18 946	370 798

01.01.2017 - 31.12.2017	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			RAZEM
Stan na 1 stycznia 2017 r.	38 713	-	183 066	18 629	114 716	(447)	-	354 677	-	354 677
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	360	22 958	23 318	(138)	23 180
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	22 958	22 958	(138)	22 820
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	360	-	360	-	360
Transakcje z właścicielami:	(1 360)	-	17 836	27 460	(63 499)	-	-	(19 563)	25 142	5 579
- dywidenda	-	-	-	-	(11 446)	-	-	(11 446)	-	(11 446)
- zmiany udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-	-	25 142	25 142
- przeniesienie na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	17 836	34 217	(52 053)	-	-	-	-	-
- nabycie i umorzenie akcji własnych	(1 360)	-	-	(6 757)	-	-	-	(8 117)	-	(8 117)
Stan na 31 grudnia 2017 r.	37 353	-	200 902	46 089	51 217	(87)	22 958	358 432	25 004	383 436

Grupa Kapitałowa Vantage Development

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

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017 (przekształcone*)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk netto			78 887	22 958
II. Korekty razem			63 987	1 087
	1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli		(216)	(138)
	2. Amortyzacja		714	613
	3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(108)	439
	4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		4 841	4 987
	5. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności		(811)	(748)
	6. (Zysk) Strata z tytułu wyceny nieruchomości z uwzględnieniem wpływu rachunkowości zabezpieczeń		(129)	7 953
	7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(5)	(1 981)
	8. Zmiana stanu rezerw	37	8 523	4 697
	9. Zmiana stanu zapasów	38	59 613	(21 525)
	10. Zmiana stanu należności	39	5 616	(20 345)
	11. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	40	(18 124)	29 370
	12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		4 128	(1 634)
	13. Inne korekty		(55)	(601)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)			142 874	24 045
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy			2 566	14 741
	1. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		2 032	13 701
	2. Z aktywów finansowych		534	1 040
	a) w jednostkach powiązanych		-	600
	- inne wpływy z aktywów finansowych		-	600
	b) w pozostałych jednostkach		534	440
	- dywidendy i udziały w zyskach		-	1
	- odsetki		534	439
II. Wydatki			(18 952)	(12 396)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(665)	(1 378)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	41	(12 298)	(10 970)
	3. Na aktywa finansowe		(5 989)	(48)
	a) w jednostkach powiązanych		(5 989)	(48)
	- nabycie aktywów finansowych		(5 989)	(48)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)			(16 386)	2 345
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy			147 498	181 086
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	42	137 498	115 099
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	42	10 000	65 987
II. Wydatki			(243 710)	(206 831)
	1. Nabycie akcji własnych	42	(31 948)	(27 097)
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	42	(34 481)	(11 446)
	3. Spłaty kredytów i pożyczek	42	(161 525)	(70 253)
	4. Wykup dłużnych papierów wartościowych	42	-	(81 819)
	5. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	42	(1 920)	(1 866)
	6. Odsetki	42	(13 836)	(14 350)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)			(96 212)	(25 745)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)			30 276	645
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:			30 276	645
F. Środki pieniężne na początek okresu			72 542	71 897
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:			102 818	72 542
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		17 592	24 085

* Korekta okresu porównywalnego została opisana w punkcie 7 Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: „Grupą Vantage Development”, „Grupą Vantage”, „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”) składała się z jednostki dominującej i 29 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 2 jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Vantage Development”, „Vantage”, „Jednostką Dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje kontrolę nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

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.

Przedmiotem działalności Grupy Vantage Development jest realizacja i komercjalizacja projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.

Dotychczasowy dorobek Grupy to 4.000 lokali sprzedanych oraz ponad 42,9 tys. m² powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa miała w ofercie sprzedażowej 635 lokali oraz bank ziemi pozwalający na wybudowanie około 1.700 lokali, a także grunty pod projekty biurowe i usługowe o powierzchni 77 tys. m². Lokalizacje posiadanych działek umożliwiają przedstawienie na rynku bardzo atrakcyjnej oferty.

2. Skład Grupy Kapitałowej Vantage Development

Skład Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot działalności	Akcjonariusze/Udziałowcy	Data objęcia kontroli
	Vantage Development S.A.	Wrocław	Jednostka dominująca Grupy Vantage Development, której przedmiotem działalności jest realizacja i komercjalizacja projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych	92,83% akcji posiadają Panowie Grzegorz Dzik i Józef Biegaj, pośrednio poprzez Nutit a.s., TradeBridge Czechy a.s. i Fedha sp. z o.o., pozostałe 7,17% to akcje własne	
Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną					
1.	IPD Południe sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	11.04.2008
2.	VD sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	29.10.2007
3.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp. k.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji biurowej Delta 44 we Wrocławiu	Komandytariusz: IPD Południe sp. z o.o.; komplementariusz: VD sp. z o.o.	17.12.2010

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

4.	PRW sp. z o.o. ¹	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% VD Nieruchomości sp. z o.o.	28.11.2011
5.	Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER z o.o.	21.06.2012
6.	VD Retail sp. z o.o.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji handlowej Grona Park w Zielonej Górze	100% Vantage Development S.A	10.04.2013
7.	Promenady ZITA sp. z o.o.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady ZITA we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.;	05.06.2013
8.	VD ER sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	05.06.2013
9.	Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady Epsilon we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	25.10.2013
10.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Living Point Mokotów w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	01.08.2014
11.	VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.;	02.10.2014
12.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Nowy Gaj we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	03.04.2015
13.	VD Nieruchomości sp. z o.o. ²	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% VD ER sp. z o.o.	08.04.2015
14.	Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu V i VI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	08.09.2015
15.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dom Saski w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	16.09.2015
16.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Login City we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	06.10.2015
17.	Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu VIII i XI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
18.	Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu IX inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
19.	Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji etapu X inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Retail sp. z o.o.	02.01.2017
20.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Retail sp. z o.o.	18.11.2015
21.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Vena Mokotów w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	27.11.2015
22.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dorzecze Legnickiej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A..	30.11.2015

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
 Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

23.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Retail sp. z o.o.	21.12.2016
24.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej przy ulicy Buforowej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: PRW sp. z o.o.	04.04.2017
25.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Kameralna Klecina we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	27.01.2015
26.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k. ³⁾	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o. komandytariusz: VD Nieruchomości sp. z o.o.	31.10.2018
27.	Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	komplementariusz: Popowice sp. z o.o. komandytariusze: Vantage Development S.A., Rank Progress S.A.	14.12.2017
28.	VD Budownictwo sp. z o.o. ⁴⁾	Wrocław	Realizacja inwestycji dla spółek z Grupy Vantage	100% Vantage Development S.A.	14.08.2018
29.	Popowice sp. z o.o. ⁵⁾	Wrocław	Wspomaganie realizacji inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	77,10% Vantage Development S.A.; 22,90% Rank Progress S.A.	12.09.2018
Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności					
30.	IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% BNM-3 sp. z o.o.	18.04.2008
31.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. ⁶⁾	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej etap III-V osiedla Centauris we Wrocławiu	komplementariusz: IPD Invest sp. z o.o.; komandytariusze: Vantage Development S.A. BNM-3 sp. z o.o.	10.01.2014

¹⁾ Okres sprawozdawczy spółki, zgodnie z jej polityką rachunkowości, rozpoczyna się 1 grudnia i kończy 30 listopada;

²⁾ Okres sprawozdawczy spółki został wydłużony do 21 miesięcy i obejmuje okres od 1 kwietnia 2017 do 31 grudnia 2018 roku. Jego wydłużenie wynika ze zmiany wcześniej obowiązującego okresu sprawozdawczego, tj. od 1 kwietnia do 31 marca;

³⁾ Pierwszy okres sprawozdawczy spółki został wydłużony do 14 miesięcy i obejmuje okres od 1 listopada 2018 do 31 grudnia 2019 roku;

⁴⁾ Pierwszy okres sprawozdawczy spółki został wydłużony do 18 miesięcy i obejmuje okres od 1 lipca 2018 do 31 grudnia 2019 roku;

⁵⁾ Pierwszy okres sprawozdawczy spółki został wydłużony do 15 miesięcy i obejmuje okres od 1 października 2018 do 31 grudnia 2019 roku;

⁶⁾ Okres sprawozdawczy spółki, zgodnie z jej polityką rachunkowości, rozpoczyna się 1 września i kończy 31 sierpnia.

Na 31 grudnia 2018 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

3. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

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

Grupa Kapitałowa Vantage Development

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

Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego

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

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

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki dominującej w dniu 20 marca 2019 roku.

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

Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Format skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z:

- skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym,
- skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- informacji dodatkowej.

Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanych pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Założenie kontynuacji działalności Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej

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

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie skonsolidowanego 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.

- Nieruchomości inwestycyjne

Wyceny wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych pracujących, zakwalifikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwych w oparciu o dane wsadowe wykorzystywane w wycenie, zostały wykonane przez Zarząd Jednostki dominującej przy zastosowaniu metody dochodowej oraz metody inwestycyjnej techniką kapitalizacji prostej. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. plany inwestycyjne, informacje związane z planowanym zagospodarowaniem zawierające plany, opisy i budżety oraz ankiety środowiskowe. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu podejścia mieszanego (metody pozostałościowej) przy uwzględnieniu planów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej lub podejścia porównawczego. Wycena została ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycjach zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej oraz aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących (ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych oraz pozostałych kosztach operacyjnych). Szczegóły zostały opisane w nocie objaśniającej 4 oraz 5.

- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować zmianę szacunków. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w nocie 34.

- Zapasy

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2018 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

- Należności – odpisy aktualizujące

Grupa stosuje model uproszczony do wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług. W modelu uproszczonym Grupa 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 Grupa wykorzystuje macierz rezerw oszacowaną na podstawie historycznych poziomów

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

sptalności 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.

- Rezerwy

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

- Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne

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

7. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

Grupa analizuje zmiany MSSF pod kątem działalności wszystkich Spółek z Grupy Kapitałowej i dokonuje aktualizacji zasad (polityki) rachunkowości zgodnie ze zmianami w MSSF/MSR.

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa przyjęła wszystkie nowe i zaktualizowane standardy oraz interpretacje, wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej (UE), mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych 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.

Grupa 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

Grupa 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).

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, Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie: Grupa 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.

Grupa 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, Grupa 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 Grupy, 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 skonsolidowanym raporcie rocznym za 2017 rok, wprowadzenie MSSF 9 nie wpłynęło istotnie na prezentację danych w sprawozdaniu finansowym. W odniesieniu do rachunkowości zabezpieczeń Grupa 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 okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń poza instrumentami finansowymi, które zostały rozliczone w czerwcu 2018 roku.

W tabeli poniżej przedstawiono porównanie stosowanych zasad wyceny w oparciu o MSSF 9 i MSR 39 dla poszczególnych instrumentów finansowych prezentowanych w skonsolidowanym 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 Giełdzie Papierów Wartościowych	27	w wartości godziwej przez wynik finansowy
Wyceniane w zamortyzowanym koszcie:	143 921	
- środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	25 168	wg zamortyzowanego kosztu
- środki pieniężne	102 818	wg zamortyzowanego kosztu
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	15 935	wg zamortyzowanego kosztu
Aktywa finansowe razem	143 948	
Zobowiązania finansowe		
Wyceniane w zamortyzowanym koszcie:	459 807	
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	44 734	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	169 233	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	143 913	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	35 170	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	7 905	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu przedpłat na zakup lokali	58 852	wg zamortyzowanego kosztu
Zobowiązania finansowe razem	459 807	
wg MSR 39		
Aktywa finansowe		
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:	27	
- akcje notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych	27	w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pożyczki i należności:	143 921	
- środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	25 168	wg zamortyzowanego kosztu
- środki pieniężne	102 818	wg zamortyzowanego kosztu
- należności z tytułu pożyczek	-	wg zamortyzowanego kosztu
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	15 935	wg zamortyzowanego kosztu
Aktywa finansowe razem	143 948	
Zobowiązania finansowe		
Wyceniane w zamortyzowanym koszcie:	459 807	
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	44 734	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	169 233	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	143 913	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	35 170	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	7 905	wg zamortyzowanego kosztu
- zobowiązania z tytułu przedpłat na zakup lokali	58 852	wg zamortyzowanego kosztu
Zobowiązania finansowe razem	459 807	

- 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; Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; Grupa 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 Grupa 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 Grupa uwzględni warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – 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 Grupa zdecydowała o zastosowaniu metody wartości najbardziej prawdopodobnej.
- Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia: Grupa 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 Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.
- Ujęcie przychodów w momencie spełniania zobowiązań do wykonania świadczenia: Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego 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

Grupa 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.

Grupa Vantage identyfikuje w swojej działalności dwie kategorie przychodów - przychody z działalności deweloperskiej, polegającej na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych oraz przychody z działalności komercyjnej, obejmującej wynajem powierzchni w obiektach wybudowanych w tym celu. Na potrzeby analizy wpływu nowego standardu na wysokość przychodów oraz prezentację danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, Zarząd dokonał weryfikacji umów sprzedażowych, zawieranych w ramach działalności deweloperskiej Grupy pod względem wymogów MSSF 15.

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

- Identyfikacja umów

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

– Gwarancje

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

– Wynagrodzenie zmienne

W działalności deweloperskiej Grupy nie identyfikuje się czynników zmiennych wynagrodzenia, które wpłynęły w istotny sposób na przychody ujmowane z tego tytułu. W ramach działalności komercyjnej Grupy stosowane są prowizje z tytułu pozyskania najemcy oraz opusty dla klientów w postaci wakacji czynszowych. Dotychczas stosowane zasady w tym zakresie nie odbiegają istotnie od przepisów wprowadzanych przez MSSF 15.

– Wystąpienie istotnego elementu finansowania

Do chwili ujęcia przychodów ze sprzedaży lokali w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty wpłaconych zaliczek przez kupujących ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązania w pozycji Przedpłaty na zakup lokali. Zgodnie z zapisami MSSF 15 jednostka nie musi korygować przyrzeczonej kwoty wynagrodzenia o wpływ istotnego elementu finansowania, jeżeli w momencie zawarcia umowy oczekuje, że okres od momentu przekazania przyrzonego dobra lub usługi klientowi do momentu zapłaty za dobro lub usługę przez klienta wyniesie nie więcej niż jeden rok. Na dzień bilansowy zobowiązania długoterminowe z tytułu przedpłat na zakup lokali nie występowały. Zarząd nie spodziewa się, by identyfikacja istotnego elementu finansowania w przyszłości wpłynęła znacząco na wysokość przychodów Grupy.

– Przypisanie 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 przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

W ramach działalności deweloperskiej Grupa Vantage zobowiązuje się do przekazania lokali mieszkaniowych oraz usługowych. Przychody z działalności deweloperskiej, tj. sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych, rozpoznawane są w momencie przejęcia kontroli nad składnikiem aktywów przez klienta, tj. w momencie przekazania lokalu do użytkowania nabywcy.

Zobowiązania z tytułu przedpłat na zakup lokali stanowią zobowiązania z tytułu umów z klientami w rozumieniu MSSF 15 i stanowią otrzymane przedpłaty za niewypełnione zobowiązania umowne. Przedpłaty zostają ujęte jako przychód w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem na klienta, jak opisano powyżej.

Wejście w życie MSSF 15 nie spowodowało istotnych zmian w tym zakresie, bowiem dotychczas stosowane zasady rachunkowości były zgodne z wymogami nowego standardu.

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

PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI	wg MSSF 15	wg MSR 18	Zmiana
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2018 - 31.12.2018	
Sprzedaż usług zarządzania projektami	260	260	-
Sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych	462 288	462 288	-
Sprzedaż pozostałych usług	2 026	2 026	-
Przychody razem	464 574	464 574	-

- 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 Grupy Kapitałowej ani w prezentacji danych w skonsolidowanym 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

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

- 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 Grupy.

- 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.

- 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 aktywne lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywne, 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 rozliczenia 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),

- 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.

Główny wpływ wdrożenia MSSF 16 dotyczy posiadanych przez grupę praw wieczystego użytkowania gruntu (dalej „PWUG”), na których Grupa prowadzi swoje projekty deweloperskie oraz związane z inwestycjami w nieruchomości inwestycyjne (pracujące i nie pracujące).

Dla PWUG związanych z projektami deweloperskimi Grupa ujmie zobowiązanie z tytułu płatności PWUG wycenione w wartości bieżącej opłat jakie Grupa będzie ponosić do czasu zakończenia projektu deweloperskiego i jego sprzedaży, oraz ujmie składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

Zakończenie i sprzedaż projektu deweloperskiego będzie wiązało się z poniesieniem opłaty przekształceniowej i przekształceniem prawa wieczystego użytkowania w własność gruntu, a w konsekwencji zakończeniem leasingu.

Dla PWUG związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi Grupa nie będzie wprowadzała korekt, z uwagi na stosowanie wobec nich modelu wartości godziwej, w myśl MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”.

Kalkulacja stopy dyskonta

W celu obliczenia stóp dyskonta na potrzeby MSSF 16 Grupa 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%;
- Prawo wieczystego użytkowania gruntu – 6,96% (stopa procentowana skalkulowana w oparciu o rentowność 10 letnich bonów skarbowych powiększona o średnioważone marże na obligacjach emitowanych przez Grupę).

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy

Wpływ zastosowania MSSF 16 dla praw wieczystego użytkowania gruntu, oraz pozostałych umów został zaprezentowany w poniższej tabeli:

AKTYWA	31.12.2018	Korekty związane z rozpoznaniem aktywów i zobowiązań z tytułu PWUG	Korekty związane z pozostałymi umowami*	01.01.2019
Aktywa trwałe	387 933	-	336	388 269
Rzeczowe aktywa trwałe	2 267	-	336	2 603
Aktywa obrotowe	474 808	1 693	-	476 501
Zapasy	320 207	1 693	-	321 900
Aktywa razem	862 741	1 693	336	864 770

PASYWA	31.12.2018	Korekty związane z rozpoznaniem aktywów i zobowiązań z tytułu PWUG	Korekty związane z pozostałymi umowami*	01.01.2019
Kapitał własny	370 798	-	-	370 798
Zobowiązania długoterminowe	310 064	1 063	201	311 328
Zobowiązania krótkoterminowe	181 879	630	135	182 644
Pasywa razem	862 741	1 693	336	864 770

*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.

Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji w bieżącym okresie sprawozdawczym oraz korekta błędów:

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdań finansowych są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, za wyjątkiem zmian, o których mowa powyżej.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonano korekty okresu porównywalnego, polegającej na:

- Wyodrębnieniu z pozycji aktywów „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” salda środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych i zaprezentowaniu ich w odrębnej pozycji aktywów obrotowych oraz wyłączeniu tych środków ze sprawozdania z przepływów pieniężnych. Saldo środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych na dzień 1 stycznia 2017 roku oraz 31 grudnia 2017 roku, to odpowiednio 29.339 tys. zł i 59.582 tys. zł;
- Zmianie prezentacyjnej, w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, nakładów poniesionych na projekt „Port Popowice – etap V” z pozycji „Zapasy” do pozycji „Nieruchomości inwestycyjne niepracujące”, ze względu na określenie tego etapu jako inwestycja biurowa, a nie mieszkaniowa. Wartość nakładów poniesionych na ten etap wynosiła na dzień 31 grudnia 2017 roku 6.995 tys. zł. Na dzień 1 stycznia 2017 roku nie było nakładów poniesionych na ten projekt. Wartość księgowa przeklasyfikowanych gruntów nie odbiega istotnie od ich wartości godziwej;
- Zmianie prezentacji praw wieczystego użytkowania gruntu (PWUG), klasyfikowanych w sprawozdaniu finansowym jako nieruchomości inwestycyjne. W okresach wcześniejszych nieruchomości te wyceniane były w wartości godziwej z uwzględnieniem płatności PWUG bezpośrednio przez najemców. Obecnie, celem zwiększenia przejrzystości

prezentowanych danych finansowych, Zarząd zdecydował o skorygowaniu wycen w taki sposób, aby nie uwzględniać w nich tych płatności i jednocześnie płatności z tytułu PWUG zdyskontowane do wartości bieżącej rozpoznać w pozycji zobowiązania z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu. Wartość zobowiązań z tytułu opłat za PWUG ujętych na dzień 1 stycznia 2017 roku wyniosła 6.178 tys. zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2017 roku - 5.852 tys. zł.

Wpływ opisanych powyżej zmian na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy przedstawiają poniższe tabele.

AKTYWA		31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
		dane przekształcone	dane publikowane	zmiana
I.	Aktywa trwałe	373 167	360 320	12 847
	4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	250 657	249 594	1 063
	5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	88 600	76 816	11 784
II.	Aktywa obrotowe	553 556	560 551	(6 995)
	1. Zapasy	370 064	377 059	(6 995)
	4. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	59 582	-	59 582
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 542	132 124	(59 582)
Aktywa razem – suma I+II		926 723	920 871	5 852

AKTYWA		01.01.2017	01.01.2017	01.01.2017
		dane przekształcone	dane publikowane	zmiana
I.	Aktywa trwałe	388 537	382 359	6 178
	4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	260 818	259 771	1 047
	5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	95 440	90 309	5 131
II.	Aktywa obrotowe	425 212	425 212	-
	4. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	29 339	-	29 339
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	71 897	101 236	(29 339)
Aktywa razem – suma I+II		813 749	807 571	6 178

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
		dane przekształcone	dane publikowane	zmiana
I.	Kapitał własny	383 436	383 436	-
II.	Zobowiązania długoterminowe	334 374	328 922	5 452
	4. Zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	5 452	-	5 452
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	208 913	208 513	400
	3. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	400	-	400
Pasywa razem – suma I+II+III		926 723	920 871	5 852

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		01.01.2017	01.01.2017	01.01.2017
		dane przekształcone	dane publikowane	zmiana
I.	Kapitał własny	354 677	354 677	-
II.	Zobowiązania długoterminowe	340 318	334 545	5 773
	4. Zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za	5 773	-	5 773
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	118 754	118 349	405
	3. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu opłat za	405	-	405
Pasywa razem – suma I+II+III		813 749	807 571	6 178

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2017 - 31.12.2017
		dane przekształcone	dane publikowane	zmiana
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk netto	22 958	22 958	-
	II. Korekty razem	1 087	24 359	(23 272)
	9. Zmiana stanu zapasów	(21 525)	(28 496)	6 971
	11. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	29 370	59 613	(30 243)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	24 045	47 317	(23 272)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy	14 741	14 741	-
	II. Wydatki	(12 396)	(5 425)	(6 971)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(10 970)	(3 999)	(6 971)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	2 345	9 316	(6 971)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy	181 086	181 086	-
	II. Wydatki	(206 831)	(206 831)	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(25 745)	(25 745)	-
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	645	30 888	(30 243)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	645	30 888	(30 243)
F.	Środki pieniężne na początek okresu	71 897	101 236	(29 339)
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	72 542	132 124	(59 582)
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	24 085	83 667	(59 582)

7.1 Jednolity opis istotnych zasad rachunkowości

7.1.1 Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Inwestycje w jednostki zależne

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

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

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

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

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

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Inwestycje w jednostki współkontrolowane

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

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

Wspólne przedsięwzięcie

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

Udział Grupy w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć ujmuje się w odpowiedniej pozycji w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów. Wartość bilansową inwestycji we wspólnym przedsięwzięciu koryguje się o zmiany w kapitale własnym poczynawszy od dnia nabycia. Gdy udział Grupy w stratach wspólnego przedsięwzięcia staje się równy lub większy od udziału Grupy w tej jednostce, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, Grupa przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięła na siebie obowiązki lub dokonała płatności w imieniu wspólnego przedsięwzięcia. Niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy Grupą a wspólnymi przedsięwzięciami eliminuje się proporcjonalnie do udziału Grupy w tych jednostkach. Eliminowane są również niezrealizowane straty, chyba że transakcja dostarcza dowodów na wystąpienie utraty wartości przekazywanego składnika aktywów.

Tam, gdzie było to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez wspólne przedsięwzięcia zostały zmienione dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

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

Zasady sporządzania sprawozdania jednostkowego

Jednostkowe sprawozdania finansowe jednostek powiązanych objętych konsolidacją zostały sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a następnie na potrzebę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego przekształcone i doprowadzone do zasad rachunkowości, jakie stosuje Jednostka dominująca. Ponadto w przypadku spółek, których rok obrotowy jest inny niż rok obrotowy Grupy, sporządzono odrębne dane finansowe za okres zgodny z rokiem obrotowym jednostki dominującej. Zasady rachunkowości stosowane przez Grupę zostały opisane poniżej.

7.1.2 Wartość firmy

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

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

7.1.3 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania są ujmowane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do jednostek Grupy korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi

aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

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

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

Grupy wartości niematerialnych występujące w Grupie Kapitałowej Vantage Development oraz stawki amortyzacji:

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

7.1.4 Środki trwałe

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

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

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

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

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

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

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

7.1.5 Środki trwałe w budowie

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

7.1.6 Inwestycje

Nieruchomości inwestycyjne

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

W ramach nieruchomości inwestycyjnych wyróżnia się:

- nieruchomości inwestycyjne pracujące – są to nieruchomości, które zostały nabyte lub wytworzone w toku prowadzonych przez Grupę projektów inwestycyjnych, z których Grupa pobiera pożytki w postaci przychodów z wynajmu,
- nieruchomości inwestycyjne niepracujące – są to nieruchomości nabyte przez Grupę z przeznaczeniem pod przyszłe projekty inwestycyjne.

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

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

Grupa klasyfikuje nieruchomości użytkowane na mocy umowy leasingu operacyjnego jako nieruchomości inwestycyjne, gdy użytkowana nieruchomość w innym wypadku spełniałaby definicje nieruchomości inwestycyjnej.

Wartość początkową prawa do użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem leasingu ustala się zgodnie z zasadami ujmowania leasingu finansowego, tzn. dane aktywa ujmuje się według niższej z dwu wartości: wartości godziwej nieruchomości i wartości bieżącej minimalnych płatności leasingowych. Równoważna kwota zostaje ujęta jako zobowiązanie.

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

Skutki zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych

dochodów zgodnie z zasadami opisanymi powyżej dla nieruchomości inwestycyjnych pracujących.

7.1.7 Aktywa finansowe

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

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

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:* 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.

Grupa stosuje model uproszczony do wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług. W modelu uproszczonym Grupa 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 Grupa 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.

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.

- *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.

7.1.8 Leasing

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

Grupa jako leasingobiorca

Jednostki Grupy Kapitałowej są stronami umów leasingowych, na podstawie których przyjmują do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne przez uzgodniony okres.

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

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

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

Grupa jako leasingodawca

Jednostki Grupy Kapitałowej są stronami umów leasingowych, na podstawie których oddają do odpłatnego używania lub pobierania pożytków nieruchomości inwestycyjne przez uzgodniony okres.

Przychody z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

Koszty pozyskania najemców nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy

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

7.1.9 Zapasy

Dla działalności, której przedmiotem jest sprzedaż wyrobów gotowych (uznawanie przychodów wg MSSF 15), poniesione koszty dotyczące usług budowlanych ujmowane są w zapasach (produkcja w toku) do czasu faktycznej sprzedaży nieruchomości (części nieruchomości) odbiorcy, tj. do chwili odbioru protokolarnego lokalu przez kupującego. W momencie rozpoznania przychodu, koszty poniesione w związku z tym przychodem są ujmowane w odpowiednich pozycjach sprawozdania z całkowitych dochodów.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Rozchód zapasów wyceniany jest w następujący sposób:

- materiały i towary – metodą "pierwsze przyszło - pierwsze wyszło" (FIFO),
- produkty gotowe i produkty w toku – według kosztów bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji, ustalonej przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.

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

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

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

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

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

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

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

- trwają prace związane z opracowaniem koncepcji architektonicznej i przygotowaniem dokumentacji do pozwolenia na budowę,
- trwają prace budowlane związane z przygotowaniem terenu pod budowę,
- trwają prace budowlane związane z budową budynku/budynków/infrastruktury,
- prowadzone są działania marketingowe promujące inwestycję oraz trwa aktywne poszukiwanie nabywców lub najemców lokali.

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

7.1.10 Rozliczenia międzyokresowe

Jednostki Grupy dokonują czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów w celu zachowania zasady memoriału. 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.

7.1.11 Kapitał własny

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Emitenta i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez jednostkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Wynik finansowy netto, zgodnie ze statutem Emitenta, może być przekazany na:

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

7.1.12 Rezerwy

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

7.1.13 Zobowiązania finansowe (w tym handlowe)

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, 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.

7.1.14 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

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

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

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązań, lub
- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją.

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

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

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

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

7.1.15 Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwa na podatek odroczony zostały skompensowane tylko na poziomie sprawozdań jednostkowych dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się od różnic przejściowych powstałych na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, w przypadku, gdy Grupa kontroluje odwracanie się tych różnic i jest prawdopodobne, że różnice te odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości.

7.1.16 Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego związane z aktywnymi projektami inwestycyjnymi są ujmowane w wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie oraz zapasów zgodnie z opisami w punkcie 7.1.6. oraz 7.1.9.

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.

7.1.17 Uznawanie przychodów

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

- Grupa zidentyfikowała prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; Grupa zidentyfikowała 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.
- W momencie zawarcia umowy Grupa zidentyfikowała zobowiązanie do wykonania świadczenia, rozumiane jako 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.
- Określono cenę transakcyjną: w celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględniła warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Grupy – 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 Grupa zdecydowała o zastosowaniu metody wartości najbardziej prawdopodobnej.
- Grupa dokonała alokacji ceny transakcyjnej do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

- Spełniono zobowiązanie do wykonania świadczenia: Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego 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 przyreczonych dóbr lub usług klientowi.

Przychody ze sprzedaży lokali

Zgodnie z MSSF 15 przychody z działalności deweloperskiej, tj. sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych, rozpoznawane są w momencie przejęcia kontroli nad składnikiem aktywów przez klienta, tj. w momencie przekazania lokalu do użytkowania nabywcy.

Zobowiązania z tytułu przedpłat na zakup lokali stanowią zobowiązania z tytułu umów z klientami w rozumieniu MSSF 15 i stanowią otrzymane przedpłaty za niewypełnione zobowiązania umowne. Przedpłaty zostają ujęte jako przychód w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem na klienta, jak opisano powyżej.

Przychody z tytułu wynajmu

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

Odsetki

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

Dywidendy

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

7.1.18 Transakcje w walucie obcej

Pozycje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek prezentowane są w polskich złotych, które są walutą sprawozdawczą oraz walutą funkcjonalną w jednostce dominującej Grupy Kapitałowej.

Na każdy dzień bilansowy:

- pozycje pieniężne w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu zamknięcia,
- pozycje niepieniężne wyceniane według historycznej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia wyrażonego w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu wymiany z dnia transakcji; oraz
- pozycje niepieniężne w wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który wartość godziwa została ustalona.

Różnice kursowe powstałe w wyniku rozliczania pozycji pieniężnych lub przeliczania pozycji pieniężnych na dzień bilansowy ujmuje się w wyniku finansowym okresu, w którym powstają. W przypadku gdy zyski lub straty z tytułu pozycji niepieniężnych są ujęte bezpośrednio w całkowitych dochodach, różnice kursowe ujmuje się również w całkowitych dochodach. Jeśli zyski lub straty ujmuje się w wyniku finansowym, różnice kursowe ujmuje się w wyniku finansowym.

7.1.19 Koszty świadczeń pracowniczych

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

7.1.20 Aktywa (lub grupy do zbycia) przeznaczone do sprzedaży

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

7.1.21 Zobowiązania i należności warunkowe

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

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

7.1.22 Segmenty branżowe

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

- działalność deweloperska, polegająca na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych,
- działalność komercyjna, obejmująca wynajem powierzchni w obiektach wybudowanych w tym celu.

Segmenty operacyjne za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

01.01.2018 - 31.12.2018		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	467 706	21 810	489 516
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	20 930	20 930
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	462 288	-	462 288
	III. Pozostałe przychody	5 418	880	6 298
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(360 695)	(7 118)	(367 813)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(5 510)	(5 510)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(352 213)	-	(352 213)
	III. Pozostałe koszty	(8 482)	(1 608)	(10 090)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	107 011	14 692	121 703
	I. Koszty sprzedaży	(9 912)	(2 635)	(12 547)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(5 894)	(1 629)	(7 523)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	91 205	10 428	101 633
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	2 002	2 002
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	91 205	12 430	103 635
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	11	-	11
	II. Saldo działalności operacyjnej	(232)	(1 464)	(1 696)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)	90 984	10 966	101 950
	I. Saldo działalności finansowej	(879)	(4 804)	(5 683)
	II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	811	-	811
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)	90 916	6 162	97 078
	I. Podatek dochodowy	(17 236)	(1 171)	(18 407)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	73 680	4 991	78 671

Segmenty operacyjne za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

01.01.2017 - 31.12.2017		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	274 857	17 620	292 477
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	16 900	16 900
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	269 661	-	269 661
	III. Pozostałe przychody	5 196	720	5 916
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(225 318)	(7 418)	(232 736)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(6 227)	(6 227)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(219 502)	-	(219 502)
	III. Pozostałe koszty	(5 816)	(1 191)	(7 007)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	49 539	10 202	59 741
	I. Koszty sprzedaży	(10 738)	(2 707)	(13 445)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(5 524)	(1 665)	(7 189)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	33 277	5 830	39 107
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	(5 125)	(5 125)
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	33 277	705	33 982
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	989	1 018	2 007
	II. Saldo działalności operacyjnej	(384)	(2 532)	(2 916)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)	33 882	(809)	33 073
	I. Saldo działalności finansowej	(953)	(4 940)	(5 893)
	II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	748	-	748
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)	33 677	(5 749)	27 928
	I. Podatek dochodowy	(6 200)	1 092	(5 108)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	27 477	(4 657)	22 820

Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2018 roku

AKTYWA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
I.	Aktywa trwałe, w tym:	33 323	354 610	387 933
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	261 305	261 305
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	6 585	87 651	94 236
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	15 259	-	15 259
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 245	885	9 130
	5. Pozostałe aktywa trwałe	3 234	4 769	8 003
II.	Aktywa obrotowe, w tym:	462 828	11 980	474 808
	1. Zapasy	320 207	-	320 207
	2. Należności i pożyczki	20 827	3 841	24 668
	3. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	25 168	-	25 168
	4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	95 742	7 076	102 818
	5. Pozostałe aktywa obrotowe	884	1 063	1 947
Aktywa razem – suma I+II		496 151	366 590	862 741

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
I.	Kapitał własny, w tym:	175 970	194 828	370 798
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	73 680	4 991	78 671
	2. Pozostałe kapitały	102 290	189 837	292 127
II.	Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:	320 181	171 762	491 943
	1. Obligacje	143 913	-	143 913
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	51 987	117 246	169 233
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	35 170	35 170
	4. Zobowiązania z tyt. opłat za prawa wieczystego użytkowania	-	7 905	7 905
	5. Przedpłaty na zakup lokali	58 852	-	58 852
	6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 871	6 858	18 729
	7. Pozostałe zobowiązania	53 558	4 583	58 141
Pasywa razem – suma I+II		496 151	366 590	862 741

Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2017 roku

AKTYWA (przekształcone)		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
I.	Aktywa trwałe, w tym:	37 467	335 700	373 167
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	250 657	250 657
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	9 320	79 280	88 600
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 448	-	14 448
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 718	480	12 198
	5. Pozostałe aktywa trwałe	1 981	5 283	7 264
II.	Aktywa obrotowe, w tym:	546 075	7 481	553 556
	1. Zapasy	370 064	-	370 064
	2. Należności i pożyczki	47 190	2 029	49 219
	3. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	59 582	-	59 582
	4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	68 138	4 404	72 542
	5. Pozostałe aktywa obrotowe	1 101	1 048	2 149
Aktywa razem – suma I+II		583 542	343 181	926 723

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA (przekształcone)		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
I.	Kapitał własny, w tym:	203 697	179 739	383 436
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	27 477	(4 657)	22 820
	2. Pozostałe kapitały	176 220	184 396	360 616
II.	Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:	379 845	163 442	543 287
	1. Obligacje	133 201	-	133 201
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	77 308	112 133	189 441
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	36 065	36 065
	4. Zobowiązania z tyt. opłat za prawa wieczystego użytkowania	-	5 852	5 852
	5. Przedpłaty na zakup lokali	102 247	-	102 247
	6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 611	5 507	12 118
	7. Pozostałe zobowiązania	60 478	3 885	64 363
Pasywa razem – suma I+II		583 542	343 181	926 723

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

8. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

8.1 Połączenia jednostek gospodarczych

8.1.1 W roku 2018 miały miejsce następujące transakcje

a. Połączenie spółek VD Serwis sp. z o.o. i Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 26 marca 2018 roku sąd postanowieniem dokonał połączenia spółek VD Serwis sp. z o.o. ze spółką Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na spółkę VD Serwis sp. z o.o. Tym samym z rejestru zostaje wykreślona spółka przejmowana, tj. spółka Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

b. Połączenie spółek VD Serwis sp. z o.o. i VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.

W dniu 31 lipca 2018 roku sąd postanowieniem dokonał połączenia spółek VD Serwis sp. z o.o. ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. na spółkę VD Serwis sp. z o.o. Tym samym z rejestru przedsiębiorców zostaje wykreślona spółka przejmowana, tj. spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.

c. Połączenie spółek VD Serwis sp. z o.o. i Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 23 października 2018 roku sąd postanowieniem dokonał połączenia spółek VD Serwis sp. z o.o. i Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na spółkę VD Serwis sp. z o.o. Tym samym z rejestru została wykreślona spółka przejmowana, tj. Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Jednocześnie został podwyższony kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. w związku z emisją 61 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, tj. z kwoty 503.150,00 złotych do kwoty 506.200,00 złotych.

8.1.2 W roku 2017 miały miejsce następujące transakcje

- a. Połączenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. ze spółką VD Serwis sp. z o.o.
- b. Połączenie spółki IPD Invest sp. z o.o. ze spółką Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- c. Połączenie spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.
- d. Połączenie spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółką Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Szczegóły wskazanych powyżej zmian zostały opisane szerzej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2017 rok.

8.2 Pozostałe zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

8.2.1 Zmiany w roku 2018

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

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

b. 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 sp. k. wystąpił jej dotychczasowy komandytariusz, tj. spółka Vantage Development S.A. W jej miejsce do spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k., 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.

c. 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.

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

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

e. 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).

f. 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.

g. 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 jedynego wspólnika spółki – Vantage Development S.A.

h. Obniżenie kapitału zakładowego Vantage Development S.A.

W dniu 11 września 2018 roku wpłynęło do spółki Vantage Development S.A. postanowienie wydane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o zarejestrowaniu w dniu 4 września 2018 roku zmiany wysokości kapitału zakładowego spółki Vantage Development

S.A. W wyniku zarejestrowania zmiany kapitał zakładowy spółki Vantage Development S.A. został obniżony z kwoty 37.352.833,10 zł do kwoty 32.432.637,72 zł, to jest o kwotę 4.920.195,38 zł. Obniżenie kapitału zakładowego odbyło się poprzez umorzenie 7.935.799 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

i. 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 nominalną 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.

j. 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 współnikami 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.

k. 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.

l. 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.

m. 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 jedyne komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k., na rzecz spółki VD Retail sp. z o.o.

n. Zbycie udziałów w spółce 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 współnikiem spółki VD Serwis sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jest spółka Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

o. Rejestracja spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k.

W dniu 27 listopada 2018 roku sąd postanowieniem dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k. z siedzibą we Wrocławiu pod numerem KRS 0000759587. Jedynym komandytariuszem spółki jest spółka VD Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, a jedynym komplementariuszem spółki uprawnionym do reprezentacji spółki jest spółka VD sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

p. Przekształcenie spółki Port Popowice w spółkę komandytową

W dniu 12 grudnia 2018 roku sąd postanowieniem wpisał do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000760684 spółkę Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą we Wrocławiu (Spółka Przekształcona). Spółka powstała z przekształcenia spółki Port Popowice sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

Wspólnikami Spółki Przekształconej są:

1. spółka Popowice sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, będąca jedynym komplementariuszem Spółki Przekształconej, uprawnionym do samodzielnej reprezentacji Spółki Przekształconej,
2. spółka Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, będąca komandytariuszem Spółki Przekształconej,
3. spółka Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy, będąca komandytariuszem Spółki Przekształconej.

q. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego w dniu 27 lutego 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. 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 27 lutego 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

r. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego w dniu 27 lutego 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki VD ER sp. z o.o. i przystąpieniu do Spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 27 lutego 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

8.2.2 Zmiany w roku 2017

W 2017 roku miały miejsce następujące zmiany:

- a. Zawiązanie spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- b. Zawiązanie spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- c. Zawiązanie spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- d. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z o.o.
- e. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX spółka komandytowa.
- f. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o.
- g. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.

- h. Zmiana struktury wspólników spółki IPD Invest sp. z o.o. oraz wysokości kapitału zakładowego.
- i. Zmiana struktury wspólników spółki Promenady Zita sp. z o.o.
- j. Zmiana nazwy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.
- k. Obniżenie kapitału zakładowego Vantage Development S.A.
- l. Podwyższenie kapitału spółki VD Retail sp. z o.o.
- m. Zmiana w strukturze wspólników w spółce IPD Południe sp. z o.o. oraz podwyższenie kapitału zakładowego
- n. Nabycie udziałów w spółce Winhall Investments sp. z o.o.
- o. Nabycie udziałów w spółce Worden Investments sp. z o.o. przez spółkę VD sp. z o.o.
- p. Zmiana komandytariusza w spółce Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- q. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki Promenady Zita sp. z o.o.
- r. Wymiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.

Szczegóły wskazanych powyżej zmian zostały opisane szerzej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2017 rok.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ
NOTA 1

WARTOŚĆ FIRMY W KONSOLIDACJI	31.12.2018	31.12.2017
Wartość brutto na początek okresu	120	120
Wartość brutto na koniec okresu	120	120
Skumulowana utrata wartości na początek okresu	(120)	(120)
Skumulowana utrata wartości na koniec okresu	(120)	(120)
Wartość netto	-	-

NOTA 2

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.12.2018	31.12.2017
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	930	768
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Wartości niematerialne, razem	930	768

Stan na 31.12.2018

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	1 524	1 524
b) zwiększenia	391	391
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	391	391
c) zmniejszenia	(6)	(6)
- likwidacja	(6)	(6)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 909	1 909
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	756	756
f) amortyzacja za okres	223	223
- zwiększenia	226	226
- amortyzacja okresu bieżącego	226	226
- zmniejszenia	(3)	(3)
- likwidacja	(3)	(3)
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	979	979
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	930	930

Stan na 31.12.2017

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	824	824
b) zwiększenia	719	719
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	719	719
c) zmniejszenia	(19)	(19)
- zbycie	(9)	(9)
- likwidacja	(10)	(10)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 524	1 524
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	663	663
f) amortyzacja za okres	93	93
- zwiększenia	100	100
- amortyzacja okresu bieżącego	100	100
- zmniejszenia	(7)	(7)
- zbycie	(2)	(2)
- likwidacja	(5)	(5)
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	756	756
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	768	768

NOTA 3

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2018	31.12.2017
a) środki trwałe, w tym:	1 454	1 181
- budynki i budowle	1 029	526
- urządzenia techniczne i maszyny	30	10
- środki transportu	3	36
- inne środki trwałe	392	609
b) środki trwałe w budowie	813	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	2 267	1 181

Stan na 31.12.2018

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	1 189	79	168	1 252	-	2 688
b) zwiększenia	740	30	-	56	1 264	2 090
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	365	30	-	56	1 264	1 715
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	375	-	-	-	-	375
c) zmniejszenia	(51)	-	-	(156)	(451)	(658)
- likwidacja	(51)	-	-	(156)	-	(207)
- rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	-	-	(451)	(451)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	1 878	109	168	1 152	813	4 120
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	663	69	132	630	-	1 494
f) amortyzacja za okres:	186	10	33	117	-	346
- zwiększenia	228	10	33	251	-	522
- amortyzacja okresu bieżącego	228	10	33	251	-	522
- zmniejszenia	(42)	-	-	(134)	-	(176)
- likwidacja	(42)	-	-	(134)	-	(176)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	849	79	165	747	-	1 840
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	(13)	-	(13)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	(13)	-	(13)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	1 029	30	3	392	813	2 267

Stan na 31.12.2017

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	1 343	75	168	810	174	2 570
b) zwiększenia	51	8	-	484	528	1 071
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	51	8	-	484	528	1 071
c) zmniejszenia	(205)	(4)	-	(42)	(702)	(953)
- zbycie	-	-	-	(2)	-	(2)
- likwidacja	(205)	(4)	-	(40)	-	(249)
- transfer do zapasów	-	-	-	-	(161)	(161)
- rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	-	-	(541)	(541)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	1 189	79	168	1 252	-	2 688
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	601	58	98	386	-	1 143
f) amortyzacja za okres:	62	11	34	244	-	351
- zwiększenia	188	14	34	277	-	513
- amortyzacja okresu bieżącego	188	14	34	277	-	513
- zmniejszenia	(126)	(3)	-	(33)	-	(162)
- likwidacja	(126)	(3)	-	(33)	-	(162)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	663	69	132	630	-	1 494
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	(99)	-	-	(13)	-	(112)
- wykorzystanie	99	-	-	-	-	99
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	(13)	-	(13)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	526	10	36	609	-	1 181

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2018	31.12.2017
a) własne	1 451	1 145
b) używane na podstawie umowy leasingu finansowego	3	36
Środki trwałe bilansowe, razem	1 454	1 181

ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO	31.12.2018	31.12.2017
a) środki trwałe, w tym:	3	36
- środki transportu	3	36
Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego, razem	3	36

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2018	31.12.2017 (przekształcone)
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	250 557	260 818
b) zwiększenia	13 187	3 495
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	8 309	344
- nakłady inwestycyjne	4 878	3 135
- aktualizacja wartości opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów *	-	16
c) zmniejszenia	(3 283)	(13 756)
- sprzedaż	(990)	(23)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(2 286)	(13 733)
- aktualizacja wartości opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów *	(7)	-
d) stan na koniec okresu	260 461	250 557
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	100	-
b) zwiększenia	744	100
- nakłady inwestycyjne	744	100
c) zmniejszenia	-	-
d) stan na koniec okresu	844	100
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	250 657	260 818
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	261 305	250 657

* Korekta wyceny nieruchomości, wyłączająca z tej wyceny wartość bieżącą płatności z tytułu PWUG dokonywanych bezpośrednio przez najemców, zgodnie z opisem zawartym w punkcie 7 Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.12.2018	31.12.2017 (przekształcone)
"Promenady Epsilon"	55 835	52 911
"Delta 44"	26 291	26 113
"Promenady Zita"	163 979	155 688
"Grona Park"	10 903	12 385
Pozostałe	2 397	2 397
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 056	1 063
RAZEM	260 461	250 557

Stan na 31.12.2018

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2018)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Biurowiec Ślężna"	-	687	-	687
"Promenady Omega"	-	119	-	119
"Promenady Wrocławskie" - droga	-	38	-	38
RAZEM	-	844	-	844

Stan na 31.12.2017

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2017)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Biurowiec Ślężna"	-	89	-	89
"Promenady Omega"	-	11	-	11
RAZEM	-	100	-	100

Wyceny nieruchomości zostały wykonane na dzień 31 grudnia 2018 roku przez Zarząd Jednostki dominującej na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13 przy zastosowaniu metody dochodowej oraz metody inwestycyjnej techniką kapitalizacji prostej. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. plany inwestycyjne, informacje związane z planowanym zagospodarowaniem zawierające plany, opisy i budżety oraz ankiety środowiskowe.

Zarząd wycenia nieruchomości na podstawie przychodów z wynajętych powierzchni, a także zakładanych przychodów z powierzchni niewynajętej, skorygowanych o docelowy poziom wynajmu, po pomniejszeniu o koszty utrzymania powierzchni niewynajętej, z uwzględnieniem przyjętej stopy kapitalizacji, po pomniejszeniu o koszt wykończenia niewynajętej powierzchni.

Zarząd dla wyceny nieruchomości zastosował następujące parametry (tabela w walucie PLN):

Nieruchomość	Waluta czynszu	Stopa kapitalizacji	Docelowy poziom wynajmu	Koszt wykończenia powierzchni niewynajętej	Koszt niewynajętej powierzchni	Skorygowane roczne przychody z wynajmu
Promenady Epsilon	EUR	8%	96%	58	52	4 524
Delta 44	PLN	9%	95%	160	29	2 343
Promenady Zita	EUR	8%	95%	4 554	164	13 479
Grona Park	EUR/PLN	10%	100%	-	-	1 337

Grupa, przeprowadzając wycenę nieruchomości, bierze pod uwagę parametry, które są dobrane do poszczególnych nieruchomości indywidualnie w oparciu o posiadaną wiedzę i konfrontuje to z wycenami niezależnych rzeczoznawców. Wartość czynszu, opłat eksploatacyjnych to dane historyczne Grupy. Grupa, aby minimalizować ryzyko kursowe, jako bazową walutę większości umów przyjęła walutę zobowiązania ciążącego na inwestycji. Grupa jako ryzyko uwzględnia pustostany na nieruchomości przyjmując za maksymalny poziom najmu wartość 95%.

Wycena została ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycjach zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej oraz aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących (ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych oraz pozostałych kosztach operacyjnych).

Dla nieruchomości pracujących Promenady Zita oraz Promenady Epsilon zostały zlecone również zewnętrzne wyceny nieruchomości.

W trakcie roku obrotowego nie wystąpiły przeniesienia pomiędzy poziomami szczegółowości.

Wpływ zmiany wskaźnika kapitalizacji

Ze względu na różnorodność obiektów będących w posiadaniu Grupy obliczono średni grupowy wskaźnik kapitalizacji obiektów komercyjnych. Wartość tego wskaźnika na dzień 31 grudnia 2018 roku przyjęta do wyceny wynosi 8,93%. W odniesieniu do tego wskaźnika przeprowadzono próbę zmienności wyceny. Zmienność wyceny względem zmiany wskaźnika kapitalizacji przedstawia poniższa tabela.

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Zmiana stopy kapitalizacji	Wartość stopy kapitalizacji	Wartość wycenianych aktywów	Zmiana wyceny względem wyceny 31.12.2018
-0,05%	8,88%	258 640	1 632
-0,04%	8,89%	258 312	1 304
-0,03%	8,90%	257 984	976
-0,02%	8,91%	257 658	650
-0,01%	8,92%	257 332	324
0,00%	8,93%	257 008	-
0,01%	8,94%	256 684	-324
0,02%	8,95%	256 361	-647
0,03%	8,96%	256 038	-970
0,04%	8,97%	255 717	-1 291
0,05%	8,98%	255 396	-1 612

Wpływ zmiany kursu euro

Obiekty komercyjne wyceniane są w walucie czynszu, a następnie wartość obiektów wycenianych w euro przeliczana jest na złote polskie według kursu euro na dzień wyceny. Na dzień 31 grudnia 2018 roku kurs euro wynosił 4,3000. Zmiana kursu euro ma znaczący wpływ na wycenę obiektów, co przetestowano, a wyniki testu zawarto w tabeli poniżej.

Zmiana kursu euro	Wartość kursu euro	Wartość wycenianych aktywów	Zmiana wyceny względem wyceny 31.12.2018
-0,5000	3,8000	230 064	-26 944
-0,4000	3,9000	235 453	-21 555
-0,3000	4,0000	240 841	-16 167
-0,2000	4,1000	246 230	-10 778
-0,1000	4,2000	251 619	-5 389
0,0000	4,3000	257 008	-
0,1000	4,4000	262 397	5 389
0,2000	4,5000	267 785	10 777
0,3000	4,6000	273 174	16 166
0,4000	4,7000	278 563	21 555
0,5000	4,8000	283 952	26 944

Wpływ zmiany stawki czynszu powierzchni niewynajętej

Do wyceny obiektów przyjmuje się zakładaną stawkę czynszu najmu dla powierzchni, która na dzień wyceny nie jest wynajęta. Dla każdej nieruchomości zakładane stawki są inne. Dla tych stawek przeprowadzono próbę zmienności wyceny zakładając, że zakładany czynsz dla każdej inwestycji zmienia się o 1%. Zmienność wyceny względem zmiany stawki czynszu powierzchni niewynajętej przedstawia poniższa tabela.

Zmiana zakładanej stawki czynszu powierzchni niewynajętej	Wartość wycenianych aktywów	Zmiana wyceny względem wyceny 31.12.2018
-5%	254 945	-2 063
-4%	255 358	-1 650
-3%	255 770	-1 238
-2%	256 183	-825
-1%	256 595	-413
0%	257 008	-
1%	257 420	412
2%	257 833	825
3%	258 245	1 238
4%	258 658	1 650
5%	259 070	2 062

NOTA 5

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2018	31.12.2017 (przekształcone)
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	88 600	95 440
b) zwiększenia	10 185	6 995
- nabycie	6 858	6 971
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	280	-
- nakłady inwestycyjne	987	24
- aktualizacja wartości opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów *	2 060	-
c) zmniejszenia	(4 549)	(13 835)
- sprzedaż	(2 021)	(10 665)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	(2 153)	(2 828)
- transfer do rzeczowych aktywów trwałych	(375)	-
- aktualizacja wartości opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów *	-	(342)
d) stan na koniec okresu	94 236	88 600
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	88 600	95 440
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	94 236	88 600

* Korekta wyceny nieruchomości, wyłączająca z tej wyceny wartość bieżącą płatności z tytułu PWUG dokonywanych bezpośrednio przez najemców, zgodnie z opisem zawartym w punkcie 7 Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.12.2018	31.12.2017 (przekształcone)
"Promenady Wrocławskie"	60 217	62 021
"Słoneczne Sady"	6 626	8 996
"Port Popowice - etap V"	11 783	6 995
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	5 755	5 475
Wrocław, ul. Stargardzka	2 682	-
Pozostałe	324	324
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	6 849	4 789
RAZEM	94 236	88 600

Nieruchomości inwestycyjne niepracujące wykazane w tabeli w pozycjach 1, 2 i 4, o łącznej wartości 72.598 tys. zł, zostały wycenione na dzień 30 listopada 2018 roku przez niezależnego rzeczoznawcę, który wykorzystał dane wsadowe na poziomie 3 hierarchii MSSF 13, przy zastosowaniu podejścia mieszanego (metody pozostałościowej) przy uwzględnieniu

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

planów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej (dla nieruchomości „Promenady Wrocławskie”) lub podejścia porównawczego (dla nieruchomości „Stoneczne Sady” i Działki inwestycyjnej z budynkiem magazynowo-biurowym – Wrocław, ul. Ślężna 116A), . Pozostałe nieruchomości inwestycyjne niepracujące zostały wykazane w wartościach nabycia, które w ocenie Zarządu nie odbiegają od ich aktualnej wartości rynkowej.

NOTA 6

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2018	31.12.2017
Stan na początek okresu	14 448	14 264
- udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	811	748
- nabycie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	36
- wypłata udziału w zysku w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	(600)
Stan na koniec okresu	15 259	14 448

DANE FINANSOWE JEDNOSTEK WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2018 RAZEM	Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. sp. k.	IPD Invest Sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	7	2	5
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	32 091	31 200	891
Zobowiązania długoterminowe (-)	(338)	(286)	(52)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(1 243)	(436)	(807)
Razem aktywa netto	30 517	30 480	37
Udział w aktywach netto	15 259	15 240	19
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy	-	-	-
Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu	15 259	15 240	19
Udział w przychodach wspólnego przedsięwzięcia	55	51	4
Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	811	841	(30)

DANE FINANSOWE JEDNOSTEK WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2017 RAZEM	Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. sp. k.	IPD Invest Sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	8	3	5
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	30 969	29 949	1 020
Zobowiązania długoterminowe (-)	(384)	(290)	(94)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(1 697)	(864)	(833)
Razem aktywa netto	28 896	28 798	98
Udział w aktywach netto	14 448	14 399	49
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy	-	-	-
Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu	14 448	14 399	49
Udział w przychodach wspólnego przedsięwzięcia	1 803	1 729	74
Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	748	735	13

NOTA 7

POZOSTAŁE AKTYWA	31.12.2018	31.12.2017
- koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa	3 993	4 457
- pozostałe należności	813	858
Pozostałe aktywa, razem	4 806	5 315

Na kwotę kosztów rozliczanych w czasie składają się w głównej mierze koszty aranżacji – w kwocie 2.302 tys. zł oraz koszty pozyskania najemców nieruchomości inwestycyjnych – w kwocie 1.678 tys. zł.

NOTA 8

ZAPASY	31.12.2018	31.12.2017 (przekształcone)
- półprodukty i produkcja w toku	300 624	331 643
- produkty gotowe	19 583	38 421
Zapasy, razem	320 207	370 064

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2018)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	338	1 291	12	1 641
"Promenady Wrocławskie Etap VIII, XI"	13 383	33 426	508	47 317
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	7 836	9 439	88	17 363
"Promenady Wrocławskie Etap X"	14 286	5 269	-	19 555
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	43	167	12	222
"Warszawa - Dom Saski"	336	991	66	1 393
"Warszawa - Vena Mokotów"	3 916	7 328	747	11 991
"Wrocław - Login City"	489	1 762	110	2 361
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	380	1 460	98	1 938
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	4 842	15 451	963	21 256
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 089	17 323	1 050	25 462
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	11 603	15 903	1 579	29 085
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IV"	1 059	69	-	1 128
"Wrocław - Buforowa - etap I"	6 432	1 485	168	8 085
"Wrocław - Buforowa - etap II"	8 454	422	202	9 078
"Wrocław - Buforowa - etap III"	6	418	-	424
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	9 184	13 881	470	23 535
"Wrocław - Port Popowice - etap IB"	9 453	1 002	484	10 939
"Wrocław - Port Popowice - etap IC"	6 582	637	337	7 556
"Wrocław - Port Popowice - etap II"	22 872	1 238	1 054	25 164
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	15 767	722	728	17 217
"Wrocław - Port Popowice - etap IV"	9 529	436	440	10 405
"Wrocław - Port Popowice - wspólne - obszar II"	-	300	-	300
"Wrocław - Kameralna Klecina"	3 886	3 361	269	7 516
"Wrocław - Lubińska"	18 813	9	328	19 150
Pozostałe projekty	4	118	4	126
RAZEM	176 582	133 908	9 717	320 207

Przeciętna stopa procentowa zastosowana do aktywowania odsetek w roku 2018 wyniosła 6,53%.

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2017 - przekształcone)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Promenady Wrocławskie Etap I-IV"	740	2 181	49	2 970
"Promenady Wrocławskie Etap V"	565	2 010	12	2 587
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	12 737	16 433	165	29 335
"Promenady Wrocławskie Etap VIII, XI"	13 405	2 041	46	15 492
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	7 804	269	-	8 073
"Promenady Wrocławskie Etap X"	14 286	466	-	14 752
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	811	2 954	187	3 952
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	11 077	27 121	3 031	41 229
"Wrocław - Nowe Żerniki"	36	376	23	435
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	1 562	6 525	509	8 596
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	7 860	24 979	1 928	34 767
"Warszawa - Dom Saski"	4 959	13 938	984	19 881
"Warszawa - Vena Mokotów"	23 287	22 632	3 460	49 379
"Wrocław - Login City"	10 807	25 647	1 785	38 239
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	11 212	11 839	1 851	24 902
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	4 990	615	469	6 074
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 306	455	527	8 288
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	11 961	689	728	13 378
"Wrocław - Buforowa - etap I"	-	-	21	21
"Wrocław - Buforowa - etap III"	5	-	-	5
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	5 938	-	20	5 958
"Wrocław - Port Popowice - etap IB"	6 110	-	21	6 131
"Wrocław - Port Popowice - etap IC"	4 253	-	15	4 268
"Wrocław - Port Popowice - etap II"	14 789	-	50	14 839
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	10 195	-	35	10 230
"Wrocław - Port Popowice - etap IV"	6 159	-	21	6 180
Pozostałe projekty	-	103	-	103
RAZEM	192 854	161 273	15 937	370 064

NOTA 9

W pozycji „Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy” prezentowane są akcje spółek giełdowych wycenionych na poziomie 1 hierarchii wartości godziwej w oparciu o aktualny na dzień bilansowy kurs giełdowy.

NOTA 10

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2018	31.12.2017
- należności z tytułu dostaw i usług	13 326	10 954
- należności publiczno-prawne, w tym:	9 546	18 739
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 870	-
- należności z tytułu wadium i kaucji	1 447	739
- należności z tytułu przekazanych zaliczek na akcje własne	-	18 980
- należności pozostałe (w tym zaliczki na środki trwałe, zapasy, dostawy)	560	108
Należności krótkoterminowe brutto, razem	24 879	49 520
Odpis aktualizujący wartość należności	(211)	(301)
Należności krótkoterminowe netto, razem	24 668	49 219

NOTA 11

W pozycji „Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych” prezentowane są środki pieniężne wpłacane przez powierzających na poczet nabycia lokali. Wypłata środków może nastąpić, w zależności od prowadzonego

rachunku - jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę praw do lokalu lub w częściach odpowiadających etapom inwestycji wskazanym w harmonogramie przedsięwzięcia i wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest rachunek. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych wyceniane są według zamortyzowanego kosztu.

NOTA 12

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2018	31.12.2017
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	102 816	72 541
- inne środki pieniężne	2	1
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne , razem	102 818	72 542

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

Wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania w Grupie Vantage na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła 17.592 tys. zł. Na 31 grudnia 2017 roku środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 24.085 tys. zł. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki na rachunkach obsługi długu, rachunkach cesyjnych, rachunkach VAT oraz kaucje i inne zabezpieczenia pieniężne.

NOTA 13

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2018	31.12.2017
- polisy ubezpieczeniowe	109	129
- aranżacje	835	644
- usługa pośrednictwa w pozyskaniu najemców nieruchomości inwestycyjnych	858	1 245
- inne	118	98
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	1 920	2 116

NOTA 14

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na 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			

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

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			

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: <ol style="list-style-type: none"> 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; Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; 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.; 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%).

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.

NOTA 15

ZYSKI ZATRZYMANE	31.12.2018	31.12.2017
- kapitał zapasowy	221 439	200 902
- pozostałe kapitały rezerwowe	19 594	46 089
- niepodzielony wynik finansowy	1 823	51 217
Zyski zatrzymane, razem	242 856	298 208

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 16

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY	31.12.2018	31.12.2017
Stan na początek okresu	(87)	(447)
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	94	458
- podatek odroczony	(7)	(98)
Stan na koniec okresu	-	(87)

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY w podziale na akcjonariuszy	31.12.2018	31.12.2017
- przypadające na podmiot dominujący	-	(87)
- przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
Inne skumulowane całkowite dochody, RAZEM	-	(87)

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń poza instrumentami finansowymi, które zostały rozliczone w czerwcu 2018 roku.

Charakterystykę stosowanych w 2017 roku instrumentów zabezpieczających zawiera poniższa tabela:

Pozycja zabezpieczana	Instrument zabezpieczający/ zabezpieczane ryzyko	Data rozliczenia	Wolumen [tys. zł]*	Stan na 31.12.2017	
				Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Kredyt Inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	06-2018	10 949	-	37
Kredyt Inwestycyjny	IRS/ ryzyko stopy procentowej	06-2018	9 150	-	57
			Razem	-	94

* przeliczony po kursie średnim NBP na 31 grudnia 2017 r.

NOTA 17

AKCJE I UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	31.12.2018 RAZEM	Popowice sp. z o.o.	Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	11 434	16	11 418
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	100 056	82	99 974
Zobowiązania długoterminowe (-)	(23 259)	-	(23 259)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(5 370)	(1)	(5 369)
Razem aktywa netto	82 861	97	82 764
Przychody ze sprzedaży	206	1	205
Wynik finansowy netto	(620)	(3)	(617)
Całkowite dochody ogółem	-	-	-
Udział udziałowców niekontrolujących			
% udziałów posiadanych przez udziałowców niekontrolujących		22,90%	22,86%
% praw głosu posiadanych przez udziałowców niekontrolujących		22,90%	22,86%
Wartość udziałów niekontrolujących na 1 stycznia 2018 roku	25 004	-	25 004
Wynik finansowy za okres przypisany udziałowcom niekontrolującym	(216)	(1)	(215)
Nabycie/sprzedaż udziałów	(5 842)	23	(5 865)
Wartość udziałów niekontrolujących na 31 grudnia 2018 roku	18 946	22	18 924

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 18 DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2018 I 31.12.2017 ROKU

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2018 roku						Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Oprocentowanie	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2018 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny	6M WIBOR + marża	20 000	16 987	657	764	797	831	866	13 072
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	6M EURIBOR + marża	103 483	92 282	3 975	3 945	4 043	4 147	4 254	71 918
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	1M EURIBOR + marża	12 800	7 977	293	300	7 384	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	3M WIBOR + marża	30 000	5 200	-	5 200	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	123 277	15 761	-	2 091	13 670	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	11 462	1 988	-	1 988	-	-	-	-
Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Bank Zachodni WBK S.A.	kredyt budowlany	1M WIBOR + marża	48 208	14 262	14 262	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 500	1 890	1 890	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 500	1 889	1 889	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 000	1 234	1 234	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	2 500	3 019	3 019	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 000	1 190	1 190	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 200	1 418	1 418	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	2 200	2 548	2 548	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 400	1 588	1 588	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	47 482	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	3 000	-	-	-	-	-	-	-

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
 Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	83 314	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	5 000	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:					169 233	33 963	14 288	25 894	4 978	5 120	84 990
zobowiązania długoterminowe					135 270						
zobowiązania krótkoterminowe					33 963						

* - pozycja przeliczona według kursu EUR na dzień bilansowy

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2017 roku						Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca / Pożyczkobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Oprocentowanie	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2017 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny	6M WIBOR + marża	20 000	17 690	643	671	699	728	759	14 190
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	6M EURIBOR + marża	98 958	88 982	2 440	3 614	3 706	3 801	3 898	71 523
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	1M EURIBOR + marża	12 800	5 461	370	351	360	4 380	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	Bank Pekao S.A.	kredyt budowlany	1M WIBOR + marża	74 020	10 370	-	10 370	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	Bank Pekao S.A.	kredyt VAT	1M WIBOR + marża	10 000	37	37	-	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	3M WIBOR + marża	62 100	13 242	-	13 242	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	3M WIBOR + marża	5 500	152	152	-	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.	Bank PKO BP	na finansowanie bieżącej działalności	3M WIBOR + marża	9 850	-	-	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	3M WIBOR + marża	30 000	500	-	500	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 500	1 781	1 781	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 500	1 781	1 781	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 000	1 161	1 161	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	2 500	2 823	2 823	-	-	-	-	-

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
 Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 000	1 113	1 113	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 200	1 325	1 325	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	2 200	2 380	2 380	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 400	1 482	1 482	-	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.	Alior Bank S.A.	nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności	3M WIBOR + marża	16 800	8 685	8 685	-	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	3M WIBOR + marża	1 500	106	106	-	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.	BOŚ S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	3M WIBOR + marża	33 100	15 578	15 578	-	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.	BOŚ S.A.	odnawialny	3M WIBOR + marża	2 000	483	483	-	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.	Bank Zachodni WBK S.A.	nieodnawialny	1M WIBOR + marża	48 428	14 305	-	14 305	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.	Bank Zachodni WBK S.A.	kredyt VAT	1M WIBOR + marża	4 000	-	-	-	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	123 277	4	-	-	4	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	11 462	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:					189 441	42 340	43 053	4 769	8 909	4 657	85 713
zobowiązania długoterminowe					147 101						
zobowiązania krótkoterminowe					42 340						

* - pozycja przeliczona według kursu EUR na dzień bilansowy

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
 Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 19

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO (dla leasingobiorcy)	Minimalne raty leasingowe		Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:				
Do jednego roku:	36 057	2 972	35 170	1 885
do 1 miesiąca	253	248	161	153
od 1 do 3 miesięcy	506	495	331	316
od 3 do 6 miesięcy	760	742	491	466
od 6 do 12 miesięcy	34 538	1 487	34 187	950
Od jednego roku do pięciu lat włącznie	-	35 041	-	34 180
Razem	36 057	38 013	35 170	36 065
Minus: koszty do poniesienia w kolejnych okresach	(887)	(1 948)	N/D	N/D
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	35 170	36 065	N/D	N/D
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	N/D	N/D	-	34 180
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	N/D	N/D	35 170	1 885

Na podstawie umów leasingu finansowego Grupa wynajmuje budynek biurowy wraz z gruntem – ujęte w nieruchomościach inwestycyjnych pracujących, oraz użytkuje środki transportu (samochody).

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:	809	821
do 1 miesiąca	15	10
od 1 do 3 miesięcy	694	762
od 3 do 6 miesięcy	36	21
od 6 do 12 miesięcy	64	28
Od jednego roku do pięciu lat włącznie	1 869	2 460
Razem	2 678	3 281

OPŁATY Z TYTUŁU LEASINGU OPERACYJNEGO UJĘTE JAKO KOSZT OKRESU (dla leasingobiorcy)	01.01.2018 -	01.01.2017 -
	31.12.2018	31.12.2017
Minimalne raty leasingowe	(139)	(101)
Opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	(747)	(496)
Razem	(886)	(597)

Na podstawie umów leasingu operacyjnego Grupa użytkuje grunty (prawa wieczystego użytkowania gruntów) oraz środki transportu (samochody).

NOTA 20

W pozycji zobowiązań z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntów prezentowane są, zdyskontowane do wartości bieżącej, przyszłe płatności z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów prezentowanych w nieruchomościach inwestycyjnych. Jako stopę dyskonta przyjęto rentowność 10 letnich bonów skarbowych podwyższoną o średnioważoną marżę na obligacjach emitowanych przez Grupę.

NOTA 21

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 O	64 912	348	64 564	-	-
29.11.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii R	69 024	338	-	68 686	-
02.01.2018 r.	Obligacje na okaziciela serii S	9 977	139	-	9 838	-
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		143 913	825	64 564	78 524	-
zobowiązania długoterminowe		143 088				
zobowiązania krótkoterminowe		825				

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	64 653	347	-	64 306	-
29.11.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii R	68 548	336	-	-	68 212
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		133 201	683	-	64 306	68 212
zobowiązania długoterminowe		132 518				
zobowiązania krótkoterminowe		683				

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.

NOTA 22

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2018	31.12.2017
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	201	237
- kaucje zatrzymane	4 862	2 768
- pozostałe	15	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	5 078	3 005

NOTA 23

Wartość długoterminowych rezerw utworzonych na dzień 31 grudnia 2018 roku, w kwocie 530 tys. zł, obejmuje wyłącznie rezerwy utworzone na poczet szacowanych kosztów usterek.

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (wg tytułów)	31.12.2018	31.12.2017
a) stan na początek okresu	4 239	2 239
- rezerwa na urlopy	149	140
- rezerwa na nagrody	2 210	2 073
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	1 880	26
b) zwiększenia z tytułu:	3 948	4 131
- rezerwa na urlopy	116	1 717
- rezerwa na nagrody	3 291	402
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	391	2 012
- rezerwa na koszty usterek	150	-
c) wykorzystanie z tytułu:	(2 303)	(1 973)
- rezerwa na urlopy	(149)	(1 708)
- rezerwa na nagrody	(2 154)	(265)
d) rozwiązanie z tytułu:	(256)	(158)
- rezerwa na nagrody	(56)	-
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	(200)	(158)
e) stan na koniec okresu	5 628	4 239
- rezerwa na urlopy	116	149
- rezerwa na nagrody	3 291	2 210
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	2 071	1 880
- rezerwa na koszty usterek	150	-

NOTA 24

PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI	31.12.2018	Krótkoterminowe
"Promenady Wrocławskie Etap V"	68	68
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	3 489	3 489
"Promenady Wrocławskie Etap VIII"	17 690	17 690
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	7 037	7 037
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	14	14
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	10	10
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	3	3
"Warszawa - Dom Saski"	478	478
"Warszawa - Vena Mokotów"	339	339
"Wrocław - Login City"	61	61
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	1 002	1 002
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	16 504	16 504
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	8 188	8 188
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	3 428	3 428
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	199	199
"Wrocław - Kameralna Klecina"	342	342
Przedpłaty na zakup lokali RAZEM	58 852	58 852

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
 Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI	31.12.2017	Krótkoterminowe
"Promenady Wrocławskie Etap IV"	251	251
"Promenady Wrocławskie Etap V"	231	231
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	14 068	14 068
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	738	738
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	22 121	22 121
"Wrocław - Nowe Żerniki"	74	74
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	777	777
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	10 045	10 045
"Warszawa - Dom Saski"	10 666	10 666
"Warszawa - Vena Mokotów"	12 494	12 494
"Wrocław - Login City"	15 356	15 356
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	15 426	15 426
Przedpłaty na zakup lokali RAZEM	102 247	102 247

ZMIANA STANU PRZEDPŁAT NA ZAKUP LOKALI	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Stan na początek okresu	102 247	55 892
- zwiększenia	418 893	316 016
- rozpoznane przychody	(462 288)	(269 661)
Stan na koniec okresu	58 852	102 247

NOTA 25

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	28 182	45 304
Zobowiązania publiczno - prawne, w tym:	6 849	1 617
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 225	-
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	227	285
Kaucje zatrzymane	10 506	9 641
Zobowiązania pozostałe	741	272
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	46 505	57 119

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ KAUCJE ZATRZYMANE (KRÓTKOTERMINOWE) W PODZIALE NA PROJEKTY	31.12.2018
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	4 961
"Promenady Wrocławskie Etap VIII"	2 513
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	1 499
"Promenady Wrocławskie Etap X"	4 720
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	762
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	1 450
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	128
"Warszawa - Dom Saski"	779
"Warszawa - Vena Mokotów"	2 039
"Wrocław - Login City"	19
"Wrocław - Słoneczne Sady"	169
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	2 291
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	1 991
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	2 641
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	3 020
"Wrocław - Kameralna Klecina"	1 146
"Wrocław - Port Popowice"	4 120
"Wrocław - Buforowa"	5
pozostałe	4 435
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje zatrzymane (krótkoterminowe), razem	38 688

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ KAUCJE ZATRZYMANE (KRÓTKOTERMINOWE) W PODZIALE NA PROJEKTY	31.12.2017
"Promenady Wrocławskie Etap I-IV"	2 819
"Promenady Wrocławskie Etap V"	2 002
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	3 837
"Promenady Wrocławskie Etap VII-XI"	1 434
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	1 636
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	7 308
"Wrocław - Nowe Żerniki"	190
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	1 311
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	6 196
"Warszawa - Dom Saski"	1 776
"Warszawa - Vena Mokotów"	5 291
"Wrocław - Login City"	5 454
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej"	2 392
"ZITA"	1 036
"Wrocław - Port Popowice"	8 714
pozostałe	3 549
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje zatrzymane (krótkoterminowe), razem	54 945

NOTA 26

Pozycja „Przychody przyszłych okresów” na dzień 31 grudnia 2018 roku, w kwocie 400 tys. zł, obejmuje w całości przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych niepracujących.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

NOTA 27

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (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 MSSF 15):	464 574	273 300
- sprzedaż usług zarządzania projektami	260	550
- sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych	462 288	269 661
- sprzedaż pozostałych usług	2 026	3 089
Przychody ze sprzedaży usług (wg MSR 17):	24 942	19 177
- sprzedaż usług najmu i dzierżawy	24 942	19 177
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów, razem	489 516	292 477

NOTA 28

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
1. Amortyzacja	(714)	(613)
2. Zużycie materiałów i energii	(2 332)	(2 402)
3. Usługi obce	(257 720)	(258 545)
4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(8 336)	(7 475)
5. Pozostałe koszty rodzajowe	(7 579)	(9 505)
I. Koszty według rodzaju, razem	(276 681)	(278 540)
II. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	(111 202)	25 170
III. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	-	-
IV. Koszty sprzedaży	(12 547)	(13 445)
V. Koszty ogólnego zarządu	(7 523)	(7 189)
Koszty własny sprzedaży (I+II+III-IV-V)	(367 813)	(232 736)

STAN ZATRUDNIENIA WEDŁUG KRYTERIUM FORMY PRAWNEJ ZATRUDNIENIA

Data	Umowa o pracę		Umowa zlecenia/ umowa o dzieło	Ogółem
	na czas określony	na czas nieokreślony		
31 grudnia 2018 r.	6	35	10	51

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

NOTA 29

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU PRZESZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH DO WARTOŚCI GODZIWEJ	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących	8 309	344
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości, razem	8 309	344
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(2 286)	(13 733)
Wycena zobowiązań denominowanych w walucie obcej związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi pracującymi	(4 021)	8 264
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości, razem	(6 307)	(5 469)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	2 002	(5 125)

NOTA 30

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
a) dywidendy	2	1
b) pozostałe, w tym:	368	868
- rozwiązanie rezerw	86	229
- kary umowne, odszkodowania	77	541
- korekta podatku od nieruchomości	101	-
- rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	-	22
- inne	104	76
Pozostałe przychody operacyjne, razem	370	869

NOTA 31

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
a) aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	(1 873)	(2 828)
b) odpisy aktualizujące aktywa, w tym:	(21)	(58)
- odpis aktualizujący wartość należności	(21)	(58)
c) pozostałe, w tym:	(172)	(873)
- spisanie należności handlowych	(33)	(3)
- przekazane darowizny	-	(550)
- likwidacja środka trwałego	(34)	(87)
- inne	(105)	(233)
d) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	(26)
Pozostałe koszty operacyjne, razem	(2 066)	(3 785)

NOTA 32

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Przychody finansowe z tytułu odsetek	534	438
a) z tytułu udzielonych pożyczek	-	-
b) pozostałe odsetki	534	438
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Inne przychody finansowe	210	98
- prowizje i poręczenia	210	-
- rozliczenie walutowych transakcji terminowych	-	95
- inne	-	3
Przychody finansowe, razem	744	536

NOTA 33

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Koszty z tytułu odsetek	(5 377)	(5 426)
a) od kredytów, obligacji i pożyczek	(4 349)	(4 398)
- w tym od jednostek powiązanych	(965)	(943)
b) od leasingów	(976)	(1 025)
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
c) pozostałe odsetki	(52)	(3)
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	(6)	-
- odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych wycenianych wg wartości godziwej przez wynik finansowy	(6)	-
Inne koszty finansowe	(1 044)	(1 003)
- koszty dotyczące emisji obligacji, w tym przedterminowy wykup obligacji	-	(44)
- straty z realizacji transakcji pochodnych i różnice kursowe	(481)	(572)
- prowizje od kredytów	(193)	(197)
- korekty podatku VAT	(208)	-
- pozostałe	(162)	(190)
Koszty finansowe, razem	(6 427)	(6 429)

NOTA 34

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	(8 590)	(56)
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	(145)	-
Podatek bieżący razem	(8 735)	(56)
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(9 672)	(5 052)
2. Wpływ zmiany stawki podatkowej	-	-
Podatek odroczony razem	(9 672)	(5 052)
Podatek dochodowy razem	(18 407)	(5 108)

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% (2017: 19%) dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Zysk (Strata) brutto	97 078	27 928
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(18 446)	(5 306)
Dochody niepodlegające opodatkowaniu	202	2 893
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	(1 344)	(493)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(413)	(443)
Efekt podatkowy niewykorzystanych strat	(280)	-
Korekta dotycząca lat ubiegłych	(145)	-
Nieutworzone aktywa w latach ubiegłych	1 929	-
Wyniki spółek stowarzyszonych	154	142
Podatek od nieruchomości komercyjnych	(160)	-
Pozostałe	96	(1 901)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(18 407)	(5 108)

AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień:	
	31.12.2018	31.12.2017
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	865	497
- różnicy między podatkową a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	397	1 945
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	635	444
- odpisów aktualizujących należności	28	52
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	11 959	10 105
- odsetek od innych zobowiązań	-	45
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	87	94
- strat podatkowych	9 601	15 528
- wyceny leasingu finansowego i kredytów	188	216
- utworzonych rezerw	942	619
- pozostałych tytułów	315	16
Razem	25 017	29 561
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(15 887)	(17 363)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 130	12 198

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

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień:	
	31.12.2018	31.12.2017
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	7 010	5 505
- różnicy między podatkową a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	4 786	4 128
- odsetek od należności, pożyczek, kredytów i obligacji	13 073	13 462
- przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	7 806	4 098
- pozostałych tytułów	1 941	2 288
Razem	34 616	29 481
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(15 887)	(17 363)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 729	12 118

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
 Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

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

Bilansowa zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosła 9.679 tys. zł. Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatek dochodowy zmniejszyły wynik finansowy Grupy za 2018 rok o kwotę 9.672 tys. zł. Kwota nie mająca wpływu na wynik finansowy wynosi 7 tys. zł i wynika z wyceny kontraktów terminowych do wartości godziwej.

NOTA 35

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

Zarząd rekomenduje przeznaczenie zysku za rok 2018 na kapitał zapasowy z możliwością późniejszej wypłaty dywidendy.

WYPŁATY DYWIDENDY NADZWYCZAJNEJ

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.

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.

NOTA 36

WYLICZENIE ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Zysk (strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki (tys. zł)	78 887	22 958
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	57 680 959	61 983 452
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	1,37	0,37

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

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

NOTA 37

ZMIANA STANU REZERW	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
- bilansowa zmiana stanu rezerw	8 530	4 795
- zmiana stanu związana z wyceną kontraktu terminowego ujętego w innych całkowitych dochodach	(7)	(98)
Zmiana stanu rezerw, razem	8 523	4 697

NOTA 38

ZMIANA STANU ZAPASÓW	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017 (przekształcone)
- bilansowa zmiana stanu zapasów	49 857	(57 716)
- odsetki aktywowane na zapas	9 756	11 571
- wartość zapasów wniesionych aportem przez udziałowca mniejszościowego	-	25 142
- transfer z rzeczowych aktywów trwałych do zapasów	-	514
- sprzedaż gruntów	-	(1 036)
Zmiana stanu zapasów, razem	59 613	(21 525)

NOTA 39

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
- bilansowa zmiana stanu należności	24 596	(39 327)
- przekazane zaliczki na zakup akcji własnych	(18 980)	18 980
- inne	-	2
Zmiana stanu należności, razem	5 616	(20 345)

NOTA 40

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017 (przekształcone)
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania, przedpłat na lokale oraz z tytułu dostaw	(49 883)	58 222
- zobowiązania inwestycyjne	(676)	764
- wycena zawartych kontraktów terminowych	94	458
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu wpłat na mieszkaniowe rachunki powiernicze	34 414	(30 243)
- inne	(20)	169
Zmiana stanu zobowiązań, razem	(18 124)	29 370

NOTA 41

WYDATKI NA INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE)	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
"Promenady Omega"	(146)	(11)
"Port Popowice - etap V"	(4 314)	(6 971)
"ZITA"	(2 906)	(3 891)
"Delta 44"	(1 122)	-
"Grona Park"	(413)	-
"Biurowiec Ślężna"	(359)	(89)
Wrocław - ul. Stargardzka	(3 038)	-
Pozostałe	-	(8)
INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, RAZEM	(12 298)	(10 970)

NOTA 42

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCA Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ ZA OKRES 01.01.2018 - 31.12.2018	Zobowiązania z tyt. transakcji z właścicielami	Pożyczki i kredyty bankowe	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Obligacje
Stan na początek okresu	-	189 441	36 065	133 201
Zwiększenia	66 429	145 571	2 001	19 318
Wpływ kapitału	-	137 498	-	10 000
Naliczenie odsetek	-	5 184	976	9 318
Przeliczenie zobowiązań w walutach obcych na PLN	-	2 889	1 025	-
Podział wyniku za rok ubiegły	34 480	-	-	-
Nabycie akcji własnych	31 949	-	-	-
Zmniejszenia	(66 428)	(165 779)	(2 896)	(8 606)
Spłata kapitału	-	(161 525)	(1 920)	-
Spłata odsetek	-	(4 254)	(976)	(8 606)
Wypłata dywidendy	(34 480)	-	-	-
Płatność za nabyte akcje	(31 948)	-	-	-
Stan na koniec okresu	1	169 233	35 170	143 913

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCA Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ ZA OKRES 01.01.2017 - 31.12.2017	Zobowiązania z tyt. transakcji z właścicielami	Pożyczki i kredyty bankowe	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Obligacje
Stan na początek okresu	-	149 175	40 225	147 783
Zwiększenia	19 563	121 003	1 025	75 607
Wpływ kapitału	-	115 099	-	65 987
Naliczenie odsetek	-	5 904	1 025	9 620
Podział wyniku za rok ubiegły	11 446	-	-	-
Nabycie akcji własnych	8 117	-	-	-
Zmniejszenia	(19 563)	(80 737)	(5 185)	(90 189)
Spłata kapitału	-	(70 253)	(1 866)	(81 819)
Spłata odsetek	-	(4 955)	(1 025)	(8 370)
Wycena bilansowa	-	(5 529)	(2 294)	-
Wypłata dywidendy	(11 446)	-	-	-
Płatność za nabyte akcje	(8 117)	-	-	-
Stan na koniec okresu	-	189 441	36 065	133 201

W skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku, w pozycji wydatków na nabycie akcji własnych, ujęto, poza kwotą 8.117 tys. zł - wskazaną w powyższej tabeli, wartość przekazanych zaliczek na nabycie akcji własnych w kwocie 18.980 tys. zł. Przekazane zaliczki wpłynęły na zmianę stanu należności – zgodnie z notą 40 powyżej.

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 43 Zobowiązania warunkowe, aktywa warunkowe, zobowiązania zabezpieczone wekslem i na majątku Grupy

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku zobowiązania warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku aktywa warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	31.12.2018	31.12.2017
Hipoteka	789 734	828 462
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	6 178	867
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	795 912	829 329

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2018 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa Leasingu nieruchomości (umowa leasingu budynku nr PROMENADY/PN/179944/2014 oraz umowa leasingu gruntu nr PROMENADY/PN/179945/2014) z dnia 30.10.2014 r. pomiędzy Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a mLeasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	52 494	-	-	-	-	771
Umowa kredytu nr 15/0011 z dnia 22.04.2015 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k. a mBank Hipoteczny S.A.	20 000	In blanco	-	36 000	-	368
Umowa Kredytu Inwestycyjnego nr U0002901351938 z dnia 24.06.2015 r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	12 800	-	-	22 125	-	122
Umowa Kredytowa Limitu Wierzytelności nr U0002901352178 z dnia 26.06.2015 r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	1 000	-	-		-	900
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013 r., pomiędzy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBank Hipoteczny S.A.	101 947	-	-	203 895	-	4 017
Umowa kredytowa nr U0003061463683 limitu wierzytelności z dnia 29.04.2016 r., pomiędzy Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	30 000	-	-	45 000	-	-

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Umowa kredytu z dnia 26 czerwca 2017 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością XVII sp. k. a Alior Bank S.A.	134 739	-	-	202 109	-	-
Umowa kredytu nr K00029/18 z dnia 10 stycznia 2018 r. pomiędzy Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Santander Bank Polska S.A. (dawniej: Bank Zachodni WBK S.A.)	48 208	-	-	72 312	-	-
Umowa kredytu nr U0003333742567 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	47 482	-	-	208 293	-	-
Umowa kredytu nr U0003333742783 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	3 000	-	-		-	-
Umowa kredytu nr U0003333742697 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bankiem SA	83 314	-	-		-	-
Umowa kredytu nr U0003333742860 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	5 000	-	-		-	-
Umowa objęcia obligacji serii O emitowanych przez Vantage Development S.A.	65 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii R emitowanych przez Vantage Development S.A.	70 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii S emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
RAZEM	684 984	-	-	789 734	-	6 178

NOTA 44 Zarządzanie ryzykiem

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

Zarządzanie kapitałem

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

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

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

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku Walne Zgromadzenie Spółki podejmowało uchwały o wykupie akcji własnych Spółki i upoważniało Zarząd do ich nabycia.

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

W dniu 10 stycznia 2018 roku w wykonaniu umowy nabycia akcji Spółki, zawartej przez Emitenta ze spółką Fedha sp. z o.o., na rachunku inwestycyjnym Emitenta zostało zapisanych 4.686.308 akcji Spółki. Akcje własne zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 grudnia 2017 roku i obejmowały 4.686.308 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda po cenie 4,05 zł za jedną akcję, co daje łączną kwotę 18.979.547,40 zł.

W dniu 31 stycznia 2018 roku w wykonaniu umowy nabycia akcji Spółki, zawartej przez Emitenta ze spółką Fedha sp. z o.o., na rachunku inwestycyjnym Emitenta zostały zapisane 983.464 akcje Spółki. Akcje własne zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 grudnia 2017 roku. Nabycie obejmowało 983.464 akcje o łącznej wartości nominalnej 609.747,68 zł (0,62 zł każda) po cenie 4,05 zł za jedną akcję, co daje łączną kwotę 3.983.029,20 zł. Nabyte akcje reprezentowały 1,63% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz odpowiadało 983.464 głosom na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, co stanowiło 1,63% w ogólnej liczbie głosów Emitenta. Po dokonaniu nabycia w dniu 31 stycznia 2018 roku, Emitent posiadał łącznie 5.669.772 akcji własnych, które reprezentowały 5.669.772 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowiło 9,41 % w ogólnej liczbie głosów Emitenta.

W dniu 27 marca 2018 roku w wykonaniu umowy nabycia akcji Spółki, zawartej przez Emitenta ze spółką Fedha sp. z o.o., na rachunku inwestycyjnym Emitenta zostało zapisanych 2.266.027 akcji Spółki. Akcje własne zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 marca 2018 roku. Nabycie obejmowało 2.266.027 akcji o łącznej wartości nominalnej 1.404.936,74 zł (0,62 zł każda) po cenie 4,40 zł za jedną akcję, co daje łączną kwotę 9.970.518,80 zł. Nabyte akcje reprezentowały 3,76% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz odpowiadały 2.266.027 głosom na walnym zgromadzeniu Emitenta, co stanowiło 3,76% ogólnej liczby głosów Emitenta.

Po nabyciu ww. akcji, Emitent posiadał łącznie 7.935.799 akcji, które reprezentowały 13,17% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz odpowiadały 7.935.799 głosom na walnym zgromadzeniu Emitenta, co stanowiło 13,17% ogólnej liczby głosów Emitenta. Zgodnie z prawem Spółka nie wykonywała praw udziałowych z akcji własnych

W dniu 11 września 2018 roku wpłynęło do Spółki zawiadomienie o zarejestrowaniu w dniu 4 września 2018 roku zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki oraz związanej z tym zmiany Statutu Spółki. W wyniku zarejestrowania zmiany kapitał zakładowy Spółki został obniżony z kwoty 37.352.833,10 zł do kwoty 32.432.637,72 zł, to jest o kwotę 4.920.195,38 zł. Obniżenie kapitału zakładowego odbyło się poprzez umorzenie 7.935.799 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda, uprawniających do wykonywania 7.935.799 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, nabytych w celu umorzenia. Po zarejestrowaniu umorzenia 7.935.799 akcji kapitał zakładowy Vantage Development S.A. dzieli się na 52.310.706 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,62 zł, uprawniających do wykonywania 52.310.706 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

W dniu 26 października 2018 roku, w wykonaniu umowy nabycia akcji, na rachunku inwestycyjnym Spółki zostało zapisanych łącznie 3.749.000 zdematerializowanych akcji własnych o kodzie ISIN PLVTGDL00010. Akcje własne zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 października 2018 roku w celu umorzenia. Na dzień publikacji raportu Spółka posiada 3.749.000 akcji własnych, co stanowi 7,17% w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 3.749.000 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowi 7,17% ogólnej liczby głosów w Spółce, przy czym zgodnie z przepisami prawa, prawa udziałowe z tych akcji nie są wykonywane.

Emitent w okresie objętym sprawozdaniem dokonywał wypłat dywidendy nadzwyczajnej, co zostało opisane w Nocie 35 niniejszego sprawozdania.

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Ryzyko stopy procentowej

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

W okresie sprawozdawczym, w celu zabezpieczenia płatności odsetek z tytułu kredytów, spółki Grupy stosowały między innymi instrumenty pochodne (IRS). Szczegóły dotyczące zawieranych transakcji zamieszczono w nocie 16 Informacji dodatkowej.

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń poza instrumentami finansowymi, które zostały rozliczone w czerwcu 2018 roku.

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	1 371
Pasywa zmiennoprocentowe	(3 646)
31 grudnia 2017 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 079
Pasywa zmiennoprocentowe	(3 088)

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

Ryzyko kredytowe

Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu całej Grupy. Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów – co obejmuje również nierozliczone należności i zobowiązania do zawarcia transakcji. W ocenie Zarządu spółki dominującej w Grupie nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego związanego z należnościami z tytułu świadczonych usług.

W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły na wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu nie wywiązania się kontrahentów ze zobowiązań. Odzwierciedleniem maksymalnego obciążenia Grupy ryzykiem kredytowym jest wartość bilansowa należności handlowych, posiadanych lokat bankowych i środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe

	31.12.2018	31.12.2017
Lokaty bankowe, rachunki bieżące oraz gotówka w kasie	102 818	72 542
Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	25 168	59 582
Należności handlowe (netto)	13 115	10 653
Razem	141 101	142 777

Poniżej została przedstawiona analiza wiekowa należności z tytułu dostaw i usług, które są przeterminowane ale w ocenie Zarządu nie utraciły wartości w związku z czym nie zostały objęte odpisem:

ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI	31.12.2018
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	2 668
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	277
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	-
Razem	2 945

Ryzyko walutowe

Grupa korzysta z kredytów inwestycyjnych w EUR oraz uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości komercyjnych w oparciu o stawki w EUR. Ustalenie tej samej waluty dla przychodów z wynajmu i zaciągniętych zobowiązań finansowych niweluje wpływ zmian kursów EUR na wyniki Grupy (ewentualny wzrost rat spłacanych zobowiązań równoważony jest przez wzrost wpływów z najmów). Spółka stosuje zabezpieczenie w postaci walutowych transakcji terminowych, jak również zabezpiecza przyszłe wpływy walutowe kredytem w walucie. Szczegóły dotyczące posiadanych instrumentów pochodnych zamieszczono w nocy 16 Informacji dodatkowej. Wpływ zmiany kursu euro na wycenę nieruchomości inwestycyjnych pracujących zawarto w nocy 4 niniejszego sprawozdania.

Zmiana kursu euro ma znaczący wpływ na wycenę zobowiązań, co przetestowano, a wyniki testu zawarto w tabeli poniżej:

Zmiana kursu euro	Wartość kursu euro	Wartość wycenianych zobowiązań	Zmiana wyceny względem wyceny 31.12.2018
-0,5000	3,8000	119 564	-15 732
-0,4000	3,9000	122 710	-12 586
-0,3000	4,0000	125 857	-9 439
-0,2000	4,1000	129 003	-6 293
-0,1000	4,2000	132 149	-3 146
0,0000	4,3000	135 296	0
0,1000	4,4000	138 442	3 146
0,2000	4,5000	141 589	6 293
0,3000	4,6000	144 735	9 439
0,4000	4,7000	147 881	12 586
0,5000	4,8000	151 028	15 732

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, obligacje, leasing. Na dzień 31 grudnia 2018 roku faktyczne zaangażowanie kredytowe Grupy rozdzielone jest pomiędzy:

- mBank Hipoteczny S.A. – 70,7%,
- Alior Bank S.A. – 20%,
- Santander Bank Polska S.A. (dawniej: BZ WBK S.A.) – 9,3%.

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 7% wartości nominalnej zaciągniętych przez Grupę kredytów.

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji wyemitowanych przez Emitenta, kluczowymi wskaźnikami podlegającymi weryfikacji w okresach kwartalnych są:

- wskaźnik zadłużenia netto do sumy skonsolidowanych kapitałów własnych, liczony jako suma zadłużenia finansowego obejmująca zobowiązania z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów bankowych i leasingu (348.316 tys. zł), pomniejszona o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta (127.986 tys. zł) do sumy kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego (370.798 tys. zł), który nie może być wyższy niż 90% – według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku wskaźnik ten kształtował się na poziomie 59,4%;
- wskaźnik udziału kapitału własnego w skorygowanej sumie pasywów, liczony jako suma kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego Grupy Emitenta (370.798 tys. zł) do sumy znajdujących się w dyspozycji Emitenta (w ujęciu skonsolidowanym) kapitałów, które stanowią źródła finansowania aktywów - oznacza sumę skonsolidowanych kapitałów własnych oraz sumę zobowiązań i rezerw, z wyłączeniem przedpłat na zakup lokali (803.889 tys. zł), który nie może być niższy niż 40% - według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku wskaźnik ten kształtował się na poziomie 46,1%.

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Poniżej została przedstawiona analiza wiekowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług w podziale na okresy przeterminowania:

ANALIZA WIEKOWA ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG W PODZIALE NA OKRESY PRZETERMINOWANIA	31.12.2018
Zobowiązania bieżące	26 706
Zobowiązania przeterminowane od 1 do 180 dni	1 252
Zobowiązania przeterminowane od 181 do 360 dni	186
Zobowiązania przeterminowane powyżej 360 dni	38
Razem	28 182

Ryzyka finansowe w podziale na kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

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

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

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań

Grupa klasyfikuje wyceny wartości godziwej posługując się hierarchią wartości godziwej, która uwzględnia istotność danych wejściowych do wyceny. Hierarchię wartości godziwej tworzą następujące poziomy:

- ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1),
- dane wejściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. bazujące na cenach) (Poziom 2),
- oraz dane wejściowe do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne) (Poziom 3).

Inwestycje w akcje spółek notowanych na giełdzie (klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy) należą do poziomu 1 hierarchii wartości godziwej. Wszystkie pozostałe instrumenty finansowe (zaprezentowane w nocie poniżej) są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 3 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.

NOTA 45 Instrumenty finansowe

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

INSRTUMENTY FINANSOWE WEDŁUG KATEGORII	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	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:	143 921	167 061	143 921	167 061
- środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	25 168	59 582	25 168	59 582
- środki pieniężne	102 818	72 542	102 818	72 542
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	15 935	34 937	15 935	34 937
Aktywa finansowe razem	143 948	167 094	143 948	167 094
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	459 807	525 219	459 807	525 219
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	44 734	58 413	44 734	58 413
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	169 233	189 441	169 233	189 441
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	143 913	133 201	143 913	133 201
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	35 170	36 065	35 170	36 065
- zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	7 905	5 852	7 905	5 852
- zobowiązania z tytułu przepłat na zakup lokali	58 852	102 247	58 852	102 247
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez całkowite dochody, w tym:	-	94	-	94
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	-	94	-	94
Zobowiązania finansowe razem	459 807	525 313	459 807	525 313

01.01.2018 - 31.12.2018	Aktywa/ zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa/ zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Pochodne instrumenty zabezpieczające	RAZEM
Przychody z tytułu dywidendy	2	-	-	2
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartość godziwej	6	-	-	6
Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:	-	5 911	-	5 911
Przychodach finansowych	-	534	-	534
Kosztach finansowych	-	5 377	-	5 377
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych ujęte w:	-	481	-	481
Kosztach finansowych	-	481	-	481
Utworzenie odpisów aktualizujących	-	21	-	21
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	-	-	-
Zysk/(strata) z tytułu wyceny instrumentów finansowych	-	-	(4 022)	(4 022)
Ogółem zysk / (strata) netto	8	6 413	(4 022)	2 399

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 46 Transakcje z podmiotami powiązаныmi
Transakcje z podmiotami powiązаныmi w podziale na grupy podmiotów

Rok 2018	Kluczowe kierownictwo*	Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności**	Pozostałe podmioty powiązаныe***
Sprzedaż produktów	484	-	-
Zakup usług	-	-	5 179
Sprzedaż usług	-	314	6 056
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	9	835
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	43	425
Pożyczki otrzymane	-	14 776	-
Koszty finansowe - odsetki	-	965	-
Udzielone poręczenia - przychody finansowe	-	-	24

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

** Pozycja obejmuje spółki: IPD Invest sp. z o.o. oraz Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

*** Pozycja obejmuje jednostki powiązаныe poprzez kluczowe kierownictwo.

Rok 2017	Kluczowe kierownictwo*	Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności**	Pozostałe podmioty powiązаныe***
Zakup usług	-	-	4 259
Sprzedaż usług	-	292	6 513
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	-	26
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	3	19 928
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	7	308
Pożyczki otrzymane	-	13 846	-
Koszty finansowe - odsetki	-	943	-

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

** Pozycja obejmuje spółki: IPD Invest sp. z o.o. oraz Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

*** Pozycja obejmuje jednostki powiązаныe poprzez kluczowe kierownictwo.

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

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

Wynagrodzenia kluczowego kierownictwa Grupy

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

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT	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

NOTA 47 Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania

Zgodnie z umową z dnia 1 sierpnia 2018 roku podmiotem uprawnionym do badania i przeglądu sprawozdania finansowego Vantage Development S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Vantage Development za lata 2018-2019 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.

NOTA 48 Istotne sprawy sporne

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki spółka dominująca Vantage Development S.A. oraz spółki Grupy Vantage Development nie były stroną sporów przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość byłaby istotna dla Emitenta.

NOTA 49 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.

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 roku
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające 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

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

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

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
20.03.2019	Wioletta Stępska	Główny Księgowy	